

10

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Comune della Spezia   |                                     |
| Protocollo generale: ENTRATA  |                                     |
| 0120168   | 03/12/2020                          |
| Classificazione: 2020 - 6.1   |                                     |
|  | UOR: Programmazione<br>Territoriale |
| 20200120168   |                                     |

Al Comune della Spezia  
Piazza Europa, n°1  
19124 La Spezia

La Spezia 30 novembre 2020

**Oggetto: Osservazione alla variante del PUC adottata dal Consiglio Comunale.**

La sottoscritta \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, preso atto della pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale - Atto n°33 del 16 Novembre 2020 avente ad oggetto: "Rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado...sito in Via Prosperi, Via del Canaletto, Parco della Maggiolina ecc.", **constatato che detta deliberazione, a causa del significativo incremento dell'indice edificatorio in contrasto col PUC vigente comporta inevitabile variante urbanistica allo stesso, esprime la seguente OSSERVAZIONE.** alla variante deliberata a cui dovrà esser data -per legge- puntuale risposta da parte dello stesso Comune della Spezia.

### OSSERVAZIONE

- A parere della scrivente il tipo di intervento deliberato è in evidente contrasto con le finalità attestate dall'Art. 1 (1°, 2°, 3° comma) della stessa L.R. 29 Novembre 2018, n°23, a cui esso si rifà, dato che non risulta razionalmente sostenibile che il progetto edilizio in oggetto sia coerente con il qui citato 3° comma, laddove esso recita di "attuare un percorso...per giungere entro il 2050 all'obiettivo di edificazione su nuove aree pari a zero."

*In realtà, infatti, con la deliberazione votata dalla sola maggioranza si prevede - come inizio del percorso virtuoso ed in variante al PUC - di moltiplicare in aumento l'indice di edificabilità per consentire la costruzione di due palazzi di otto piani cadauno, più i fondi, più altra costruzione di minore volumetria.*

- Si osserva altresì che il Progetto presentato dalla Immobiliare Maggiolina S.r.l. non corrisponde neppure agli obiettivi o finalità che sembrerebbe voler avvalorare la stessa deliberazione in oggetto.

*Non è infatti pertinente il preteso conformarsi "alla morfologia edilizia riscontrata nei tessuti edilizi limitrofi", ovvero costruire altri palazzoni così come dall'altro lato di Via Prosperi. Tale scelta, semmai, peggiora, se non snatura la caratteristica tipologica, paesaggistica ed ambientale del luogo che è connotato da un ampio parco che si estende su una linea lunga, mantenendo, si badi bene, sempre su un lato l'edificato e sull'altro il verde. Invece i nuovi palazzi previsti dal progetto non solo accorcerebbero significativamente la lunghezza dell'area verde (Parco ed agricola) ma sarebbero anche estranei alla forma urbana di quel luogo che vede fronteggiarsi, senza discontinuità, l'area "costruita" e l'area verde.*

- Sempre facendo riferimento al testo della deliberazione non sembra essere razionalmente argomentabile l'affermazione secondo la quale, con i nuovi palazzi "si MANTIENE un alto livello di permeabilità dei suoli".

*Sarebbe invece molto più corretto dire che si RIDUCE l'attuale alto livello di permeabilità.*

- Appare del tutto pleonastico e perfino irrisorio l'intercalare con cui ogni tanto si fa riferimento ad "obiettivi ecologici ed ambientali".

*Risulta infatti evidente come l'unico e principale obiettivo che il proponente immobiliare intende perseguire sia la valorizzazione patrimoniale o il profitto dell'impresa, come è comprensibile dal suo punto di vista. Ma non necessariamente i pubblici amministratori de*

*quell'unico punto di vista, dovendo anzi anteporre ad esso gli interessi generali della città e della moltitudine dei cittadini, e comunque cimentarsi almeno in una corretta armonizzazione di interesse pubblico e privato, come previsto dalla Costituzione.*

- Infine, ultima osservazione, ma non meno importante: in delibera si dichiara di perseguire l'obiettivo di "recuperare l'edificato storico esistente"

*Ora, guardando le varie immagini del Progetto comparse on line (esistono perfino delle simulazioni video molto interessanti), chiunque abbia occhi per vedere e sia dotato di quello che Cartesio chiamava "buon senso", può constatare che tale "edificato" (casette ed attività orticole adiacenti) viene di fatto distrutto, rimanendo un'unica appendice di esso, priva di significato in quanto privata di qualsiasi contesto, sovrastata, per come risulta, da costruzioni tanto imponenti quanto di opposta caratterizzazione "storica".*

In base a quanto sopra esposto, si esprime una considerazione che riguarda l'impostazione generale di detto Progetto.

Senza attardarsi in argomentazioni, peraltro interessanti, sulla differenza tra "legalità" (che gioca talvolta sul filo degli articoli e dei commi) e "giustizia" (annosa questione, almeno da Antigone in poi, sempre attuale, però, e declinabile in modo storico), si osserva che occorre partire da un'impostazione diversa da quanto deliberato.

Il Comune avrebbe dovuto, a parere dell'osservante, proprio perché via Prosperi è un'area strategica, attivare la predisposizione di un Progetto o Piano di alta qualità architettonica ed urbanistica volta al recupero, eventualmente anche con nuove funzioni, dell'unica e residua testimonianza dell'antica Piana Agricola di Migliarina, per come è stata caratterizzata per secoli, fino all'espansione urbana della seconda metà del '900, ma anche precedentemente, sempre nello stesso secolo, dopo il taglio dello sperone dei Cappuccini. Prima di allora vi era infatti in tale area una vasta Piana agreste ed orticola con piccoli e diffusi raggruppamenti di poche unità di casette rurali, alcune delle quali, ristrutturata e modernizzata, si sono fuse nell'urbanizzazione più recente. L'unica testimonianza storica rimasta tal quale, ma ammalorata e degradata, è costituita da pochissime casupole in fregio a Via Prosperi, piccole abitazioni di contadini e fittavoli (qualche orto è ancora coltivato), risalenti ad un passato lontano da noi, E, se qualcuno potrebbe sottolineare la "pochezza" di tale complesso, si potrebbe però ribattere subito dicendo che esso "parla" tuttavia ancora a noi, ed in un certo senso ci narra una storia, se sappiamo ascoltarla e valorizzarne le orme, raccontandoci come erano e che cosa facevano i nostri antenati.

Urbanisticamente parlando, si tratta di un'area non vastissima ma che confina e si accompagna all'adiacente Parco della Maggiolina, senza alcun contrasto e discontinuità.

Ebbene, il progetto della S.r.l. Immobiliare violenta storicamente quella porzione dell'ambito-urbano.

**Occorreva invece un altro tipo di piano architettonico ed urbanistico che invertisse il degrado, valorizzasse l'ambiente ed il paesaggio, anche con nuove funzionalità.**

La sottoscritta non si attende finalità filantropiche dalle Società Immobiliari, né da chi per loro esercita la libera professione. Ovunque nel mondo le aree confinanti con i parchi urbani sono di alto pregio e le più appetibili per l'incremento della rendita immobiliare (e via Prosperi è in tale posizione). Dunque, più alti sono i palazzi, più alto è il profitto in quelle aree immobiliari.

Ma proprio perciò, per tutti i cittadini era auspicabile, in quel punto della città, un Progetto pubblico, insomma uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e comunale. Il Comune della Spezia ha sicuramente anche tra i suoi dipendenti le competenze per redigerlo, elaborandolo ed avvalendosi della partecipazione dei quartieri e dei cittadini (che è completamente mancata riguardo al Progetto in questione). D'altra parte, proprio tanti anni fa, con un'impostazione ideale alta e con la partecipazione popolare, e la sottoscritta conserva memoria ben chiara dell'epoca, fu assunta la decisione e la procedura per realizzare la "S verde" del Parco della Maggiolina.

Quando si ha un Progetto, quando si impostano decisioni strategiche per la città

competente e che riguarda al futuro, si può ragionevolmente sperare di trovare i finanziamenti per attuarlo. Risulta infatti che più volte vi sono stati (e vi saranno ancora) finanziamenti e che li otterrà chi ha i Progetti pronti e cantierabili.

Consta che ANCI e Regioni hanno rivendicato proprio in questi mesi una frazione non irrilevante del Recovery Fund o più propriamente dei finanziamenti "Next Generation EU" per opere ed interventi di qualificazione urbana. Per potervi accedere bisogna però avere Progetti pronti ed approvati. E con la dotazione finanziaria ottenuta si interviene, se necessario con l'esproprio, e si costruisce un vero intervento di recupero e riqualificazione.

Si ricorda come, appena a qualche centinaio di passi da tale area, altresì denominata Borgo Baceo, fu realizzato il Palazzo dello Sport senza distruggere nulla di preesistente, pur trattandosi di un'area di degrado. Il Comune con i suoi dipendenti, con un suo architetto, progettò l'opera, il Consiglio Comunale l'approvò e fu così possibile poi trovare un finanziamento pubblico che non costò nulla alle casse del Comune stesso. Ed ancora oggi (non ora certo in tempo di pandemia) centinaia di bambini, adolescenti e giovani fruiscono di quella struttura ogni giorno.

Dal dibattito in Consiglio Comunale sull'attuale deliberazione, oggetto di queste OSSERVAZIONI, dalle lettere ai giornali sull'argomento sono emerse numerose proposte, ed altre ancora possono venire. C'è chi indica un luogo di svago o di aggregazione, chi un luogo sociale o ludico, chi orti pubblici, per come si sono realizzati in altre parti della città, chi la replica, tra Canaletto e Migliarina, di un altro Caran. Ed altro ancora, pensando ai servizi sociali. Insomma non c'è che da scegliere.

Nella OSSERVAZIONE avanzata, viene espresso chiaramente che soprattutto era/è necessario un altro modo di intervenire, pensando in grande, per lasciare ai nostri figli e nipoti una porzione di città risanata, valorizzata, degna di essere abitata e vissuta, un bene "per sempre", non legato al notevole e tuttavia effimero tornaconto finanziario di pochissimi.

La richiesta non esclude neppure a priori l'intervento del solo privato, ma senza eccessivi regali per moltiplicarne il lecito profitto. Non perché sia un reato di per sé, ma perché si sottrae un valore non rigenerabile, anzi, perduto per sempre, qualora si intervenga come previsto dal Progetto, alla qualità della città ed al modo di vivere dei cittadini. Si auspica perciò un altro progetto: che lo realizzi pure un privato, ma con l'indice di fabbricabilità previsto dal vigente PUC!

Distinti saluti

