

## Dipartimento 4 - Territorio e Ambiente

### Ufficio Ambiente

tel. 0187/727346- 369 - 406

e-mail: ambiente@comune.sp.it

Prot. n. 42735

Data 07.04.2022

PROCEDIMENTO DI VAS RELATIVO ALLA RIGENERAZIONE DI AMBITI URBANI IN CONDIZIONI DI DEGRADO URBANISTICO ED EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AC 2 SITO IN VIA PROSPERI, VIA DEL CANALETTO, PARCO DELLA MAGGIOLINA, ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 4. L.R. N. 23/2018 CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 16/11/2020

### **Pronunciamento motivato ex art. 10 co. 2 L.R. 10 agosto 2012, n. 32**

Nell'ambito dell'istruttoria del procedimento di VAS dell'intervento di rigenerazione urbana con variante urbanistica in oggetto, sono stati approfonditi gli aspetti ambientali descritti nel Rapporto Ambientale predisposto. La valutazione dei possibili impatti sull'ambiente dell'intervento ha tenuto conto, sia dei pareri espressi dagli Enti e dagli Uffici comunali chiamati a partecipare al procedimento, sia degli esiti dell'inchiesta pubblica ex art 11 L.R. 10 agosto 2012 n. 32, conclusasi con il verbale della seduta in data 24-02-2022, che compone gli atti del procedimento insieme alla relazione del Presidente del consesso.

La valutazione ha approfondito in particolare quegli aspetti ambientali già evidenziati in sede di verifica di assoggettabilità e cioè:

- Compatibilità con il Piano di bacino – Golfo della Spezia, ai fini di accertare l'effettivo stato di inondabilità dell'area dell'intervento da parte dei torrenti Nuova Dorgia e Vecchia Dorgia, alla luce degli approfondimenti idraulici svolti dal Comune e la natura del ramo di canale tombinato presente nell'area dell'intervento, segnalato nel rapporto preliminare e richiamato nel Rapporto Ambientale.
- Compatibilità paesistico-ambientale connessa alla previsione dello scenario I descritto nel Rapporto Ambientale, ove si prevede la demolizione di alcuni edifici (in parte di proprietà comunale) con possibile interesse storico/culturale (c.d. Borgo Baceo).

La variante urbanistica sottesa alla proposta di rigenerazione urbana è stata descritta inizialmente con possibili incompatibilità con gli areali ad elevata pericolosità idraulica del Piano di Bacino, sovrapposti con le aree oggetto dell'intervento edificatorio residenziale di cui si sostanzia la variante.

Tuttavia, a seguito di approfondimento degli studi idrogeologici svolti dalla Soc. Hydrodata S.p.A., incaricata dal Dipartimento 3 - Lavori pubblici dell'Ente, recante: "Studio idrologico e idraulico per la definizione delle fasce di esondazione dei principali torrenti, fossi e canali ricadenti nel Comune della Spezia",

è emerso che *“non si rilevano, in via generale, elementi o impatti ambientali sotto il profilo dell’assetto idraulico e geomorfologico tali da risultare ostativi alla variante urbanistica in esame”*, così come testualmente valutato dalla competente Autorità di Bacino con parere Regione Liguria prot. n. 44077 del 21.01.2022.

Circa le problematiche di gestione delle acque meteoriche del ramo di canale tombinato segnalato nel Rapporto Ambientale di cui tener conto in fase di progettazione esecutiva dell’intervento, si richiamano quali prescrizioni le valutazioni contenute nel parere prot. n. 40253 del 02.04.2022 del Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali, allegato alla presente (allegato - b).

Per gli altri aspetti ambientali, la valutazione conferma che l’intervento non evidenzia particolari criticità ambientali, risultando pienamente compatibile con gli aspetti ambientali descritti nel Rapporto Ambientale, con le cautele indicate nei pareri pervenuti dagli Enti /Uffici chiamati ad esprimersi nel procedimento (*parere Asl assunto con prot. n. 148133 in data 24.12.2021, parere Autorità di Bacino /Regione Liguria assunto con ns. prot.n.8300 del 22.01.2022, Parere Ministero della Cultura Direzione generale Archeologica Belle arti e Paesaggio prot. n. 17550 assunto in data 12.02.2022*).

Nell’ambito del procedimento di VAS si è ritenuto di valutare con particolare approfondimento gli aspetti strettamente connessi alla procedura urbanistica di rigenerazione urbana ex Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 sottesa all’intervento in esame; tale esigenza è maturata anche nell’ambito della inchiesta pubblica, ove il comitato ad essa preposto ha espressamente richiesto una puntuale verifica di compatibilità urbanistica quale elemento valutativo del procedimento di VAS.

In tale contesto si è pertanto approfondita sia la valutazione di “consumo di nuovo suolo”, sia la valutazione dell’interesse paesistico - culturale degli edifici compresi nel Borgo Baceo, per i quali l’Amministrazione comunale ha richiesto la verifica dell’interesse culturale ex art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, limitatamente agli immobili di proprietà comunale.

Con richiamo alla Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 che introduce “la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di suolo”, la valutazione del *consumo di nuovo suolo*, oltretutto di significativa importanza in ambito di VAS, assume valore di cogenza nell’ambito del procedimento urbanistico di variante ex Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 (art. 7 Legge Regionale n. 23 del 29/11/2018), sia in termini generali che nello specifico contesto in cui gli interventi di rigenerazione sono realizzati.

L’approfondimento di entrambi gli aspetti sopraccitati è quindi risultato essenziale per determinare l’impatto ambientale degli scenari alternativi illustrati nel Rapporto Ambientale dell’intervento, sia per la quantificazione che per la distribuzione dei nuovi volumi edificatori, sia per valutare l’opportunità di riqualificare l’edificato esistente prospettando il mantenimento e la valorizzazione dei fabbricati di proprietà comunale per il loro valore culturale (scenario II). Tale interesse culturale, ancorché non dichiarato dal competente ufficio del Ministero della Cultura, risulta come tale percepito dalla comunità locale.

Ai fini della valutazione di cui sopra, nel corso del procedimento di VAS è stato richiesto ed ottenuto il parere di compatibilità urbanistica prot. n. 36647 del 25.03.2022 (allegato – c) quale parte integrante della

presente. Con riferimento al parere di compatibilità urbanistica è emerso che lo stato attuale dei luoghi consta di un consumo di suolo pari ad una superficie di 4.728 mq, pertanto la proposta di rigenerazione urbana nel suo complesso non potrà prevedere interventi con utilizzo di suolo eccedenti tale superficie, ma anzi dovrà privilegiare la sua contrazione.

Sotto il profilo della valorizzazione ambientale dell'edificato esistente, oltre a recepire quanto richiesto dalla Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 ed a tener conto delle valutazioni costruttive emerse dall'inchiesta pubblica, il Soggetto Promotore ha contribuito all'istruttoria consegnando le proprie valutazioni (assunte agli atti del procedimento con protocollo n. 37984 del 29/03/2022), che si sostanziano in uno studio di inserimento urbanistico di maggior dettaglio che recepisce quanto richiesto dalla Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 e quanto emerso dalla valutazione conclusiva del comitato di inchiesta pubblica relativamente alla richiesta di contrazione dei volumi di nuova costruzione a valorizzazione del "Borgo Baceo".

Tale soluzione comprende una maggiore riduzione di consumo di suolo rispetto all'iniziale studio urbanistico ed al contempo prevede la contrazione dell'indice edificatorio inizialmente proposto per lo sviluppo dello scenario II descritto nel Rapporto Ambientale, con contestuali rassicurazioni sulla capacità di poter completare ugualmente la realizzazione delle opere previste.

Per quanto riguarda l'interesse culturale degli immobili di proprietà comunale comprese nella proposta di intervento di rigenerazione urbana, ubicati in adiacenza ad immobili di proprietà privata compresi nel nucleo edificato (*Borgo Baceo*), essi risultano sottoposti *ope legis* alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, parte II, fino a che non sia stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale (art. 12 Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La competenza ad esprimersi su tale aspetto è attribuita in via esclusiva al Ministero della Cultura; all'Ente locale non sono pertanto attribuiti poteri sostitutivi rispetto a tale valutazione, neppure in caso di mancanza di pronunciamento della preposta Soprintendenza (Ufficio Vincoli).

Per quanto sopra questo Ufficio procedente, con propria prot. n.30232 del 11.03.2022, seguita da ulteriore in data 28.03.2022, ha sollecitato il competente Ufficio Vincoli della Soprintendenza ad esprimere la valutazione richiesta, entro i successivi 20 giorni cioè nei termini compatibili con quelli del pronunciamento sulla presente VAS. Ancorché sia ampiamente trascorso (da circa un anno) il termine di 120 giorni stabilito per la conclusione del procedimento, ad oggi tale valutazione non è stata ancora resa dall'Organo ministeriale competente (l'ultima comunicazione interlocutoria dell'Ufficio Vincoli della Soprintendenza comunicava di una riunione da tenersi il prossimo 14 aprile 2022 a seguito della quale conseguirà il parere richiesto, non definendo tuttavia una data certa).

Nelle more dell'espressione di quanto sopra, si è preso atto tuttavia della volontà del Soggetto proponente di condivisione delle valutazioni preliminari della Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 e delle valutazioni dell'Ufficio Urbanistica dell'Ente contenute nel parere prot. n. 36647 del 25.03.2022 al fine di valorizzare il Borgo Baceo, ancorchè non trovi applicazione l'art. 7 della Legge regionale

29 novembre 2018 n. 23 comma b), che introduce criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani nei contesti storici al fine di realizzare interventi di rigenerazione urbana.

### **Per tutto quanto sopra**

Richiamato il provvedimento Dirigenziale prot. n.49554 del 14.01.2022 del Direttore del Dipartimento n. 4 - Territorio e Ambiente, di attribuzione di funzioni di Responsabile del Procedimento che emani il motivato pronunciamento di cui all'art. 10 della L.R. 10 agosto 2012, n. 32., quale provvedimento finale conclusivo della procedura di V.A.S.,

Visti e valutati gli atti del procedimento, compresi i pareri rilasciati dagli Enti intervenuti nel procedimento citati in premessa ed i risultati dell'inchiesta pubblica ex art 11 L.R. 10 agosto 2012 n. 32 , depositati in forma informatica nella cartella di rete intranet comunale ("VAS Condivisa"), ivi raccolti dall'ufficio amministrativo ad uopo incaricato dalla Dirigente del Dipartimento,

Per le motivazioni anzidette, **si conclude con esito favorevole il presente pronunciamento ex art. 10 co. 2 L.R. 10 agosto 2012, n. 32** riguardante il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al vigente PUC inerente l'intervento di RIGENERAZIONE DI AMBITI URBANI IN CONDIZIONI DI DEGRADO URBANISTICO ED EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AC2 SITO IN VIA PROSPERI, VIA DEL CANALETTO, PARCO DELLA MAGGIOLINA, adottata ai sensi dell'art. 4. L.R. N. 23/2018 con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 16/11/2020, in relazione **allo scenario n. II indicato nel Rapporto Ambientale (scenario con conservazione del c.d. Borgo Baceo)**, con le prescrizioni vincolanti indicate nello studio di inserimento urbanistico proposto dallo stesso "Soggetto Proponente" (assunto agli atti del procedimento con protocollo n. 37984 del 29/03/2022 ed allegato al presente con lettera a) e con le prescrizioni indicate nel parere prot.n. 40253 del 02.04.2022 del Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali (allegato - b). Tale valutazione positiva è estesa all'adeguatezza del piano di monitoraggio proposto nel Rapporto Ambientale.

**Pertanto, in ogni caso la proposta di rigenerazione urbana nel suo complesso non potrà prevedere interventi con utilizzo di suolo eccedenti la superficie di 4.728 mq, ma anzi dovrà privilegiare la sua contrazione in recepimento di quanto contenuto nel presente pronunciamento, vincolante anche ai fini della valorizzazione del Borgo Baceo, fatte salve le altre conformità normative vigenti al momento della sua realizzazione e le conclusioni della procedura di verifica dell'interesse culturale sui beni di proprietà comunale.**

----

Si rimanda alle successive fasi istruttorie per il recepimento delle valutazioni a carattere urbanistico contenute nel parere rilasciato dal C.d.R. Urbanistica, con nota prot. n. 36647 del 25.03.2022, allegato alla presente con lettera c).

Circa gli obblighi di riqualificazione degli edifici di proprietà comunale per finalità di pubblica utilità, sulla scorta del parere rilasciato dall'Ufficio urbanistica - prot. n. 36647 del 25.03.2022, si rimette alle valutazioni dell'Amministrazione comunale in fase di definizione della convenzione urbanistica sottesa alla

realizzazione dell'intervento, la quale dovrà tenere in considerazione gli esiti della conclusione del procedimento di verifica dell'interesse culturale sui beni interessati.

In proposito si evidenzia che al momento della sottoscrizione del presente pronunciamento detto procedimento di verifica dell'interesse culturale risulta ancora in fase istruttoria presso il competente Ufficio Vincoli della competente Soprintendenza, ancorché ampiamente trascorsi i termini stabiliti dalla normativa per la sua conclusione.

Si rimanda altresì alla convenzione urbanistica dell'intervento per l'individuazione dell'ufficio preposto alla verifica dell'applicazione del piano di monitoraggio proposto, che potrà essere adeguato in recepimento del pronunciamento sulla verifica dell'interesse culturale sopradetto.

**Allegati:**

- a) Studio di inserimento urbanistico di maggior dettaglio - Soggetto Proponente, protocollo n. 37984 del 29/03/2022
- b) Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali, parere prot. n.40253 del 02.04.2022
- c) Dipartimento 4 – Territorio ambiente – C.d.R. Urbanistica, parere prot. n. 36647 del 25.03.2022

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO VAS

Ing. Sonia PARODI