

**POSTA CERTIFICATA: MIC|MIC\_SABAP-LIGURIA|15/01/2026|0001250-P -  
16/12 int 15/1 par CDSCONV -DECISORIA -LA SPEZIA - LOC. SAN  
BARTOLOMEO - VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS - PROGETTO  
URBANISTICO OPERATIVO DI COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI  
EDIFICATORIE (COMPARTO B) CONSISTENTE NELLA REALIZZAZIONE  
DI FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIO-DIREZIONALE -  
SOGGETTO ATTUATORE: CONTREPAIR SRL. INDIZIONE CONFERENZA  
DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ  
ASINCRONA, AI SENSI DELL'ART. 14 BIS L...**

**Mittente:** sabap-liguria@pec.cultura.gov.it

**Destinatari:** traffico.comune.laspezia@legalmail.it

**Inviato il:** 15/01/2026 14.52.36

**Posizione:** PEC Traffico/Posta in ingresso

E  
Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

COMUNE DELLA SPEZIA  
Protocollo N. 0006560/2026 del 16/01/2026

Registro: SABAP-LIGURIA

Numero di protocollo: 1250

Data protocollazione: 15/01/2026

Segnatura: MIC|MIC\_SABAP-LIGURIA|15/01/2026|0001250-P

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

25\_7255-SPEZIA-Contrepair-CdS-noassVAS.pdf ( )



Genova, data del protocollo

## Ministero della Cultura

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e paesaggio  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA LIGURIA

A

## Città della Spezia

Dipartimento 3 – Lavori pubblici e  
programmazione territoriale  
C.d.R. Pianificazione Territoriale  
[traffico.comune.laspezia@legalmail.it](mailto:traffico.comune.laspezia@legalmail.it)

Cl.

MIC | MIC\_SABAP-LIG 34.28.10/137.1

Oggetto: LA SPEZIA (SP) – Progetto Urbanistico Operativo di completamento delle previsioni edificatorie (comparto b), di cui allo SUA riconfermato ai sensi dell'art 17 punto 5 delle NCC del vigente PUC, consistente nella realizzazione di fabbricato a destinazione terziario-direzionale, in Località San Bartolomeo – Foglio 40 mappale 196

### CDS241 PAES

Legge 241/1990: Conferenza dei Servizi forma simultanea modalità asincrona, art. 14 bis  
L.R. 32/2012 art. 13 comma 4: Verifica Assoggettabilità a VAS

Proponente: Contrepaïr s.r.l.

*Espressione del parere endoprocedimentale di competenza*

COMUNE DELLA SPEZIA	E
VISTO la L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", art. 14 bis Conferenza dei Servizi forma simultanea modalità asincrona;	VISSUTO il D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (di seguito <i>Codice</i> ), Parte II "Beni culturali" e Parte III "Beni paesaggistici";
VISTO l'avviso di indizione di Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14 c. 2 della L.241/1990 e ss.mm.ii. relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto trasmesso da codesto Ufficio in data 01/12/2025, prot. n. 0169050, pervenuto allo scrivente Ufficio in pari data e assunto agli atti con prot. n. 7255-A in data 12/12/2025;	ESAMINATA, per i profili di competenza, la documentazione resa disponibile attraverso il link: <a href="https://sit.spezianet.it/conferenzediservizi/2025/Vas_Contrepaïr">https://sit.spezianet.it/conferenzediservizi/2025/Vas_Contrepaïr</a> ;
La Soprintendenza Sopraventile evidenzia quanto segue.	

Lo Strumento Urbanistico Attuativo 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. Il PUO in oggetto è finalizzato all'attuazione del completamento del Fabbricato B di cui allo SUA vigente (in quanto confermato dal PUC ai sensi dell'articolo 17) in conformità ad un progetto che è già stato autorizzato dal punto di vista paesaggistico con autorizzazione n. 17/053 del 10/05/2017.

L'area interessata dalla progettazione si presenta attualmente come area di cantiere (in luogo di una precedente attività produttiva demolita) priva di vegetazione all'interno della quale sono già state realizzate le fondazioni ed i muri perimetrali del piano interrato.

Gli interventi previsti consentono, oltre al completamento del Fabbricato, anche quello della riqualificazione di tutto il contorno urbano con l'inserimento di aree verdi pubbliche, la prosecuzione della pista ciclabile, la realizzazione di percorsi pedonali, con l'inserimento di importanti aree verdi di fruizione pubblica.

Da quanto descritto negli elaborati allegati all'istanza, il compendio risulta assoggettato **a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004** e ss.mm.ii. con particolare riferimento ai territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.

Le norme di attuazione del **P.T.C.P.** relative all'assetto insediativo per l'area interessata dal progetto sono definite dall'art. 56: Attrezzature e Impianti – Regime normativo **CONSOLIDAMENTO (AI-CO)**. Tale regime si applica

nei casi in cui l'impianto esistente non presenta una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico ambientale. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modifica delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.

La trasformazione prevista **non richiede modifica del PTCP**, in quanto inserita coerentemente nell'ambito del regime normativo.

All'interno dell'area non sono presenti manufatti di interesse significativo oppure tutelati dall'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

L'intervento non incide su tematiche ambientali rilevanti connesse con le esigenze di tutela del paesaggio trattandosi del completamento di un'area già inserita in un contesto urbano ed in parte già realizzata (il Corpo A è stato ultimato nel 2008), dando attuazione alle finalità del PUC.

Il PUO non prevede consumo di suolo o una variazione della quantità di suolo impermeabile o artificiale in quanto interviene su un'area già urbanizzata ed in parte già edificata mentre prevede interventi di sistemazione urbanistica che contengono o riducono l'impermeabilizzazione dei suoli tramite realizzazione di zone verdi e pavimentazioni con autobloccanti nelle zone pedonali e ciclabili. La realizzazione delle zone verdi pubbliche (verranno inerbitate e piantumate con 35 siepi di *Nerium Oleander* e 19 alberi di *Prunus Pissardi Nigra*) consente un adeguato inserimento paesaggistico e la realizzazione della barriera verde, a diaframma con la viabilità principale, consente la mitigazione degli impatti della volumetria aggiuntiva.

In conclusione, allo stato attuale delle conoscenze non si rilevano particolari criticità riguardo al progetto proposto.

Si anticipa che, in sede di valutazione del progetto definitivo ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., quest'Ufficio si riserva, ove del caso, di intervenire con prescrizioni puntuali di dettaglio. Particolare attenzione verrà posta riguardo alle misure mitigative e compensative paesaggistiche proposte che consentano il miglior inserimento delle opere dai punti di vista pubblici.

**Il Soprintendente**

*VINCENZO TINÉ*

(documento firmato digitalmente)

**Il Responsabile del Procedimento**

Funzionario Architetto Anna Ciurlo

**UT10.** La Spezia Sud - Paesaggio

Telefono: 010 2718280 E-mail: [anna.ciurlo@cultura.gov.it](mailto:anna.ciurlo@cultura.gov.it)