

COMUNE DELLA SPEZIA

CONTREPAIR srl

P.U.O. DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL COMPLETAMENTO
DEL FABBRICATO "B" DI CUI AL S.U.A. CONFERMATO AI SENSI
DELL'ART. 17 DEL P.U.C. PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO
DIREZIONALE PORTUALE

agg. 10.09.2025

TAV.		N.
RELAZIONE GENERALE		00
PROGETTISTA  STUDIO ZACUTTI <small>VIA TOLONE 3 - 19124 LA SPEZIA TEL. 0187-770774 - FAX 0187-737586 @email: studio@studioszacutti.it</small>	COMMITTENTE	SCALA
COLLABORAZIONE M.L.Z. Servizi - La Spezia (It) ING. ALBERTO ZACUTTI		RIF. terr.imm.2024/04B agg.06.25
		DATA 01 luglio 2025

PUO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO B DI CUI
AL SUA CONFERMATO AI SENSI DELL'ART. 17 DEL PUC PER LA REALIZZAZIONE
DEL CENTRO DIREZIONALE PORTUALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LEGENDA

A. CONGRUENZA DEL PUO RISPETTO AL PUC

B. STATO ATTUALE

C. FASI DI ATTUAZIONE

D. RISPONDENZA GEOMORFOLOGICA EX ART. 89 DPR. 380/01

A. CONGRUENZA DEL PUO RISPETTO AL PUC

a.1) Il PUO in oggetto è finalizzato all'attuazione del completamento del Fabbricato B di cui al SUA vigente in quanto confermato dal PUC ai sensi dell'articolo 17.

Il SUA vigente è stato realizzato, come previsto dalle norme tecniche di attuazione, per la parte del Fabbricato A.

Per tale comparto sono state eseguite, collaudate e prese in consegna della Amministrazione Comunale tutte le opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il completamento del Fabbricato B del quale sono state già eseguite le fondazioni e le strutture perimetrali del piano interrato e risulta identico a quanto già autorizzato per la parte fuori terra viene redatto il presente PUO a conferma degli impegni già presi in sede di Convenzione di cui al SUA approvato e confermato nel PUC giusta approvazione D.C.C. N. 69 del 23.11.1998.

Il fabbricato previsto e le relative opere di urbanizzazione di sistemazioni esterne e di vincolo a parcheggio confermano quanto già in obbligo alla Società Contrepare srl con in data 30 aprile 1999 rep. 56622/12663 e successivi atti di sottomissione.

Allo stato attuale l'area oggetto del PUO risulta come area di cantiere recintata ed all'interno è presente il piano interrato che è stato realizzato conformemente alle autorizzazioni e regolarmente oggetto di deposito strutturale.

L'intervento previsto dal PUO è relativo al completamento del Fabbricato B (già previsto nello SUA) nella stessa identica configurazione di quanto già assentito. Con il completamento dell'edificio verranno realizzate le opere di urbanizzazione (parcheggi, verde, pista ciclabile) già previste nello SUA confermato dal PUC;

a.2) Tutti i costi previsti per l'attuazione del PUO saranno a carico della Società Contrepare e saranno portati a termine entro i termini (4 anni) del permesso di costruire che si attiverà tramite SCIA.

- La Società Contrepaire è proprietaria delle aree all'interno delle quali verrà realizzato il fabbricato mentre per le zone esterne è titolare di Concessione Demaniale n. 91/2022
- Le norme tecniche di attuazione sono analoghe a quanto già previsto e rispettati tutti i parametri urbanistici già previsti dallo SUA confermato.
- Dal punto di vista compositivo architettonico ed edilizio è confermata la soluzione già approvata. Il PUO viene ad attuare e completare quanto già approvato nel SUA confermato dal PUC e secondo la bozza di convenzione allegata che conferma tutte le obbligazioni di cui alla precedente convenzione.

B. STATO ATTUALE

Allo stato attuale l'area oggetto del PUO di iniziativa privata per il completamento del fabbricato si presenta come area di cantiere completamente recintato e privo di qualsiasi vegetazione come meglio evidenziato dalla documentazione allegata.

Per quanto riguarda la situazione geologica e geotecnica tutte le prescrizioni previste dalla normativa sono state inserite nel deposito strutturale N. 46217/53 in data 12/05/2009 in base alla quale sono stati sviluppati i calcoli strutturali e sono già stati eseguite tutte le opere di fondazione previste e tutti i muri di contenimento del piano interrato.

C. FASI DI ATTUAZIONE

Il completamento del Lotti B avverrà su due fasi soggette a separata SCIA:

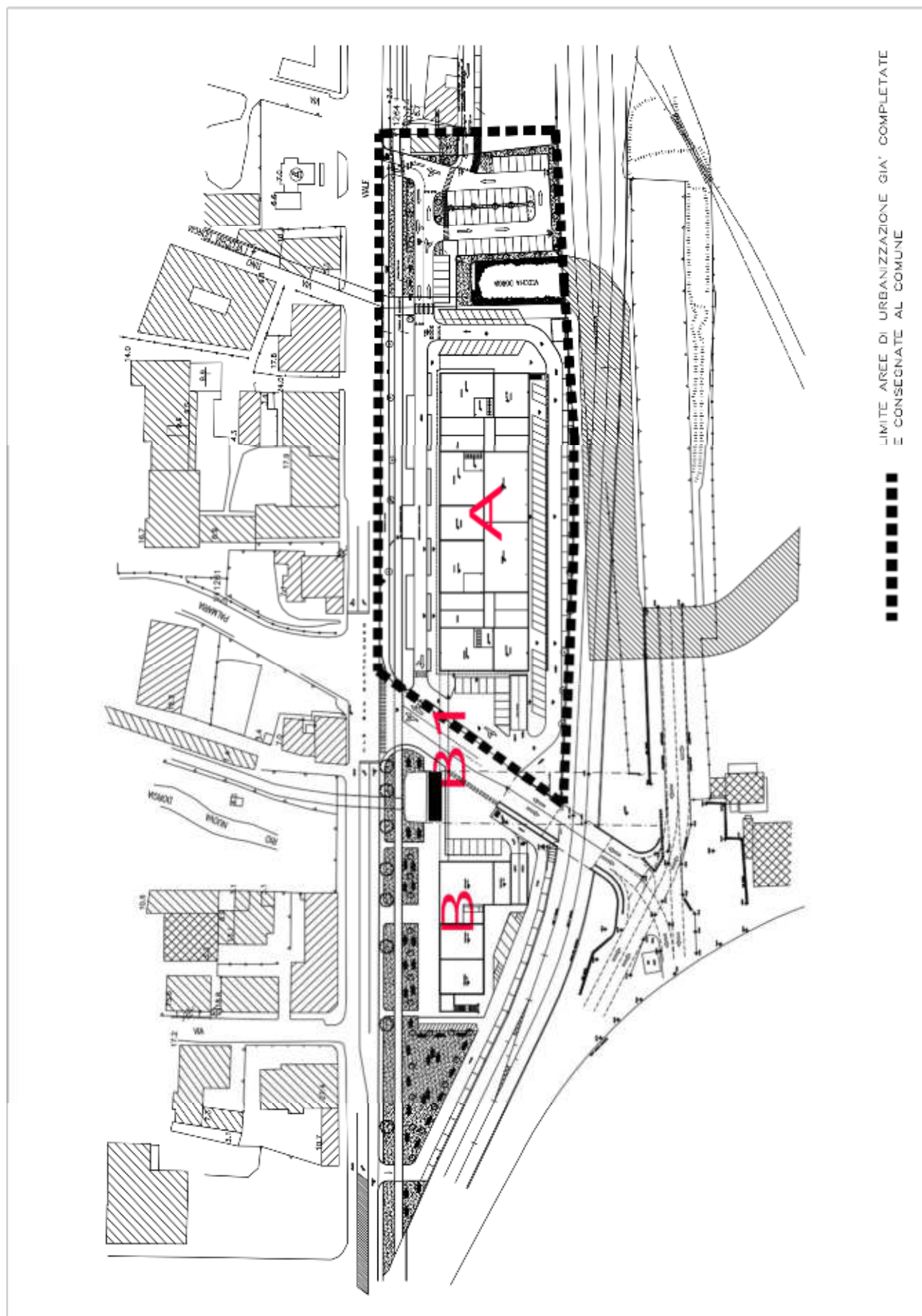
- Lotto B: completamento del fabbricato che prescrizioni di cui alla nota della Regione Liguria Unità Organizzativa Assetto del Territorio prot. 2025/13.12.7.0/1-3;
- Lotto B1: realizzazione della passerella pedonale di collegamento che non prevede elementi strutturali nella fascia dei 10 metri di inedificabilità rispetto al Canale Nuova Dorgia;



PORZIONE REALIZZATA vista 1



PORZIONE REALIZZATA vista 2



PORZIONE DI EDIFICIO REALIZZATA



EDIFICIO DI PROGETTO



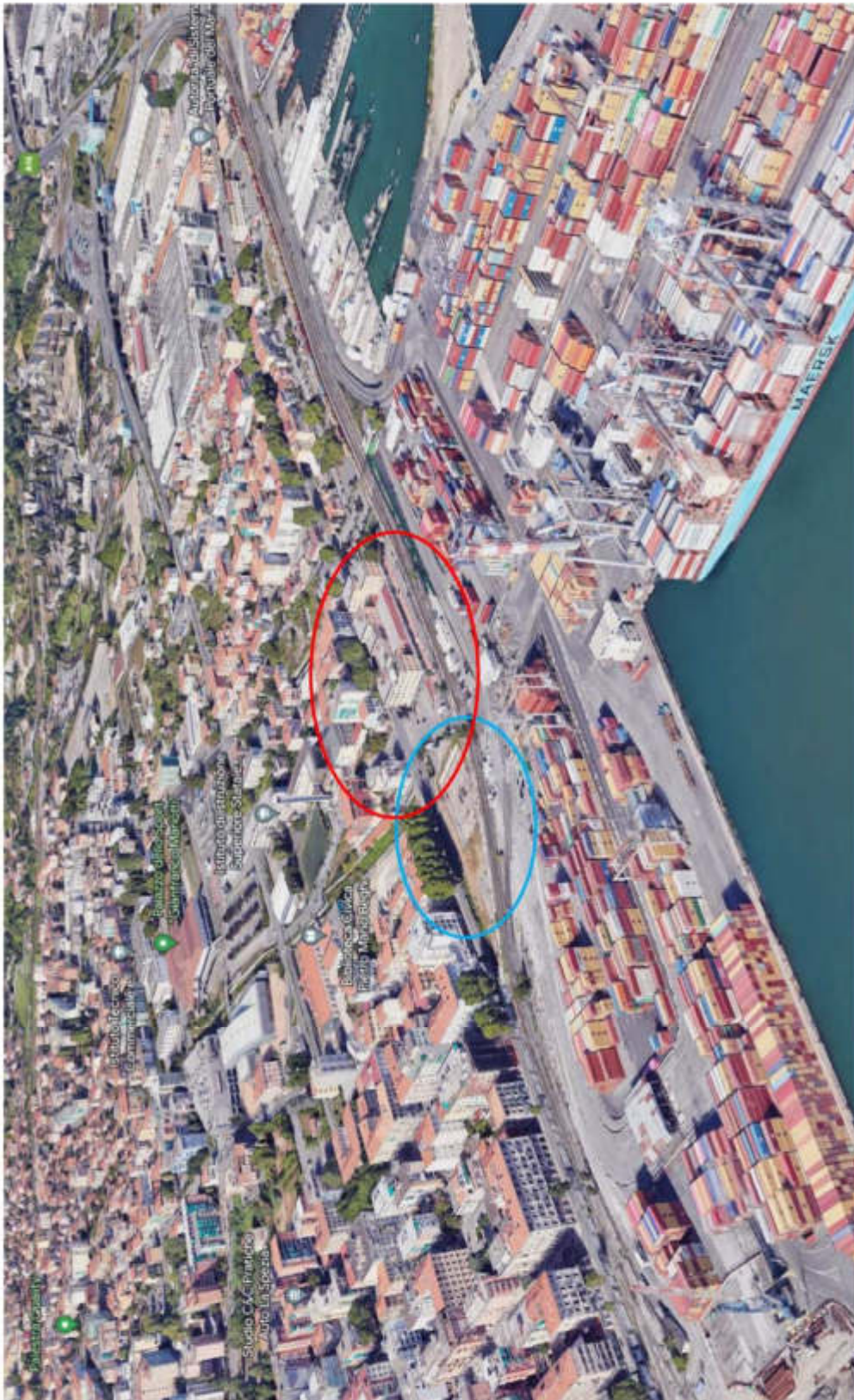
VISTA SATELLITARE DEL SITO DI INTERVENTO



(circonscritta in rosso la porzione di edificio realizzata)

(circonscritta in blu la porzione di edificio in costruzione)

VISTA AEREA - STATO ATTUALE



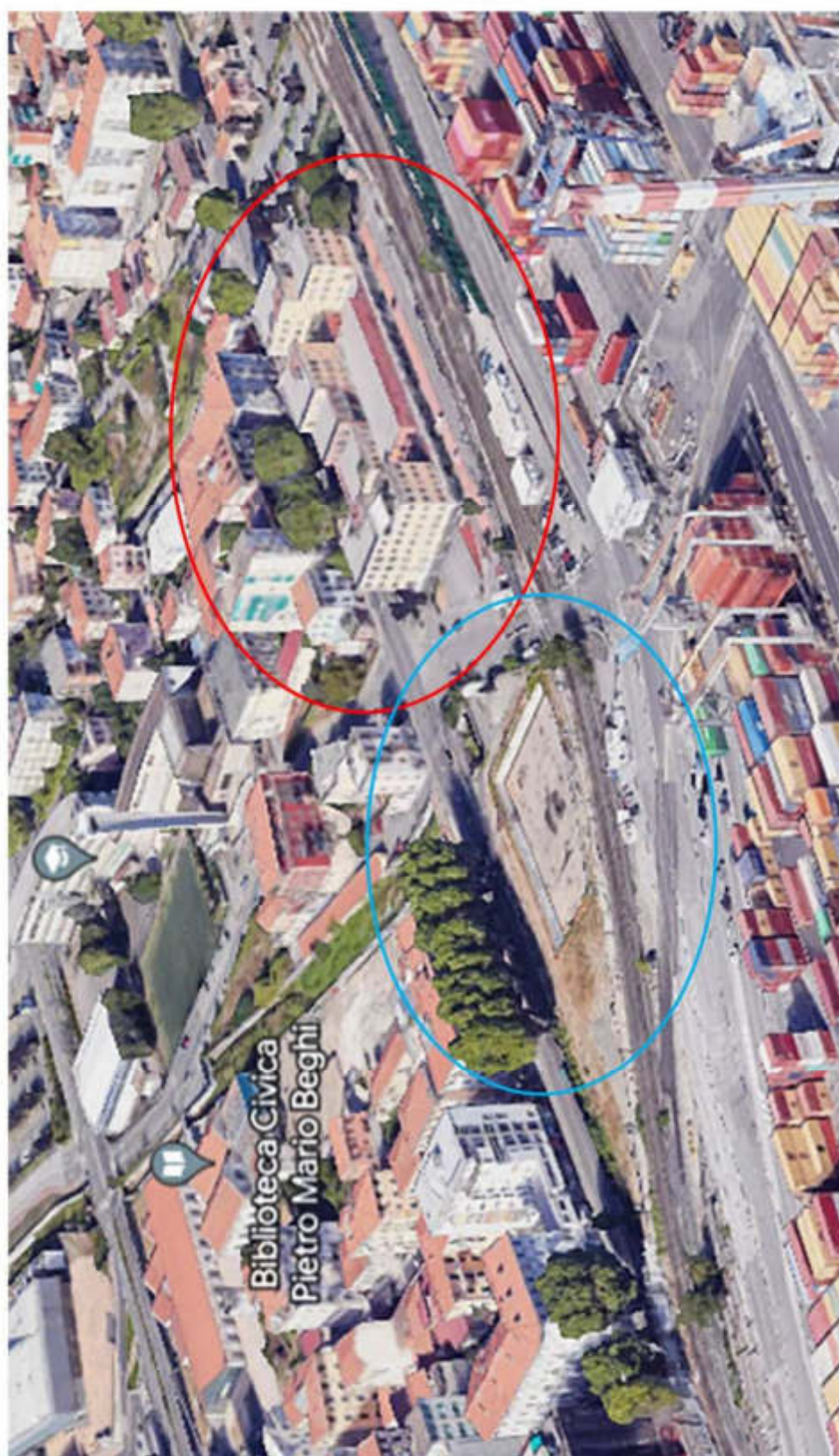
(circondata in rosso la porzione di edificio realizzata)
(circondata in blu la porzione di edificio in costruzione)

VISTA AEREA - PROGETTO



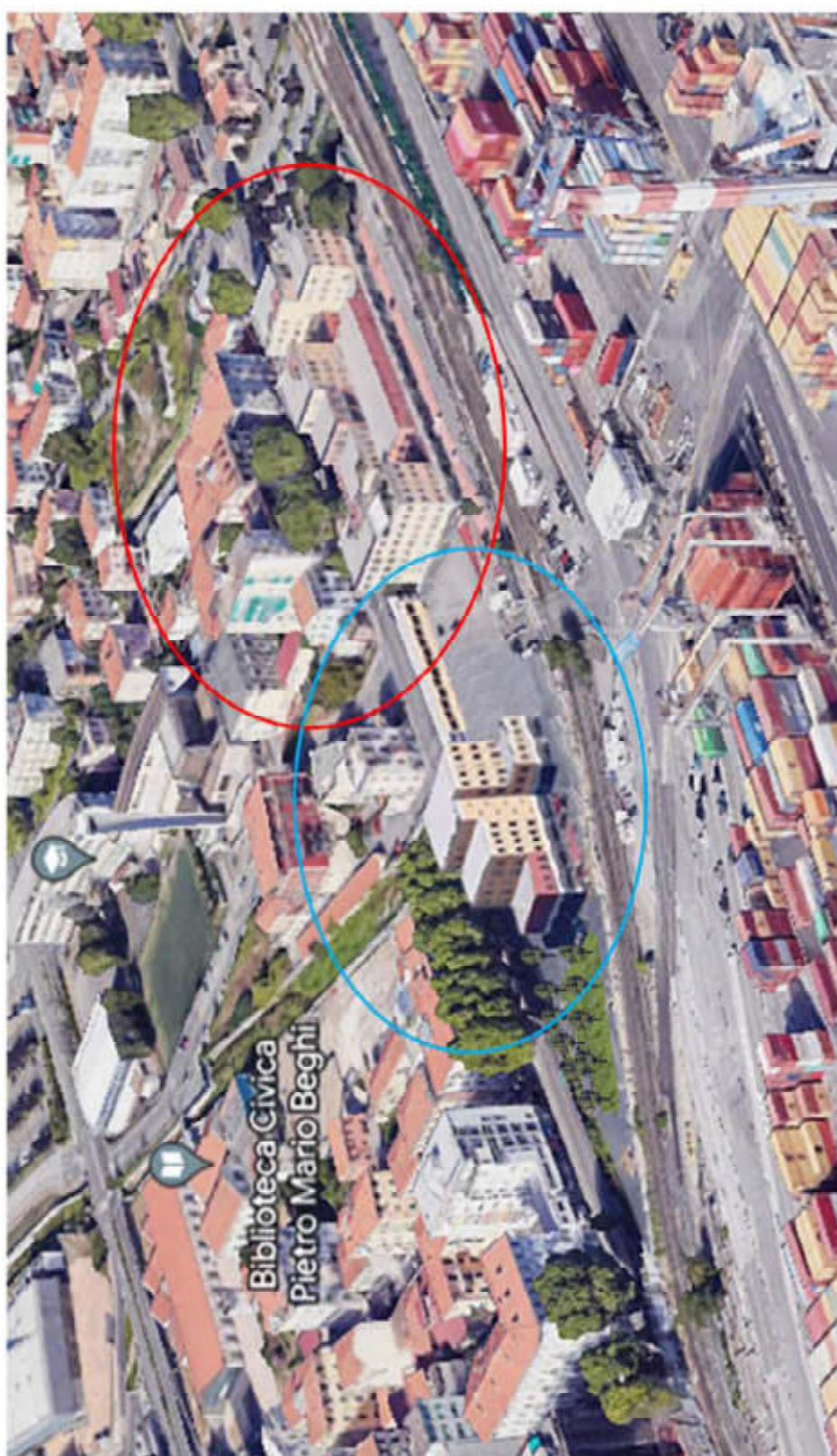
(circonscritta in rosso la porzione di edificio realizzata)
(circonscritta in blu la porzione di edificio in costruzione)

VISTA AEREA RAVVICINATA - STATO ATTUALE



(circonscritta in rosso la porzione di edificio realizzata)
(circonscritta in blu la porzione di edificio in costruzione)

VISTA AEREA RAVVICINATA - PROGETTO



(circonscritta in rosso la porzione di edificio realizzata)

(circonscritta in blu la porzione di edificio in costruzione)



VISTA 1 DALLA CITTA' - STATO ATTUALE



VISTA 1 DALLA CITTA' – PROGETTO



VISTA 2 DALLA CITTA' - STATO ATTUALE



VISTA 2 DALLA CITTA' – PROGETTO



VISTA 3 DALLA CITTA' - STATO ATTUALE



VISTA 3 DALLA CITTA' – PROGETTO

STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Zona					
24-3-F-P	Art. 24 - Servizi pubblici - Zone di relazione con il mare - QM	32%	705 mq.	Normativa	
17	Art. 17 - Strumenti urbanistici confermati	68%	1497 mq.	Normativa	
Organismi territoriali elementari					
11	Canaletto - Carducci	100%	2202 mq.		

Assetto insediativo	Al CO - Attrezzature impianti a regime normativo di Consolidamento	100%	2202 mq.	Normativa
----------------------------	--	------	----------	-----------

Aree ferroviarie	D.P.R. 753/80 Aree ferroviarie	64%	1409 mq.
Perimetro urbano	Perimetro Urbano - Centro	100%	2202 mq.

D.Lgs. 42/2004 art. 142 100% 2202 mg

Bacino idrografico - T. DORGIA	100%	2202 mq.
--------------------------------	------	----------

Fascia di inedificabilità assoluta (verificare art. 4 e 5, R.R. n. 1/2016)	16%	352 mq.
--	-----	---------

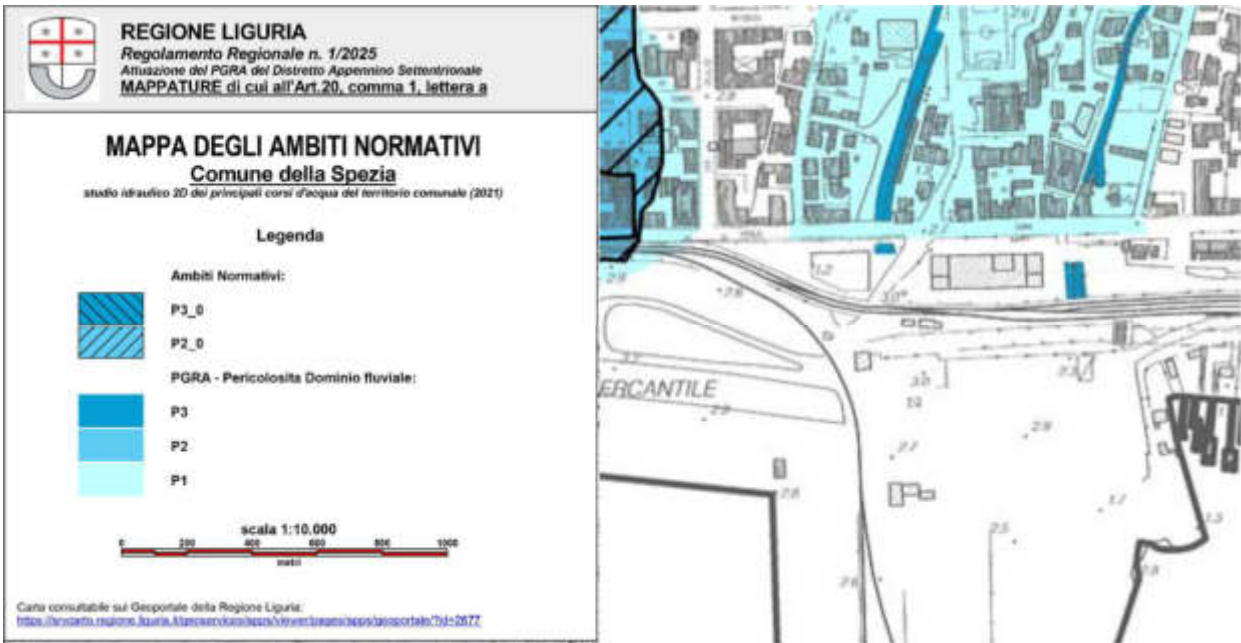
Classi di rischio incendi boschivi valido da novembre a aprile - livello 4	100%	2202 mq.
Classi di rischio incendi boschivi valido da maggio a ottobre - livello 4	100%	2202 mq.
Classi di rischio incendi boschivi annuali - livello 4	100%	2202 mq.

Zona				
c2	classe c2	100%	2202 mq.	Normativa

STRALCIO DEL PTCP



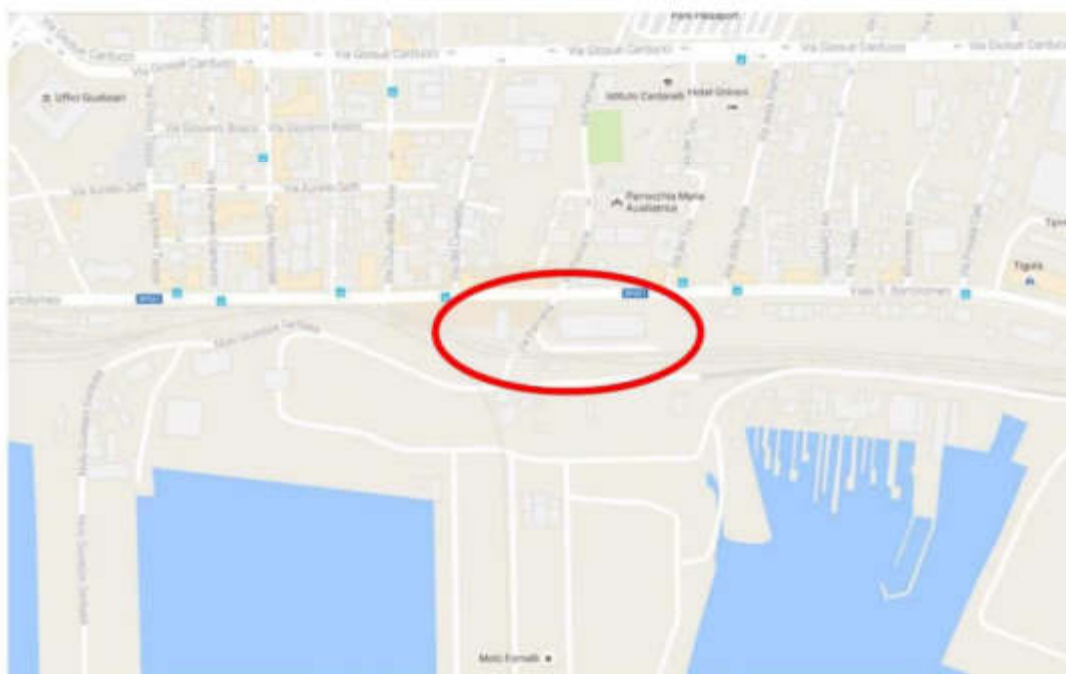
STRALCIO CARTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA



STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE



STRALCIO STRADARIO



D. RISPONDENZA GEOMORFOLOGICA EX ART. 89 DPR 380/01

Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Regione Liguria Direzione Generale Protezione Civile Edilizia del suolo con autorizzazione 2025/13.12.7.0.0/1-3 con prescrizioni che sono già state recepite nel progetto di completamento del Fabbricato.



REGIONE LIGURIA

Direzione Generale Protezione Civile e Difesa Suolo
Unità Organizzativa Assetto del Territorio

Trasmissione via PEC

Genova, data del protocollo

Classif./Fasc.: 2025/13.12.7.0.0/1-3

Allegati: -

Comune della Spezia
Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
- CDR Progetti Speciali
protocollo.comune.laspezia@legalmail.it

Oggetto: Parere ex art.89 DPR 380/2001 relativo al P.U.O. di iniziativa privata per il completamento del Fabbricato B di cui al SUA confermato ai sensi dell'art. 17 del P.U.C. del Comune della Spezia per la realizzazione del centro direzionale portuale.

e p.c.
Regione Liguria
- Settore Urbanistica
- Settore Pianificazione Territoriale e VAS
- Settore Difesa del Suolo La Spezia



Con riferimento alla richiesta di parere ex art.89 DPR 380/2001 relativo al P.U.O. in oggetto, di cui alla Vs. nota prot. n. 0019030 del 07/02/2025 (prot. RL n. 2025-0071597 del 07/02/2025), si comunica quanto di seguito indicato.

Si precisa che il parere in oggetto è rilasciato esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, che si sostanzia in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica, e non riguarda quindi specifici aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte dei soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere.

In primo luogo, sulla base di quanto indicato nella documentazione tecnica trasmessa, come integrata con Vs. note prot. n. 0049218 del 04/04/2025 (prot. RL n. 2025-0187469 del 04/04/2025) e n. 0066305 del 09/05/2025 (prot. RL n. 2025-0238321 del 09/05/2025), si evince che il P.U.O. in oggetto riguarda il completamento del Fabbricato B del SUA confermato ai sensi dell'art. 17 del P.U.C. del Comune della Spezia, finalizzato alla realizzazione del centro direzionale portuale.

Dalla documentazione tecnica complessivamente trasmessa si evince, in particolare, che l'edificio in questione risulta allo stato attuale già parzialmente realizzato, con riferimento alle fondazioni ed alle opere di scavo e relative strutture perimetrali del piano interrato, i cui lavori risultano eseguiti da diversi anni sulla base di pregresse DIA e SCIA ed autorizzazioni varie.

A livello documentale si rileva poi che il P.U.O. in esame risulta in particolare supportato da apposita documentazione geologica-tecnica, che richiama e conferma anche le risultanze delle indagini pregresse, allegate alle relazioni trasmesse, eseguite sul sito di intervento per la realizzazione del limitrofo Fabbricato A e delle opere fondazionali già eseguiti del Fabbricato B, oggetto di completamento nell'ambito del P.U.O. in esame.

Ciò premesso, dall'esame cartografie del vigente PAI Dissesti dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ed anche dalla consultazione delle ulteriori banche dati ufficiali

REGIONE LIGURIA – Unità Organizzativa Assetto del Territorio
Via D'Annunzio 111 - 16121 Genova - Tel. 010.54851 - PEC: protocollo@pec.regione.liguria.it
Referente: Luca Redoano Coppede - Tel. 010.5484213 - E-mail: luca.redoano@regione.liguria.it

disponibili relative ai dissesti idrogeologici, si rileva che, sotto il profilo geomorfologico, il PUO in oggetto non interessa aree a significativa pericolosità, soggette quindi a particolari vincoli normativi per quanto attiene la pianificazione di bacino distrettuale.

Analogamente, anche per quanto riguarda la compatibilità con il vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, si rileva che il sedime interessato dalle edificazioni previste dal PUO in oggetto non interessa aree classificate a pericolosità idraulica, soggette quindi a specifici vincoli normativi per quanto attiene la pianificazione di bacino distrettuale.

Relativamente agli aspetti geologico-sismici di competenza regionale, si rileva che l'area in esame risulta classificata come "Zalq - Zona di attenzione per liquefazione" nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) del Comune della Spezia, tenuto anche conto che lo stesso Comune rientra ai sensi della DGR 535/2021 nell'elenco dei Comuni potenzialmente soggetti a fenomeni di liquefazione dei suoli sulla base dei dati di pericolosità sismica di base.

A tale specifico riguardo si prende atto in particolare che, nell'ambito delle integrazioni inviate con Vs. nota prot. n. 0066305 del 09/05/2025, sono stati trasmessi opportuni approfondimenti di carattere geologico-tecnico, che escludono tale rischio potenziale in ragione delle caratteristiche di distribuzione granulometrica dei terreni di fondazione interessati, come desunte dalle indagini condotte.

Le integrazioni trasmesse, per gli aspetti geologico-sismici, rispondono e assolvono pertanto alle richieste di integrazioni documentali formulate con ns. nota prot. RL n. 2025-126902 del 04-03-2025.

Per quanto attiene invece alle interferenze con il tracciato del reticolo idrografico regionale, approvato con DGR n.1280/2023, con specifico riferimento al Canale Nuova Dorgia, che scorre parzialmente tombinato al margine orientale dell'area di intervento, a seguito dell'esame della documentazione complessivamente trasmessa, si rileva che alcuni elementi strutturali del progetto di completamento non risultano rispettare i limiti della fascia di inedificabilità assoluta, di cui all'art.4 del Regolamento Regionale n.3/2011 e s.m.i., del sopra citato Torrente Nuova Dorgia.

In particolare, si prende atto che per quanto attiene il completamento dell'edificio a progetto per la sua parte in elevazione le opere significative previste risultano esterne alla fascia di inedificabilità assoluta, pari a 10 metri misurati dal limite più esterno dell'alveo del Torrente Nuova Dorgia, come peraltro confermato anche dalle precisazioni trasmesse con Vs. nota prot. n. 0049218 del 04/04/2025, mentre si rileva che il piano interrato, che allo stato attuale risulta solo parzialmente realizzato, non rispetta tali limiti, non più derogabili ai sensi delle normative oggi vigenti.

Si precisa altresì che, anche a seguito dell'esame della documentazione integrativa trasmessa, nonché di specifica consultazione per le vie brevi con il competente Settore regionale Difesa del Suolo La Spezia, che legge per conoscenza, a giudizio dello scrivente ufficio regionale, l'intervento in esame non appare in ogni caso potere rientrare in una delle casistiche previste dell'art. 10 "*Disposizioni transitorie e finali*" del RR n.3/2011 e dall'art. 2 "*Regime transitorio*" del RR n. 1/2016.

Alla luce di quanto sopra sinteticamente evidenziato, non si riscontrano, a livello pianificatorio, elementi ostativi al PUO in oggetto ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 per quanto attiene al completamento dell'edificio a progetto per la sua parte in elevazione, mentre, relativamente al piano interrato, che non risulta rispettare i limiti della fascia di inedificabilità assoluta del Torrente Nuova Dorgia, si rileva che, a giudizio dello scrivente ufficio regionale, non risulta ammissibile il suo completamento così come da elaborati trasmessi, che dovranno quindi essere opportunamente modificati in sede progettuale, in modo tale da renderlo compatibile con le normative di carattere idraulico oggi vigenti.

Si rimanda in ogni caso, in sede progettuale, alle più specifiche valutazioni del competente Settore regionale Difesa del Suolo La Spezia in merito alla compatibilità delle eventuali opere comunque ancora ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità assoluta, ex art.4 del RR n.3/2011 e s.m.i., del Torrente Nuova Dorgia.

Si specifica infine che il presente parere non esonera il Comune della Spezia dall'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni, concessioni o atti di assenso comunque denominati, di competenza di altri Uffici o di altre amministrazioni.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Ing. Roberto BONI)
firmato digitalmente

POSTA CERTIFICATA: Parere ex art.89 DPR 380/2001 relativo al PUO di iniziativa privata per il completamento del Fabbricato B di cui al SUA confermato ai sensi dell'art. 17 del PUC del Comune della Spezia per la realizzazione del centro direzionale portuale.

Mittente: protocollo@pec.regione.liguria.it
Destinatari: protocollo.comune.laspezia@legalmail.it
Inviato il: 20/05/2025 10.46.04
Posizione: PEC- istituzionale comune di la spezia/Posta in ingresso

Buongiorno,

si invia in allegato il protocollo numero:

Prot-2025-0255038

del

20/05/2025

Cordiali saluti,

REGIONE LIGURIA - U.O. ASSETTO DEL TERRITORIO

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Prot-2025-0255038-signed_Parereart89PUOcentrodirezionaleportualespezia.pdf ()

COMUNE DELLA SPEZIA
E
Protocollo N.0071799/2025 del 20/05/2025