

## **Inchiesta pubblica di VAS - Progetto di rigenerazione urbana "Distretto AC2" osservazioni al rapporto ambientale e proposte alternative**

### RICHIESTA DI VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA RISPETTO L'APPLICAZIONE DELLA LR 23/18

#### DENSITA' EDILIZIA

Dalla lettura delle Linee Guida sull'applicazione della legge sulla rigenerazione urbana che riprendono l'art. 2 della legge stessa, si fa riferimento ai Limiti di densità Edilizia approvate con DGR 353 del 30/04/2018. Tali limiti sono quelli definiti dall'art. 7 del DM 1444/68, che riporta per le zone omogenee B quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Lo Strumento urbanistico vigente stabilisce un indice edificatorio di utilizzazione territoriale di 0,3mq/mq, si chiede se, per procedere ad una variante urbanistica di questa natura, in cui il dato più evidente è il raddoppio dell'indice edificatorio a 0,6mq/mq, sia corretta l'applicazione della Legge Regionale sulla rigenerazione urbana L.R. 23/2018 che prevede i limiti definiti dell'art.7 DM.1444/69 qui sotto riportato:

.....  
*art. 7 "I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue: 1) Zone A) :per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiariae non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq; 2) Zone B): le densità territoriali e fondiariae sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori ai seguenti limiti: 7 cm/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti; 6 cm/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti; 5 cm/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti. Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano. Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti. 3) Zone C) : i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.4) Zone E) : è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.*  
.....

#### RISCHIO IDROGEOLOGICO

Nell'area oggetto di intervento insiste un palazzo di 4 piani, abitato e circondato da un sistema di appezzamenti e di canali, evidentemente predisposti a drenare le acque superficiali, che consentono ai proprietari di condurre terreni agricoli.

Nonostante la Soc. Hydrodata abbia aggiornato nel settembre 2021, attraverso rilievi topografici, le risultanze dello studio del 2020, riportando il grado di pericolosità idraulico a livelli più bassi, nel rapporto Ambientale permangono le criticità dell'area, più volte espresse ma non approfondite con sufficienza di dati.

La complessa trattazione su Suolo e sottosuolo si sofferma più volte su aspetti legati alla presenza dell'acqua, ma non si riesce a valutare l'impatto che gli interventi di impermeabilizzazione del suolo potrebbero avere sull'edificio esiste e sul rischio per i suoi abitanti. Gli elaborati di progetto allegati alla variante non menzionano le azioni volte a mitigare gli impatti specialmente sull'area depressa in cui insiste il fabbricato di 4 piani, e non spiegano la natura della struttura scatolare che insiste nell'area e che potrebbe, come ribadito dal Settore territorio della regione, costituire vincolo e interferire con l'assetto previsto.

L'aspetto di criticità dovrebbe essere esteso anche al sottopassaggio della ex biblioteca, per capire se le pompe che ad oggi consentono lo smaltimento delle acque del sottopasso in caso

di pioggia, non possano subire impatti a seguito delle nuove impermeabilizzazioni. A tal proposito ho inviato una pec all'attenzione del Presidente perché si potesse audire, in seduta, un esperto tecnico della Soc. Hydrodata e della regione. In ultimo si fa notare come nell'identificazione delle "Tipologie di interventi per la rigenerazione urbana" (art. 3 comma1 lett.b della L.R 23/18) contenuto nella Scheda normativa della disciplina d'ambito, sia presente il punto 10 che annovera tra le finalità il "*miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino*". La L.R 23/18 art. 2 comma1 lett. B punto 10) riporta invece un testo diverso, molto più perentorio riguardo le finalità dei progetti: "*l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico*".

#### COERENZA INTERNA

##### IMPATTO SUL SUOLO E INCREMENTO DENSITA' ARBOREA

Dalla lettura degli obiettivi di rigenerazione non si evidenziano miglioramenti apprezzabili rispetto a quello che è già previsto nelle norme di piano, che regolano la trasformazione del distretto AC2. Le aree in cessione dei distretti sono, come definite dai criteri di intervento del PUC, percentuali minime del 40% sulla Sup.Terr.. Combinando la percentuale minima delle Aree in cessione con il rispetto dei limiti di edificabilità del PUC vigente (0,3mq/mq), lo schema di assetto infrastrutturale avrebbe potuto prevedere una superficie di aree in cessione anche maggiore di quelle vantate nella proposta di variante.

In altre parole, con 3000 mq di Sup. utile in meno si potrebbe risparmiare la costruzione di un palazzo di 8 piani, liberando quindi il suo sedime di pertinenza per altri usi, non ultimo il mantenimento di una maggior superficie permeabile.

Partendo da queste considerazioni si evidenzia come la coerenza interna con l'obiettivo n. 2 di limitare l'occupazione edilizia del suolo e dell'obiettivo n. 5 siano, nel primo e secondo scenario, peggiorative rispetto all'impatto che potrebbe avere il primo scenario.

##### INCREMENTO DELL' EDIFICATO

Relativamente all'obiettivo n. 3 di limitare gli incrementi di edificato, si sottolinea come la giustificazione data alle nuove volumetrie sia in contrasto con l'obiettivo, poiché la ragione è unicamente di natura economica e di sostenibilità finanziaria dell'intervento di recupero del contesto, chiaramente indicato a pag. 55 del Rapporto ambientale.

Nello stesso paragrafo si riporta inoltre che l'area oggetto di variante è circondata da una urbanizzazione massiccia, frutto di piani precedenti, che prevedevano indici molto più alti, citando il Piano Mori del '58 e quello di Campos venuti degli anni '80. Questa giustificazione delle scelte incrementali degli indici, non tiene conto che l'area in oggetto, nei suddetti piani, era di fatto inedificabile poiché si prevedeva di completare l'area verde del parco.

La variante incrementa l'edificato rispetto alle previsioni di piano e rispetto allo stato attuale dei luoghi, si adegua ad un contesto densamente costruito e disomogeneo, spazzando via un paesaggio ormai alieno e se questa è l'interpretazione del concetto di rigenerazione, allora il rischio è quello di creare un precedente per qualsiasi altro intervento in aree degradate, in cui il pubblico delega al privato le scelte di pianificazione perché privo di risorse o peggio di idee.

#### INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Ogni intervento edilizio di Nuova Costruzione è soggetto per legge al contributo destinato alla manutenzione degli alloggi ERP. Si richiede delucidazioni relativamente alla possibilità che il soggetto privato acceda agli incentivi previsti dall'art. 6 della L.R 23/2018, in particolare l'esonero del contributo ERP L.R 38/2007 art 26bis e la riduzione del contributo di costruzione calcolato in base alla L.R. 25/1995.

.....

**art. 26bis L.R.38/2007 comma2.** *Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente Tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25(Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni, da applicarsi alla superficie di riferimento oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio*

VALUTAZIONI CONCLUSIVE SUGLI SCENARI  
IMPATTO DI TIPO AMBIENTALE ED URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente, tra gli scenari proposti, sembra quello che possa garantire un miglior assetto, poiché l'impatto delle costruzioni sarebbe più basso, con conseguente inferiore carico urbanistico, necessità di spazi pertinenziali e maggiori aree da mantenere permeabili. Anche dal punto di vista della possibilità di connessione con i percorsi pedonali esistenti, le vie Canaletto e Prosperi, la riduzione dell'impatto dei corpi di fabbrica sui fronti stradali permetterebbe una visuale migliore e più aperta sullo spazio verde del parco, a garanzia di miglior fruizione e riducendo la sensazione di uno spazio marginale e indefinito.

CONSERVAZIONE DELLE TESTIMONIANZE

Dal punto di vista della salvaguardia degli edifici testimoniali, al contrario, la proposta di scenario alternativo al PUC garantisce il non abbattimento, anche se non è esplicitato a chi spetti l'onere del recupero del patrimonio esistente, se sia parte integrante degli obblighi del soggetto attuatore oppure no.

PROPOSTE ALTERNATIVE

Le proposte per la creazione di uno scenario alternativo saranno oggetto della trattazione in presenza durante la seconda seduta di inchiesta pubblica.

Ringrazio per l'attenzione  
Cordiali saluti

La Spezia, 06 febbraio 2022

