



## Deliberazione del Consiglio Comunale

### ATTO N. 13 del 27/04/2022

**Oggetto: 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. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI. RECEPIMENTO DEL PRONUNCIAMENTO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART 10, LR N. 32/2012. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. N. 23/2018.**

**IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

La seduta ha luogo nell'anno 2022 il giorno 27 del mese di aprile alle ore 21.00 nella Sala del Consiglio del Palazzo Civico, convocata nei modi di legge in sessione ordinaria, prima convocazione e in seduta pubblica.

Presiede Giulio GUERRI

Partecipa il Vice Segretario Generale Avv. Mario PIAZZINI

**All'appello nominale risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 27 Consiglieri:**

BIAGI ANDREA	GUERRI GIULIO
BIANCHINI GIANLUCA	LOMBARDI MASSIMO
CARATTOZZOLO MASSIMO	MANUCCI SAURO
CENERINI FABIO	NOBILI DINA
CENTI ROBERTO	PAITA FEDERICA
CERAGIOLI ENZO	PECUNIA FEDERICA
CIDALE BARBARA	PERACCHINI PIERLUIGI
CORBANI EMANUELE	PISCOPO SALVATORE
COSTANTINI UMBERTO MARIA	RAFFAELLI MARCO
COZZANI LORELLA	TARABUGI MARCO
DE MURO JESSICA	TEJA OSCAR
DEL TURCO DONATELLA	VAIRA FRANCO
ERBA LUCA	VATTERONI SIMONE
FRASCATORE MARCO	

**Risultano giustificati i Consiglieri:**

LIGUORI LUIGI	MANFREDINI PAOLO
MELLEY GUIDO	VIVIANI LORENZO

**Risultano assenti i consiglieri:**

MESSURI PAOLO	SACCONI PATRIZIA
---------------	------------------

Num. Proposta 12

**Alla seduta hanno partecipato senza facoltà di voto gli Assessori:**

BROGI LORENZO	CASATI KRISTOPHER
GIACOMELLI GENZIANA	GIORGI GIULIA
IVANI FILIPPO	PESERICO GIACOMO
PIAGGI LUCA	

**Risultano giustificati l'Assessori:**

FRIJIA MARIA GRAZIA	GAGLIARDI MANUELA
---------------------	-------------------

Premesso che:

- il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n° 19 del 5.5.2003, in vigore dal 25.6.2003 ai sensi della L.R. 36/97;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2013 è stata approvata variante al PUC relativa alla disciplina della zona collinare;

-con deliberazione di C.C. n. 33 del 16.11.2020 è stata adottata, ai sensi dell'art. 4, comma 1, LR n. 23/2018, l'individuazione dell'ambito urbano in condizione di degrado urbanistico ed edilizio, di cui alla proposta presentata dal soggetto attuatore Immobiliare Maggiolina S.r.l., nell'area degradata, coincidente con il Distretto di Trasformazione AC2, collocata ai margini del quartiere di Migliarina, all'incrocio tra Via Prospero e Via del Canaletto, catastalmente censita al fg. 42 mappali 51, 65, 66, 67, 70, 71, 75, 76, 79, 80, 94, 116, 118, 119, 120, 139, 148, 223, 267, 318, 319, 320, 417, 422, 424;

- con medesimo provvedimento è stata inoltre adottata variante al vigente PUC ai sensi dell'art. 4, comma 3, della LR n. 23/2018, stante l'incremento dell'indice edificatorio di PUC e l'aumento dell'area di cessione per il completamento del verde urbano in continuità con il Parco della Maggiolina, nonché, 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 adottato il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas;

-la deliberazione di C.C. suddetta è stata quindi assoggettata alle incombenze pubblicitarie di cui all'art. 4, comma 1, della LR n. 23/2018, mediante deposito della stessa, a decorrere dal 2.12.2020, per trenta giorni consecutivi, a libera visione del pubblico, ed inserimento nel sito istituzionale del Comune della Spezia all'indirizzo <http://sit.spezianet.it/>, sezione Urbanistica;

-nello stesso periodo di pubblicazione e deposito, sono state presentate alcune osservazioni, riportate per estratto all'allegato documento denominato "controdeduzioni alle osservazioni", redatto dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, contenente altresì le relative controdeduzioni;

-parallelamente sono state attivate le procedure ambientali di cui all'art. 13 LR n. 32/2012, mediante nota prot. n. 124397 del 15.12.2020 di avvio della verifica di assoggettabilità a V.A.S.,

contenente l'invito, rivolto ai soggetti da consultare, di esprimere i pertinenti pareri entro il termine dei previsti 30 giorni;

-con Determinazione Dirigenziale n. 1428 del 10.03.2021, valutati i pareri pervenuti, e rilevate le criticità emerse, è stato adottato il motivato provvedimento di verifica comportante, ai sensi dell'art. 13, comma 6 della LR n. 32/2012, l'assoggettamento della proposta in questione alla Valutazione Ambientale Strategica;

-tale Determinazione, così come prescritto dall'art. 13, comma 7 della LR n. 32/2012, è stata pubblicata nel BURL n. 13 del 31.3.2021, e pubblicata nel sito istituzionale del Comune della Spezia all'indirizzo <http://sit.spezianet.it/>, sezione Urbanistica;

-a seguito di quanto sopra è stato predisposto dal Comune della Spezia il Rapporto Ambientale di cui all'art. 8 della L.R. n. 32/2012, contenente, tra l'altro, rispetto all'originaria proposta progettuale adottata, -prevedente il raddoppio dell'indice edificatorio mediante la demolizione della preesistenza rurale del Borgo Baceo e l'incremento compensativo fino al 57% dell'area di cessione-, le seguenti ulteriori proposte: l'opzione zero che prevede l'attuazione del vigente PUC mediante demolizione del complesso individuato come "Borgo Baceo", l'urbanizzazione con un indice edificatorio pari a 3.000 metri quadri per ettaro da costruirsi lungo Via del Canaletto e Via Prospero, e la realizzazione di una superficie pubblica pari al 40% dell'area; il progetto alternativo (scenario n. II) prevedente il mantenimento dei manufatti costituenti il "Borgo Baceo", il raddoppio dell'indice edificatorio mediante ricollocazione dei volumi e delle superfici pubbliche;

-sul BURL n. 48 dell'1.12.2021 è stato quindi pubblicato l'avviso dell'avvio della procedura di VAS di cui all'art. 9, LR n. 32/2012, previa comunicazione, con nota prot. n. 136217 del 26.11.2021, ai soggetti competenti in materia ambientale, delle modalità di consultazione della pertinente documentazione, con facoltà, da parte di chiunque, entro il termine di 60 gg decorrenti dalla data di pubblicazione suddetta, di presentare osservazioni in forma scritta, e da parte dei soggetti ed enti competenti di esprimere il proprio parere, entro il medesimo termine;

-quanto sopra è stato altresì pubblicato nel sito istituzionale del Comune della Spezia all'indirizzo <http://sit.spezianet.it/>, sezione Urbanistica;

-alla scadenza del termine in questione sono pervenuti i pareri di seguito riportati, i cui contenuti sono stati così brevemente riassunti:

-prot. n. 148133 del 24.12.2021 di ASL5 a conferma dell'insussistenza di impatti ambientali aventi ricaduta diretta sulla salute pubblica;

-prot. n. 8300 del 22.1.2022 della Regione Liguria Settore Assetto del Territorio Paesaggio, con il quale viene espressa la necessità che, "..... nell'ambito delle successive fasi attuative del Distretto di Trasformazione, sia prevista una complessiva verifica e riassetto della rete di drenaggio urbano delle acque meteoriche esteso sull'intero areale, in modo tale da migliorarne per quanto possibile l'efficienza, e che in sede progettuale gli interventi edificatori previsti adottino comunque specifici accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla mitigazione del rischio di fenomeni di allagamento, adeguati alle effettive condizioni locali dei siti di intervento".

Riguardo agli aspetti di natura geologica viene evidenziata la necessità che in sede attuativa/progettuale siano sviluppati gli opportuni approfondimenti di indagine per definire in dettaglio le caratteristiche sotto profilo il geotecnico, idrogeologico e sismico dei terreni interessati dalle previsioni edificatorie del Distretto di Trasformazione.

Non vengono invece rilevati, elementi o impatti ambientali sotto il profilo dell'assetto idraulico e geomorfologico tali da risultare ostativi alla variante urbanistica in esame".

-prot. n. 17550 del 12.2.2022 della Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, con il quale "...nelle more del perfezionamento della verifica di interesse avviata, si evidenzia che, per quanto di competenza di quest'Ufficio, l'unica soluzione che potrebbe consentire il soddisfacimento delle esigenze di tutela dei manufatti protetti ope legis ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. è l'ultima descritta che prevede il mantenimento di tutti i fabbricati appartenenti al Borgo. Allo scopo di garantirne la leggibilità e al fine di non vanificare eventuali interventi di recupero e valorizzazione dell'aggregato edilizio storico, si ritiene opportuno valutare la possibilità di ridurre l'entità dei volumi e di sviluppare una progettazione che si confronti in via privilegiata con le preesistenze";

-con Deliberazione di G.C. n. 416 del 6.12.2021 sono state approvate le modalità di svolgimento dell'inchiesta pubblica nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica di cui all'art. 11 LR n. 32/2012;

-con medesimo provvedimento è stata accolta l'istanza di svolgimento dell'inchiesta pubblica relativa alla rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, di cui al Distretto di trasformazione AC2 sito in Via Prospero, Via del Canaletto, Parco della Maggiolina;

-con Determinazione Dirigenziale n. 7595 del 30.12.2021 si è proceduto alla nomina del Presidente dell'inchiesta pubblica, che, a conclusione dei lavori svolti e dei risultati emersi in seno alla stessa,

ha consegnato, con nota prot. 27523 del 5.3.2022, la Relazione prevista dall'art. 11, comma 3, LR n. 32/2012, da valutare ai fini della VAS;

-con Determinazione Dirigenziale n. 2412 del 8.4.2022, tenuto conto dei citati pareri e della relazione del Presidente, è stato approvato l'allegato motivato pronunciamento di Vas di cui all'art. 10 LR n. 36/97, redatto dall'Ufficio Ambiente, il tutto nei termini di seguito brevemente riportati:

“...si conclude con esito favorevole il presente pronunciamento ex art. 10 co. 2 L.R. 10 agosto 2012, n. 32....., 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”

-a seguito di quanto sopra l'Ufficio Pianificazione Territoriale, preso atto del motivato pronunciamento di Vas di cui all'art. 10 LR n. 36/97, e delle prescrizioni vincolanti ivi indicate, ha redatto l'allegata “Scheda normativa”, contenente gli adeguamenti alla variante al vigente PUC e alla scheda normativa del Distretto in questione;

Considerato che all'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, delle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 4, comma 1 della LR n. 23/2018, e delle incombenze pubblicitarie espletate ai sensi delle suddette leggi regionali, si rende necessario procedere all'individuazione definitiva dell'ambito urbano in condizione di degrado urbanistico ed edilizio, collocato ai margini

del quartiere di Migliarina, all'incrocio tra Via Prospero e Via del Canaletto, di cui al Distretto di Trasformazione AC2, il tutto come da suddetta allegata "Scheda normativa";

Visti gli allegati documenti "controdeduzioni alle osservazioni", "motivato pronunciamento di Vas di cui all'art. 10 LR n. 36/97", "Scheda normativa" e "Dichiarazione di sintesi", prescritti dalle LR n. 23/2018 e L.R. n. 32/2012;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- ✓ Udito quanto precede;
- ✓ Udita l'illustrazione della proposta di deliberazione in oggetto da parte dell'Assessore Piaggi;
- ✓ Il Presidente apre la discussione generale;
- ✓ Uditi gli interventi dei Consiglieri Raffaelli, Cenerini, Caratozzolo, Centi, Vaira, Corbani;
- ✓ Il Presidente accertata l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione generale;
- ✓ Il Presidente accertata l'assenza di replica da parte dell'Assessore Piaggi, apre le dichiarazioni di voto;
- ✓ Udite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Cenerini, Raffaelli, Corbani Del Turco;
- ✓ Il Presidente accertata l'assenza di ulteriori interventi, chiude le dichiarazioni di voto e dichiara aperte le votazioni effettuate dal Vice Segretario Generale;

**Posta in votazione la presente proposta di deliberazione è approvata con il seguente esito:**

#### **Presenti 26 Votanti 27 Favorevoli 18 Contrari 9 Astenuti 0 Non partecipano 0**

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Biagi Andrea, Ceragioli Enzo, Frascatore Marco, Tarabugi Marco, Teja Oscar gruppo consiliare Cambiamo!; Bianchini Gianluca, Cozzani Lorella, Paita Federica, Vatteroni Simone gruppo consiliare Lega Nord Liguria Salvini; Cenerini Fabio gruppo consiliare Toti - Forza Italia; Cidale Barbara, Costantini Umberto Maria, Manucci Sauro gruppo consiliare Fratelli d'Italia; Corbani Emanuele gruppo consiliare Spezia vince con Peracchini Sindaco; Guerri Giulio gruppo consiliare per la Nostra Città con Giulio Guerri; Nobili Dina gruppo consiliare Gruppo Forza Italia - Berlusconi; Piscopo Salvatore gruppo consiliare La Spezia popolare Noi con l'Italia)

(Contrari: Caratozzolo Massimo gruppo consiliare gruppo Misto di Minoranza; Centi Roberto gruppo consiliare LeAli a Spezia; De Muro Jessica, Del Turco Donatella gruppo consiliare Movimento 5 Stelle; Erba Luca, Raffaelli Marco gruppo consiliare Partito Democratico; Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune - Partito della Rifondazione Comunista; Pecunia Federica gruppo consiliare Spezia Riformista; Vaira Franco gruppo consiliare AvantInsieme)

## **DELIBERA**

- 1) di controdedurre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4, comma 1, lett. a, della L.R. n. 23/2018, alle osservazioni proposte nell'ambito di tale procedura come da allegato documento denominato "controdeduzioni alle osservazioni", costituente parte sostanziale ed integrante del presente atto;
- 2) di prendere atto dei contenuti dell'allegato "motivato pronunciamento di Vas di cui all'art. 10 LR n. 36/97", comprensivo della valutazione sull'adeguatezza del piano di monitoraggio, i cui contenuti sono stati brevemente riportati in premessa;
- 3) di individuare, per le motivazioni espresse in premessa, ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della LR n. 23/2018, l'ambito urbano in condizione di degrado urbanistico ed edilizio, collocato ai margini del quartiere di Migliarina, all'incrocio tra Via Prospero e Via del Canaletto, coincidente con il Distretto di Trasformazione AC2, come da allegata "Scheda normativa";
- 4) di allegare la Dichiarazione di Sintesi di cui all'art. 10, comma 5 della LR n. 32/2012;
- 5) di trasmettere il presente atto, unitamente ai relativi allegati, ai sensi dell'art. 4 comma 3 LR n. 23/2018, alla Regione Liguria per la formulazione di eventuali osservazioni in merito alla rispondenza della disciplina alle disposizioni della LR n. 23/2018 e ai criteri vincolanti di cui all'art. 7 della stessa;
- 6) di incaricare gli uffici del successivo espletamento delle incombenze di cui all'art. 4, comma 2 della LR n. 23/2018 e dell'art. 10, comma 5, della L.R. n. 32/2012;

**Dopodiché a seguito di separata e successiva votazione che ha dato i seguenti esiti:**

**Presenti 26 Votanti 27 Favorevoli 18 Contrari 9 Astenuti 0 Non partecipano 0**

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Biagi Andrea, Ceragioli Enzo, Frascatore Marco, Tarabugi Marco, Teja Oscar gruppo consiliare Cambiamo!; Bianchini Gianluca, Cozzani Lorella, Paita Federica, Vatteroni Simone gruppo consiliare Lega Nord Liguria Salvini; Cenerini Fabio gruppo consiliare Toti - Forza Italia; Cidale Barbara, Costantini Umberto Maria, Manucci Sauro gruppo consiliare Fratelli d'Italia; Corbani Emanuele gruppo consiliare Spezia vince con Peracchini Sindaco; Guerri Giulio gruppo consiliare per la Nostra Città con Giulio Guerri; Nobili Dina gruppo consiliare Gruppo Forza Italia - Berlusconi; Piscopo Salvatore gruppo consiliare La Spezia popolare Noi con l'Italia)

(Contrari: Caratozzolo Massimo gruppo consiliare gruppo Misto di Minoranza; Centi Roberto gruppo consiliare LeAli a Spezia; De Muro Jessica, Del Turco Donatella gruppo consiliare Movimento 5 Stelle; Erba Luca, Raffaelli Marco gruppo consiliare Partito Democratico; Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune - Partito della Rifondazione Comunista; Pecunia Federica gruppo consiliare Spezia Riformista; Vaira Franco gruppo consiliare AvantInsieme)

## **DELIBERA**

**Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile.**