

Al Sindaco del Comune della  
Spezia  
Al Consiglio Comunale della  
Spezia  
e p.c. All'ufficio tecnico

OGGETTO: Osservazioni all'“Individuazione dell'ambito urbano in condizione di degrado urbanistico ed edilizio”, al relativo “Progetto di rigenerazione urbana distretto AC2” ed alla variante al PUC - Via Prospero, via Canaletto, Maggiolina

Con la presente **Legambiente Circolo Nuova Ecologia La Spezia** presenta formali osservazioni in merito al progetto di cui all'oggetto.

Le osservazioni sono suddivise in tre ambiti distinti:

1. di tipo normativo-amministrativo
2. relative alla procedura urbanistica
3. in merito all'interesse storico paesaggistico.

In allegato le Osservazioni suddivise nei tre ambiti.

Per il Circolo Nuova Ecologia  
Il Presidente  
Stefano Sarti



La Spezia, 31.12.2020

## **OSSERVAZIONE: NON SONO RISPETTATI I CRITERI PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**

**Come è noto i criteri sono dettati dalla legge regionale 23/2018 . Se andiamo ad esaminare anche solo letteralmente detti criteri si comprende come il progetto in questione assuma i caratteri di un progetto immobiliare che si cerca di adattare a detti criteri ma senza riuscirci anzi andando in palese contrasto con la ratio della legge regionale suddetta dettata dal comma 1 articolo 1 che recita:**

*“1. La Regione, al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato, individua la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo e detta, con la presente legge, disposizioni per favorire la rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico e edilizio.”.*

**Si sottolinea che per ora l'unico parere regionale è quello sugli aspetti geomorfologici del progetto e non quelli della coerenza con detta legge regionale 23/2018.**

### **Criteri costruttivi negli ambiti di rigenerazione urbana**

Per la individuazione degli ambiti dove si vogliono realizzare progetti di rigenerazione urbana la legge regionale 23/2018 afferma al suo articolo 2 vari criteri tra cui questo:

*“ L'altezza massima e la distanza tra gli edifici, laddove riguardino gruppi di edifici per i quali vengano stabilite indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali ad efficacia vincolante, possono essere definite in sede di individuazione dell'ambito urbano a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto;”*

All'articolo 7 la legge regionale 23/2018 afferma in relazione alla qualità edilizi degli interventi di rigenerazione urbana in ambiti appunto urbani : *“a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;”*

### **Il concetto di destinazione d'uso residenziale per la legge regionale 23/2018**

E' vero che l'articolo 3 della legge regionale 23/2018 permette, negli ambiti dover realizzare interventi di rigenerazione urbana, di mutare la destinazione urbanistica anche per usi residenziali ma questi devono consistere in: *“a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;”* (combinato disposto lettera a) comma 1 articolo 3 legge regionale 23/2018 con lettera a) comma 1 articolo 13 legge regionale 16/2008).

### **I criteri vincolanti per disciplinare ambiti di recupero di territorio agricolo**

L'ambito individuato per il progetto in questione fa riferimento ad una ex area agricola degradata dove si doveva applicare l'articolo 13 della legge regionale 23/2018 che fissa i seguenti criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti di recupero del territorio agricolo:

*“1. Negli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 8 per promuovere processi di recupero del territorio agricolo, devono essere osservati i seguenti criteri applicativi della vigente pianificazione territoriale regionale al fine di assicurare la qualità degli interventi ivi previsti:*

*a) devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprehensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l’utilizzo di materiali tipici della produzione locale;*

*b) nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la demolizione e ricostruzione, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto privilegiando l’utilizzo di materiali tipici della produzione locale;*

*c) gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati;”*

## **OSSERVAZIONE: NECESSITÀ DI APPLICARE LA VAS ORDINARIA**

### **Oggetto della delibera del consiglio comunale:**

- che l'incremento dell'indice edificatorio contenuto nella proposta di individuazione dell'ambito urbano, costituisce variante al PUC ai sensi dell'art. 4, comma 3, LR n. 23/2018;
- che ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 13, LR n. 32/20012, e all'art. 4, comma 1, della LR n. 23/2018, è stato redatto il "Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas";

### **Criteri per la Verifica di Assoggettabilità a VAS ordinaria**

Se esaminiamo i criteri per svolgere la verifica di assoggettabilità a VAS ordinaria questo progetto in variante al PUC richiederebbe l'applicazione immediata della VAS ordinaria, questo a prescindere dal suo contrasto con la legge regionale 23/2018.

Si vedano i criteri della verifica di assoggettabilità secondo gli allegati al testo unico ambientale: *"Allegati alla Parte Seconda Allegato I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12*

- 1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:  
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile; - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- 2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;  
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;..."*

**OSSERVAZIONE: NECESSITÀ DI APPLICARE LA VAS SIN DALLA FASE DI ADOZIONE DEL PUO**

Al di là che il PUO debba o meno essere assoggettato a VAS ordinaria comunque l'impostazione della delibera, sotto il profilo procedurale, prevede che il PUO sia adottato prima di concludere la verifica di assoggettabilità a VAS. Questo non si può fare infatti il comma 4 articolo 12 del testo unico ambientale chiarisce che: *"4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni."*

E' vero che la legge ligure sulla VAS parla di adozione e successiva verifica di assoggettabilità ma questo è in palese contrasto con il testo unico ambientale di cui sopra, si ricorda che siamo nella materia ambientale di competenza esclusiva dello Stato tranne il caso in cui la Regione la disciplina in meglio sotto il profilo ambientale e non applicare la verifica di VAS prima della adozione non appare certo un miglioramento della procedura dal punto di vista della tutela ambientale.

D'altronde è ovvio che sia così considerato che il piano adottato dopo la verifica di assoggettabilità potrebbe cambiare considerato che la verifica anche si concludesse senza inviare a VAS ordinario potrebbe comunque contenere prescrizioni significative. Facendo la verifica dopo l'adozione, si impedisce al pubblico ma soprattutto al consiglio comunale di intervenire sul merito delle prescrizioni già in fase di adozione.

1) La proposta di rigenerazione definisce il margine orientale del parco della Maggiolina, l'unico parco urbano (ancorché piccolissimo) presente a La Spezia.

Considerato che la città di La Spezia in termini di dotazioni di **verde pubblico urbano** risulta largamente deficitaria e sotto standard, sia in termini quantitativi che qualitativi, notiamo che questa zona degradata costituisce de facto l'unica possibilità di ampliare e migliorare l'offerta di verde pubblico per la cittadinanza.

2) Si prevede per quella zona un molto sostanzioso **incremento dell'indice edificatorio** di PUC per la realizzazione di nuovi edifici abitativi e che il completamento del verde urbano in continuità con il Parco della Maggiolina è veramente irrisorio sia in termini quantitativi (poca superficie a verde) che qualitativi (il verde viene in pratica limitato a poche aiuole a contorno dei nuovi fabbricati e delle loro pertinenze);

3) Questa proposta costituisce **variante al PUC scaduto**, (il quale non è mai stato precedentemente assoggettato a procedure di VIA o Vas) e non abbiamo rinvenuto da nessuna parte tra i documenti esaminati alcuna analisi propedeutica atta a dimostrare la necessità, a livello comunale, di un incremento di indici edificatori residenziali (riteniamo che tale analisi sia indispensabile sotto il profilo tecnico urbanistico a fronte di uno Strumento Urbanistico scaduto e che, sotto il profilo delle pressioni demografiche sia difficilmente sostenibile tale necessità) e di una diminuzione di verde pubblico urbano (riteniamo che La Spezia sia deficitaria in termini di verde pubblico urbano). Si può ritenere che il "vezzo" di lasciar scadere gli Strumenti Urbanistici senza adottarne di nuovi per poi procedere a "botte" di varianti costituisca il male "niente affatto oscuro" dell'urbanistica italiana e certamente di quella Spezzina. Infatti in questa maniera si portano avanti sensibili trasformazioni del territorio in palese assenza delle necessarie analisi e studi preliminari atti a dimostrare la effettiva necessità, sociale, economica e quindi urbanistica, di tali trasformazioni.

Si vanno così a radicare sul territorio chiare operazioni speculative che aumentano in modo pesante il peso insediato globale senza che esso possa essere ne discusso ne ragionato in un momento partecipativo, come dovrebbe essere, quando riportato nell'ambito della normale procedura di adozione di un nuovo strumento urbanistico. E' la chiara alzata di bandiera bianca dell'Urbanistica a favore di meri interessi speculativi.

In un processo di redazione di un nuovo strumento urbanistico riteniamo risulterebbe del tutto palese come la città della Spezia necessiti di un ampliamento vero e di qualità del Parco della Maggiolina e non di una nuova colata di cemento per realizzare nuove residenze quando nei dintorni del Parco stesso (ed in generale in tutta la città) ci sono molti interventi abitativi (di grandi dimensioni) ancora in costruzione ed altri ultimati da anni ancora parzialmente invenduti. La Spezia è una città che non ha bisogno di nuove residenze ma di spazi verdi e servizi pubblici di qualità, come certamente emergerebbe dalle analisi obbligatorie per un nuovo strumento urbanistico, che non si vuole far partire proprio per questo motivo.

3) Risultano **palesi profonde contraddizioni** nei documenti stessi di questa proposta, atti a mistificare il reale contenuto della stessa. Ci riferiamo, in maniera incompleta e non esaustiva, a:

SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)  
"DISTRETTO AC2" – LA SPEZIA a firma dell'architetto dipendente comunale dove si elencano e dettagliano gli obiettivi della **rigenerazione urbana**

6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:

Osservazioni relative alla procedura urbanistica

- 1) Eliminazione delle condizioni di degrado ambientale
- 2) Completamento del Parco della Maggiolina
- 3) Incremento delle superfici a verde pubblico, della densità arborea, della permeabilità dei suoli, degli spazi di uso pubblico
- 4) Ricucitura del tessuto urbano con funzioni qualificanti a piano terra degli edifici e miglioramento della mobilità pedonale locale
- 5) Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico-ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi
- 6) Preservare l'omogeneità tipo-morfologica dell'ambiente urbano locale
- 7) Prevedere la possibilità di insediare funzioni centralizzanti, nell'ambito del commercio (esercizi di vicinato), dei pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, dei servizi alla persona, delle attività turistico-ricettive
- 8) recuperare l'edificato storico esistente

Notiamo che tra questi obiettivi non si legge affatto quello di aumentare l'indice edificatorio comunale per cui la connessa proposta di variante allo Strumento Urbanistico è a nostro avviso da rigettare in quanto non sostenuta dagli stessi obiettivi elencati nella scheda normativa di rigenerazione urbana. Ritenerne inoltre che questa proposta costituisca un "completamento del Parco della Maggiolina - incremento delle superfici di verde pubblico ... della permeabilità dei suoli .. etc" sembra veramente poco credibile.

Che una operazione di cementificazione come questa aumenti la permeabilità dei suoli è un palese controsenso.

Al piano terra prevedere esercizi di vicinato (commercio, pubblici esercizi etc in un Comune che ha visto lo spopolamento e la chiusura degli stessi a seguito delle proprie scelte urbanistiche (vedi "le Terrazze" ma non solo) ci sembra veramente contestabile sia sotto il profilo storico (molti esercizi di vicinato nei dintorni e nelle zone limitrofe al Parco della Maggiolina sono attualmente chiusi ed i fondi risultano sfitti) sia sotto il profilo della capacità di indirizzo pianificatorio sia residenziale che commerciale.

4) Non riscontriamo da nessuna parte una analisi eseguita dai competenti Uffici Comunali della **proposta privata della società "Immobiliare Maggiolina S.r.l."**. Non si capisce infatti se sia stato verificato o meno dagli Uffici Comunali:

4.1) a quale titolo la società "Immobiliare Maggiolina S.r.l." ha sottoposto la sua proposta e nello specifico se in forza di un titolo di proprietà dei terreni in oggetto

4.2) se tale titolo di proprietà interessa la totalità della superficie fondiaria e solamente una quota parziale e che percentuale rivesta

4.3) se la società "Immobiliare Maggiolina S.r.l." abbia invece sottoposto la sua proposta quale promissario acquirente dei fondi immobiliari in questione e se tale titolo sia stato correttamente acquisito ed opponibile a terzi

4.4) se la società "Immobiliare Maggiolina S.r.l." abbia i requisiti di solidità finanziaria atti ad assicurare quanto proposto in ragione sia degli interessi privati che e soprattutto degli interessi pubblici visto che trattasi di una proposta sottoposta a regime di convenzione.

5) non ritroviamo da nessuna parte alcun **progetto (firmato da professionista abilitato)** a corredo e ritengo il tutto contrario alla legge ed assolutamente singolare.

## **Analisi del Borgo di Bacèo su basi cartografiche**

L'area interessata dal cosiddetto Borgo di Bacèo rappresenta una delle ultime testimonianze della sistemazione della Piana di Migliarina antecedentemente l'opera di urbanizzazione avvenuta in conseguenza dell'abbattimento del colle dei Cappuccini (1927-30) con il relativo prolungamento dell'asse rappresentato da Via Chiodo – Via Veneto e Viale Italia (Viale Umberto I).

I caratteri originari morfologici sono rappresentati dal piano di campagna (che risulta significativamente più basso rispetto a quello dell'impianto novecentesco) e dalla direttrice del reticolo agrario, che seguiva l'andamento del principale corso d'acqua, la Dorgia. Il medesimo orientamento lo manteneva la strada che collegava Migliarina con Migliarina a Mare (Via del Canaletto) che delimita l'area ad est, mentre a ovest l'attuale limite coincide con una strada "campestre", parallela a Via del Canaletto. Questa strada è stato appurato essere una componente della viabilità originaria.

Attualmente fanno parte del Borgo di Bacèo quattro edifici principali (i cui caratteri salienti sono descritti nel contributo della Prof.ssa Eliana Vecchi) rimasti da un impianto di massima espansione in cui ne erano presenti sei (anni 20) e 8 (anni 30), insieme a qualche ulteriore annesso agricolo.

Attraverso l'analisi della cartografia in possesso si è identificata una fascia temporale riguardo all'età del Borgo, da cui si ricaverebbe la datazione dell'edificio più antico in un range compreso tra il 1846 ed il 1908, mentre per gli altri la fascia temporale va dal 1909 al 1931 (stante la datazione delle risorse cartografiche che, nel caso di quelle derivate da piani urbanistici, non possono essere considerate particolarmente precise).



*Il contesto in cui è inserito il Borgo Bacèo, posto in continuità con l'area verde della Maggiolina.*



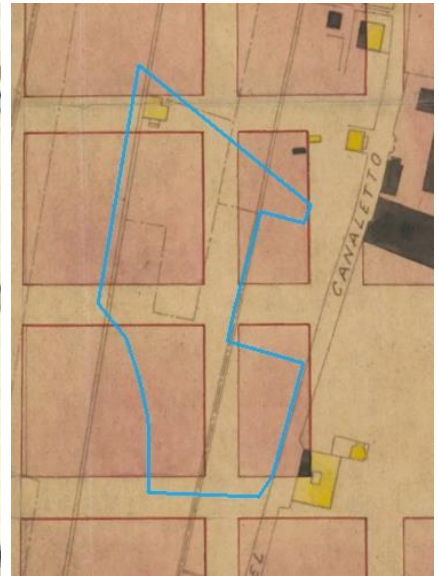
### Analisi cartografica diacronica



**2020**  
La situazione odierna su foto satellitare con l'area compresa tra Via del Canaletto a destra e il Parco della Maggiolina a sinistra. Si nota la "strada bianca"



**1820 ca**  
Dalla carta dei Topografi Sardi si nota il reticolo agrario originale, la presenza della strada campestre coincidente con il breve tratto dell'attuale, il ramo della Dorgia che occupava il sedime dell'attuale Via del Canaletto. Nella Carta del Peyron del 1846 la situazione era praticamente la stessa.



**1908**  
Piano urbanistico nel quale compare il primo edificio del borgo, attualmente ancora presente. In basso a destra compare anche il palazzo detto "Barcaccia", fuori dall'area indagata.



**1930?**  
Foglio catastale non datato che rappresenta il miglior rilievo del Borgo di Bacèo. Si ipotizza descriva la situazione degli anni 20.

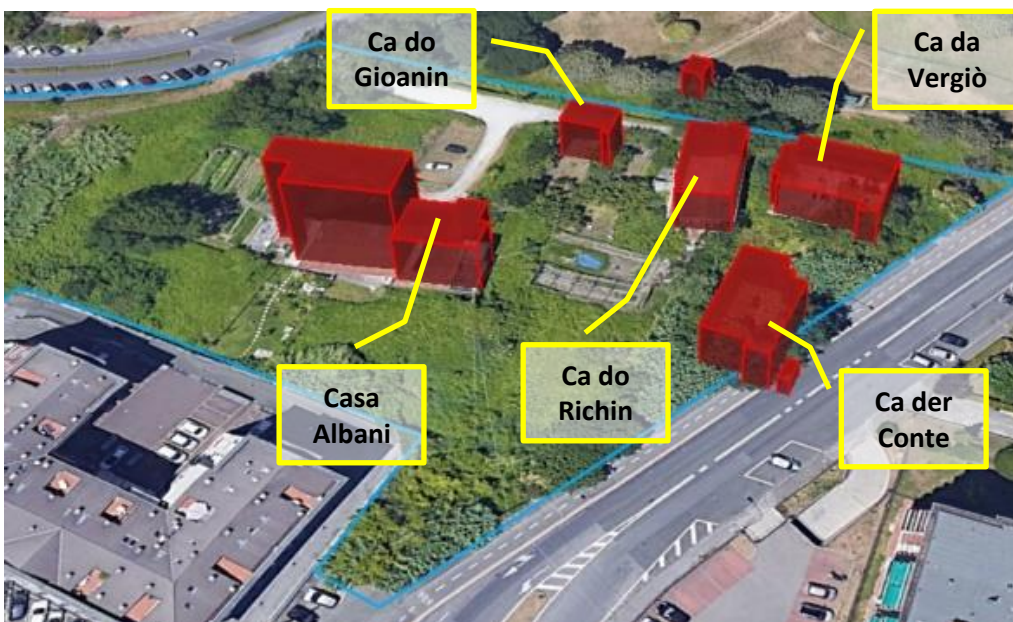


**Confronto anni 1920ca-2020**  
Rispetto all'attuale vi erano almeno 2 edifici in più.



**1931**  
Particolare di piano urbanistico in cui si può notare un ulteriore edificio sul limite occidentale dell'area. Potrebbe rappresentare la più ampia espansione del borgo.

Osservazioni in merito all'interesse storico-paesaggistico-ambientale



Confronto tra l'attuale configurazione dell'area con la struttura che doveva possedere negli anni 20 del 1900 e la ricostruzione parziale della toponomastica sulla base di testimonianze orali raccolte.

### Riflessioni finali

L'area presenta un valore testimoniale d'assieme circa l'originaria sistemazione agraria della Piana di Migliarina, nonché un esempio di nucleo rurale sparso meritevole di conservazione e di recupero.