



DIPARTIMENTO IV
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot.36647 del 25/3/2022

Al Responsabile dell'Ufficio Ambiente - Sede

Oggetto: Richiesta di parere in merito alle valutazioni di compatibilità urbanistica emerse nel corso dell'inchiesta pubblica relativa alla Proposta di Rigenerazione Urbana "Distretto AC2" – Via Prospero

A riscontro della richiesta prot.28314 dell'8/3/2022, con riferimento all'oggetto si esprime parere sulle questioni evidenziate in merito alla compatibilità urbanistica dell'intervento, per quanto di competenza e nel rispetto della necessaria terzietà che sovrintende ai rapporti tra responsabilità del procedimento urbanistico e di valutazione ambientale strategica.

Si premette che il contenuto del presente parere resta comunque condizionato e subordinato rispetto alle precondizioni di carattere idraulico espresse dalla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio (prot. 2022 – 0044077 del 21/01/2022)-(p.19 della "Relazione del presidente dell'Inchiesta Pubblica sui lavori svolti e giudizio sui risultati emersi", di seguito semplicemente "relazione"). E' altresì necessario precisare che il presente parere non sostituisce le risposte alle osservazioni presentate, in riferimento alle quali il Comune dovrà pronunciarsi formalmente nelle sedi istituzionali pertinenti.

Per chiarezza espositiva si evidenziano i punti relativi alle valutazioni di compatibilità urbanistica riscontrabili nei documenti dell'inchiesta pubblica richiamati.

1) Tutela storico-culturale e recupero ad uso pubblico del Borgo Bacè

Si ritiene condivisibile e coerente sotto il profilo urbanistico e territoriale quanto richiesto dalla Soprintendenza nell'ambito del parere reso (prot.2439-P del 11/02/2022) in merito alla sollecitazione a "mantenere, recuperare e valorizzare i fabbricati appartenenti al borgo e valutare la possibilità di ridurre l'entità dei nuovi volumi" (p.23 della relazione) nonché a sviluppare una progettazione che si confronti in via privilegiata con le preesistenze (ivi, p.12). Ciò coincide con uno dei punti più rilevanti emersi dall'inchiesta pubblica in oggetto, nell'ambito della quale, in più contributi ed osservazioni, viene reclamato e prefigurato un recupero ad uso pubblico del borgo. Si

ritiene che la stesura definitiva della proposta di rigenerazione debba essere integrata a tal fine da uno “Schema di Assetto” aggiornato con il recepimento prioritario e vincolante di tali indicazioni, in coerenza con le finalità di tutela e uso pubblico, fermo restando che i relativi obblighi e accordi tra proponenti e Comune dovranno essere formalizzati nell’ambito di successiva convenzione a garanzia del pubblico interesse dell’intervento. In tale convenzione, la cui approvazione è competenza della Giunta Comunale (art. 49 comma 4 L.R. 36/97), dovranno essere altresì esplicitate le valutazioni circa le risorse da mettere a disposizione per l’attuazione del recupero del Borgo e del relativo parco pubblico, siano esse da reperirsi nell’ambito di oneri di urbanizzazione, della cessione dell’indice di edificabilità dei terreni di proprietà comunale ricadenti nell’ambito, o da altre eventuali fonti. Nella successiva fase progettuale si dovrà altresì tenere in debita considerazione quanto segnalato nel verbale in merito alla considerazione degli edifici vincolati limitrofi (Scuola Carducci ed Edificio ex Fitram) sulla base del parere reso dal MibacT in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (p. 17 della relazione del presidente dell’Inchiesta Pubblica sui lavori svolti e giudizio sui risultati emersi).

2) Compatibilità con la L.R. 23/2018

2.1 Si ritiene necessario, alla luce di quanto segnalato nella relazione, meglio precisare e assicurare il “consumo di suolo zero” nell’intervento quale prerequisito di cui all’art.1 commi 1 e 3 della L.R. 23/2018 (pag. 4 verbale seduta conclusiva del 24/02/2022). A tal fine gli uffici hanno provveduto, sulla base di indagine delle cartografie e ortofotocarte storiche, nonché di valutazione sul campo, a stimare la parte di suolo già consumata, basandosi – in assenza di legislazione regionale pertinente - sulla definizione fornita da ISPRA (Rapporto SPNA 2021 “Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici”), come documentato e quantificato nell’allegato elaborato cartografico sottoriportato (tav. 1). In tale elaborato sono evidenziate le aree già oggetto di artificializzazione del suolo in ordine ad utilizzi a deposito e parcheggio, e sulle quali lo stesso si presenta attualmente come terreno compattato ed anche, in parte, con residui di pavimentazione cementizia. La nuova stesura di uno “Schema di Assetto” ad integrazione della Scheda normativa (di cui all’art. 2 comma 2 lett. Del L.R 23/18) dovrà pertanto garantire tale preconditione.



ORTOFOTOCARTA ANNO 1961



CARTOGRAFIA E.I.R.A. 1975




ORTOFOTOCARTA ANNO 2010

CONSUMO DI SUOLO - STATO ATTUALE



STATO ATTUALE
SUOLO CONSUMATO 4728 mq.

2.2 In merito al rispetto dei criteri vincolanti di cui all'art.7 della L.R. 23/2018 (pagina 22 della relazione), fermo restando che la stessa verifica è di competenza esclusiva della regione che deve pronunciarsi nel merito (art.4 comma 3 della LR 23/2018), si ritiene che le condizioni espresse al punto 1 del presente parere possano, ove recepite nel nuovo "Schema di Assetto" ivi richiamato, rendere verificate le compatibilità di legge.

2.3 Non si ritiene invece conferente né verificata alcuna delle valutazioni in merito alla incompatibilità con il capo III della LR 23/2018 (pag. 22 della relazione). Ciò perché la legge si riferisce, in tale ambito, a territori agricoli, cui non è riconducibile il contesto di intervento. L'art. 8 comma 3 della citata legge, infatti, assume che possano essere ricadenti negli ambiti di recupero del territorio agricolo "le zone territoriali omogenee di tipo A, E o per servizi di cui agli articoli 2 e 3 del  [decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968](#). Per effetto dell'art. 5 comma 9 del PUC, l'area oggetto di intervento, ricadendo nel centro urbano individuato nell'elaborato P2, è assimilata a zona "B" del citato decreto e pertanto esclusa dall'ambito di applicazione.

3) Valutazione di scenari alternativi

Nel verbale della seduta conclusiva del 24/2/2022, il presidente dell'inchiesta pubblica ritiene opportuno che in sede di "motivato pronunciamento" siano valutati due scenari alternativi rispetto a quelli presentati, oltre l'"Opzione Zero", nell'ambito del Rapporto Ambientale:

- uno "Scenario A" in cui si modifica il PUC azzerando l'indice edificatorio e tutta l'area viene ricondotta alla precedente previsione di completamento della "Esse Verde";
- uno "Scenario B" in cui si perseguono gli obiettivi posti mantenendo l'indice del PUC, senza raddoppio, ma con recupero del Borgo Bacèo.

Il Comitato di inchiesta ha richiesto che gli scenari entrino a far parte della valutazione ambientale strategica con la relativa analisi realizzata per i due scenari già valutati.

Le considerazioni che seguono non possono ritenersi quale "valutazione" poiché questa compete, per ragioni evidenti di terzietà rispetto al procedimento urbanistico, all'ufficio che segue lo sviluppo della VAS. Si intende comunque, a riscontro della richiesta di parere, sottoporre collaborativamente elementi di conoscenza utili ad una considerazione delle proposte sotto il profilo urbanistico.

Partendo dalla sollecitazione del presidente dell'inchiesta pubblica come sopra richiamata, prima di esprimere considerazioni sulle proposte scenariali si ritiene opportuno richiamare un principio importante sancito dal D.Lgs. 152/2006 con riguardo alla valutazione delle alternative, come esplicitato da ISPRA nel documento "Corso di formazione su Valutazione Ambientale Strategica" (<https://www.isprambiente.gov.it/files/via-vas/corso-via-vas/corso-vas/5-Azioni-alternative-impatti.pdf>). L'art. 13 comma 4 del D.Lgs. 152/2006 afferma che nel rapporto ambientale debbono essere individuate, descritte e valutate ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. Per

alternativa “ragionevole”, seguendo la traccia ISPRA, si deve intendere un’alternativa in grado di garantire un elevato livello di protezione ambientale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. Nel documento ISPRA si legge: “l’aggettivo “ragionevole” può essere (...) sinonimo di “realistico” o “fattibile”, e comunque inteso ad escludere la scelta di alternative programmaticamente peggiori al solo fine di giustificare le scelte di piano. (...)” Le alternative “dovranno comunque essere “fattibili” (tecnologicamente, socialmente, economicamente) e, insieme, dovranno rispondere alla finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e concorrere alla promozione dello sviluppo sostenibile.”

Entrando – alla luce di quanto sopra – nel merito degli scenari alternativi soprariportati, si esprime il seguente parere:

- A) Lo “Scenario A” si presenta come quello di minimo impatto e di più elevata valorizzazione sotto il profilo ambientale dell’area, poiché incrementa in misura massima le risorse di verde pubblico, prevede il recupero di edificato storico, rende massima la permeabilità del suolo, la fruibilità pubblica del territorio oggetto di intervento e l’estensione delle relative potenzialità sociali ed ecologiche. Presenta tuttavia una fattibilità urbanistica molto problematica per l’evidente criticità che l’ipotesi di un azzeramento delle potenzialità edificatorie previste dal PUC vigente dal 2003 ($U_t=0,30$ mq/mq) innescherebbe nel rapporto con la proprietà privata. Criticità che comporterebbe più che verosimilmente un’esposizione del Comune ad un contenzioso di esito assai incerto e ad un potenziale conseguente cospicuo onere risarcitorio. Non ultimo, al di là degli aspetti connessi al conflitto con i diritti esistenti, l’azzeramento dell’edificabilità comporterebbe comunque una riduzione delle potenziali risorse economiche conseguibili dal privato, derivanti sia dall’acquisizione degli oneri di urbanizzazione che dalla vendita degli indici edificatori in capo alle aree di proprietà comunale, con una corrispondente relativa riduzione della sostenibilità economica dell’intervento di recupero del Borgo e di realizzazione del verde. La scarsa “fattibilità” prefigurata da questa conflittualità con i diritti edificatori del PUC e delle relative possibili conseguenze e la minore sostenibilità economica determinano, nei termini sopra richiamati, una scarsa “ragionevolezza” – sotto il profilo economico – dell’alternativa proposta.
- B) Lo “Scenario B” propone di confermare l’indice edificatorio del PUC vigente ($0,30$ mq/mq) e il mantenimento – a differenza dell’opzione zero” – degli edifici del Borgo Bacè, da destinarsi, in coerenza con gli obiettivi proposti, anche a finalità

di servizio pubblico, tra le quali quelle didattiche e culturali. Definisce alcuni aspetti prestazionali sotto il profilo del possibile assetto fisico-ambientale dell'area (connettività ecologica e connettività funzionale con altre aree a servizi). Non viene però chiarito se, rispetto all'opzione zero, oltre al mantenimento dell'indice edificatorio, la quantità di area di cessione e gli altri parametri ecologico-urbanistici debbano o meno subire variazioni in aumento (posto che comunque una loro riduzione contrasterebbe con ogni evidenza con gli obiettivi dichiarati). Per valutare lo scenario, posto che l'indice edificatorio resterebbe lo 0,30 di PUC, si rende allora necessario prendere in esame due ipotesi: B1) Mantenimento dei parametri del PUC vigente quanto ad area di cessione e altri parametri ecologico-ambientali (Superficie permeabile; densità arborea); B2) Incremento dei parametri del PUC vigente di cui sopra.

Nell'ipotesi B1, rispetto alle altre opzioni messe a confronto nel rapporto ambientale ovvero la "Proposta progettuale adottata" (di seguito per semplicità "Opzione 1") e la "Proposta progettuale alternativa" ("Opzione 2"), vi sarebbe certamente un minore carico urbanistico e un miglioramento, rispetto all'Opzione 1, quanto al rapporto con le preesistenze storiche. Si avrebbe anche tuttavia un'area di cessione minore: 40% della Superficie territoriale invece del 55% (Opzione 1) e del 50% circa (Opzione 2); una minore Superficie permeabile: 20% della Superficie Territoriale invece del 60% (Opzioni 1 e 2); una minore densità arborea: 40 alberi/ettaro invece di 60 alberi/ettaro (prevista per l'Opzione 1 nella relativa scheda normativa adottata). Quindi a fronte di un minore carico urbanistico vi sarebbero tuttavia anche minori prestazioni ambientali rispetto alle altre opzioni.

Sotto il profilo economico e di rapporto con il privato, va considerato che la conservazione degli edifici del Borgo Bacè e loro destinazione (almeno in parte) a servizi pubblici comporterebbe una riduzione delle attuali potenzialità edificatorie, poiché verrebbe meno la possibilità del recupero del 100% della superficie da demolire come previsto nel PUC vigente. Con ciò, anche una modifica come questa potrebbe comportare, ancorché in misura quantitativamente minore rispetto allo scenario "A", analoghi rischi di contenzioso derivanti dalla compressione di un diritto sancito dal PUC ($U_t=0,30$ mq/mq + 100% della Sul da demolire). Con riguardo anche a questo aspetto si

richiamano dunque le considerazioni relative alla “ragionevole fattibilità”, che verrebbe messa in crisi.

Nell’ipotesi B2, nel caso cioè di aumento dei parametri di area di cessione ad uso pubblico e di quelli ecologico-ambientali (Superficie Permeabile, Densità Arborea), si avrebbero esiti certamente più favorevoli sotto il profilo della sostenibilità ambientale e sociale, che potrebbero superare quelli delle opzioni 1 e 2 anche in considerazione del minore carico urbanistico. Si amplificherebbero, tuttavia, le criticità di rapporto con il privato, che avrebbe ulteriori gravami in termini di cessione aree e di prestazioni ecologico-ambientali a fronte di una riduzione della potenzialità edificatoria rispetto a quella sancita dal PUC vigente, stante, come si è detto, la conservazione del Borgo Bacèo e la non utilizzabilità del 100% della relativa superficie da aggiungersi all’indice $Ut=0,30$ mq/mq come previsto dal quadro di diritto del PUC vigente. Dunque anche in questo caso, in termini quantitativamente più significativi rispetto all’ipotesi B1, si ripresenterebbero le potenziali problematiche di contenzioso e le relative verosimili conseguenze.

Nell’ambito delle considerazioni da sviluppare si ritiene dunque, in ragione anche di quanto suggerito nella relazione del presidente dell’Inchiesta Pubblica sui lavori svolti e giudizio sui risultati emersi (p. 24), di tenere in debita considerazione gli elementi di fattibilità economica, in particolare relativamente alla “definizione degli aspetti patrimoniali relativi al recupero del borgo e degli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione/oneri”. Come si legge nella relazione (sempre pag.24), infatti, “ancorché il tema, in astratto, sembri esulare dal tema ambientale e sia trattato dall’assetto convenzionale dell’istituto del permesso di costruire convenzionato, si suggerisce che tale aspetto sia comunque valutato specificatamente in sede di motivato pronunciamento (...)”. Nella relazione si suggerisce di individuare, a livello di scheda, una maggiore specificazione degli indirizzi convenzionali relativi al recupero del Borgo ed alle opere di urbanizzazione in modo da “evitare che il Comune (o l’attuatore stesso) si trovi in carico oneri e condizioni non previsti così da inficiare l’effettivo conseguimento degli obiettivi attesi, con ricadute comunque anche di ordine ambientale laddove l’area resti in condizioni di degrado” (pag. 24 della relazione).

Se lo sviluppo del progetto assume, come finora prefigurato da quanto deliberato dalla civica amministrazione, una prospettiva di tipo partenariale pubblico/privato (non essendo stata assunta fin dall’inizio una ipotesi di attuazione a carattere esclusivamente pubblico per l’area) e se, di conseguenza, tale rapporto lega il riconoscimento di indici edificatori a favore del privato al conseguimento di utilità pubbliche,

allora il momento valutativo non può trascurare la sostenibilità economica ai fini della ragionevole fattibilità degli interventi.

Fermo restando che le valutazioni e decisioni conclusive spetteranno alla Giunta nella approvazione della convenzione, si suggeriscono gli elementi per poter sviluppare un'ipotesi progettuale che possa coniugare la soluzione delle principali problematiche sollevate e sopra richiamate ad un ragionevole quadro di fattibilità degli interventi sotto il profilo della sostenibilità economica. Ciò riconducendo l'impegno degli oneri di urbanizzazione derivanti dalle nuove costruzioni nonché le risorse derivanti dal trasferimento ai privati degli indici edificatori sulle aree comunali alle prioritarie e inderogabili finalità pubbliche di rigenerazione a garanzia di concreta percorribilità della realizzazione degli interventi di pubblico interesse.

Una proposta di alternativa scenariale che si sottopone alla valutazione può pertanto essere così schematizzata:

- Concentrazione della nuova edificazione, a consumo di suolo zero, nella parte Sud-Occidentale del "Distretto AC2" in collocazione defilata rispetto a Borgo Bacè, senza che le nuove edificazioni, che devono rimanere contenute nel profilo morfologico degli edifici circostanti, interferiscano con il sedime ex-agricolo dell'area. Si ritiene necessario che nella successiva fase progettuale sia prodotto uno Studio Organico di Insieme che accerti la compatibilità morfologica dei nuovi volumi con il contesto in ragione della ottemperanza a quanto espresso dalla Soprintendenza;
- In ragione di quanto sopra prevedere una contestuale diminuzione dell'indice edificatorio rispetto al progetto adottato, fermo restando che le risorse a favore del pubblico, conseguibili in termini di oneri di urbanizzazione e di vendita dei diritti edificatori in capo alle aree di proprietà comunale devono essere funzionali alle opere di interesse pubblico dell'ambito di rigenerazione urbana;
- Conservazione e recupero a carico dei proponenti a scomputo oneri degli edifici del Borgo Bacè e destinazione ad usi pubblici, di servizio e di ristorazione/ricettività degli stessi nell'ambito di un recupero a fini di agricoltura urbana pubblica del compendio ex-rurale del Borgo, in connessione con il Parco della Maggiolina;
- Realizzazione a carico dei proponenti a scomputo dei relativi oneri di collegamenti pedonali ed ecologici con il contesto;
- Incremento dell'area di cessione di uso pubblico (area del Borgo Bacè e area verde) dal 40% del PUC vigente al 50% dell'ipotesi di scenario alternativo; incremento dell'indice di permeabilità dal 20% della St del PUC vigente al 60%

della St; incremento della densità arborea da 40 alberi/ha del PUC vigente a 60 alberi/ha.

Fermo restando che per una più precisa valutazione della corrispondenza degli oneri previsti e degli introiti a favore delle casse comunali derivanti dalla vendita degli indici edificatori ai proponenti si ritiene necessaria una verifica formale da parte dei Servizi Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio, per rispondere alla sollecitazione contenuta nella “relazione” soprarichiamata (p.24), si schematizza di seguito, pur nell’ambito di un parere, una stima approssimativa dei costi di recupero e di realizzazione delle aree pubbliche e si indicano gli elementi per valutare le risorse derivanti da oneri di urbanizzazione e dalla vendita ai privati dell’indice edificatorio in capo alle aree comunali.

1) Stima preliminare dei costi presumibili per il recupero degli edifici del Borgo Bacè

Al fine di pervenire ad una stima dei costi presumibili è stata innanzitutto stimata la superficie utile lorda degli edifici stessi come indicati nella cartografia sotto riportata.



Alla misurazione su base cartografica digitale della superficie coperta è stata a tal fine applicata una riduzione dell’area del 20% al fine di escludere la componente degli sporti di gronda e dei muri

perimetrali. E' stato altresì considerato il fatto che tutti gli edifici si sviluppano su due livelli. Pertanto le superfici utili lorde in tal modo stimate sono riconducibili, sia pur approssimativamente, ai seguenti valori:

Edificio 1 350 mq Sul circa

Edificio 2 225 mq Sul circa

Edificio 3 160 mq Sul circa

Considerato che lo stato di fatiscenza degli edifici è particolarmente grave e che la loro riabilitazione presuppone significativi interventi di carattere strutturale, impiantistico e di finitura, e considerato altresì che il loro carattere storico presuppone una particolare cura nel restauro delle superfici murarie, si è proceduto ad una stima, sia pure approssimativa, dei relativi costi facendo riferimento ai contenuti del documento del Ministero dell'Istruzione, Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (*missione 2 rivoluzione verde transizione ecologica, componente 3 efficienza energetica e riqualificazione degli edifici investimento 1.1; costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici*).

In particolare l'articolo 6 di tale documento prefigura il costo a metro quadro compreso tra 1600 e 2400 euro.

Considerate le specifiche criticità di recupero sopra evidenziate si ritiene più attendibile e più cautelativo il limite massimo di 2400 euro a metro quadro, salvo più approfondita verifica da parte del servizio Lavori Pubblici.

Si avrebbe pertanto:

Superficie stimata edificio	Costo approssimativo di recupero
Edificio 1 350 mq	840.000 €
Edificio 2 225 mq	537.600 €
Edificio 3 160 mq	384.000 €
Totale	1.761.600 €

2) Stima del costo di recupero/realizzazione di area verde ad orti urbani

Possiamo ipotizzare che i costi a carico del recupero agricolo/orticolo-didattico dei terreni del Borgo Bacèo possano essere economicamente gestiti nell'ambito di un modello di affidamento a cittadini ed associazioni di volontariato e simili sulla base del progetto "Campagna urbana" come disciplinato nel vigente "Piano del paesaggio urbano". Pertanto possono essere approssimativamente stimati i costi di per la attrezzatura di orti urbani e le relative dotazioni di base (recinzioni, irrigazione, sistemazioni esterne ecc.).

Ipotizzando un costo a metro quadro di circa 15 euro (salvo più approfondita verifica con il Servizio Aree Verdi) per il recupero dell'area da destinare ad orti urbani l'importo è così complessivamente stimabile:

costo per il recupero dell'area coltivata/coltivabile	5500 mq (circa) x 15 €/mq = 82.500 euro
---	--

3) Elementi per la valutazione delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione

Il contributo concessorio dovuto, in base alla tabella 1 della Legge Regionale n. 23/2018 ("Determinazione del contributo di costruzione degli interventi-incentivi"), è da prevedersi, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, in misura ridotta del 30%. Pertanto, poiché per il Comune della Spezia in caso di nuova costruzione residenziale sono da prevedersi 101,21€ a metro quadrato per oneri di urbanizzazione (vd. Tabella oneri Comune della Spezia), nel caso dell'intervento di rigenerazione urbana tale contributo ammonta a 70,85 € a mq di Superficie Utile lorda di nuova costruzione.

Circa l'utilizzo delle risorse derivanti dagli oneri al fine della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto di rigenerazione, va assolutamente sottolineato che, nel caso di esecuzione a scomputo, il valore delle opere di urbanizzazione imposte all'operatore potrà essere maggiorato, rispetto all'importo oneri, di un incremento fino al + 50%.

Come recita, infatti, la Circolare Regionale n. 59132 del 1995, "(...) fatta 100 la tariffa urbanistica in concreto applicabile, (...) il valore delle opere di urbanizzazione imposte all'operatore potrà oscillare tra 120 e 150".

4) Elementi per la valutazione delle risorse derivanti dalla vendita degli indici edificatori su aree di proprietà comunale

La superficie fondiaria di proprietà comunale (Fonte: Ufficio Patrimonio) è pari a 2014 mq. La stima delle risorse derivanti dalla vendita dell'indice edificatorio delle aree di proprietà comunali ricadenti nell'ambito di rigenerazione urbana AC2 è evidentemente da attuarsi in funzione dell'indice edificatorio stesso. In ogni caso il valore economico dell'indice da vendersi è da calcolarsi sulla base dell'incidenza del valore dell'area di sedime sul valore a metro quadro del costruito conseguibile. L'incidenza area è generalmente stimata nel 18% di tale valore, mentre il valore a metro quadro del costruito per l'area del Canaletto, determinato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per l'area Mazzetta, Bragarina, Migliarina, Canaletto (tabella OMI) è di 1750 €/mq di superficie utile calcolata al lordo dei muri perimetrali. Tale valore deve essere pertanto aumentato di circa il 20% per poter essere riferito correttamente alla Superficie utile lorda come definita nel PUC. Il valore OMI, che si riferisce solo alla funzione residenziale, deve essere altresì

incrementato della componente relativa a box e cantine stimabile in prima approssimazione intorno a un +25%. Una valutazione più approfondita e appropriata presuppone il coinvolgimento del Servizio Patrimonio di questo Comune.

Alla luce di quanto sopra, una proposta di schema di assetto, da sottoporre a valutazione, che potrebbe coniugare le esigenze sopra richiamate, ivi incluse quelle di reperimento di risorse per la realizzazione degli interventi pubblici, può essere sintetizzata nel seguente schema di assetto:



I volumi di nuova costruzione verrebbero concentrati nell'area meridionale del distretto, in posizione defilata rispetto all'areale delle preesistenze rurali. Il consumo di suolo verrebbe verificato inferiore allo zero. Nessun volume verrebbe previsto nell'area ex-rurale del Borgo Bacè, che verrebbe recuperato per costituire un luogo pubblico corrispondente alle esigenze manifestate nelle osservazioni dei cittadini e alle indicazioni prescrittive della Soprintendenza, poiché non vi sarebbe un'interferenza diretta della nuova edificazione con il sedime ex-rurale. I volumi di progetto, alla luce dell'eliminazione del volume inizialmente previsto nell'area ex-agricola del Borgo Bacè, venendo concentrati nell'area compresa tra via del Popolo e via Beghi, potrebbero raggiungere un'altezza massima fino a 9 piani a condizione comunque di non superare le altezze massime circostanti e ferma restando comunque in sede progettuale una verifica mediante Studio Organico di Insieme, onde garantire il rispetto di quanto espresso dalla Soprintendenza. L'indice edificatorio massimo

si ridurrebbe, sia pure limitatamente, allo 0,58 mq/mq. La realizzazione dell'area a verde pubblico agricolo di Borgo Bacè e il recupero e rifunzionalizzazione degli edifici ad usi didattici, associativi, culturali ed anche di ristorazione e ricettivi, inseriti a pieno titolo nell'area di cessione ad uso pubblico, sono da attuarsi prioritariamente a totale carico del privato con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione maturati in ragione dell'indice edificatorio e con le risorse derivanti dalla vendita degli indici dei terreni comunali, condizione che deve trovare concreta formalizzazione nell'ambito di specifica convenzione urbanistica.

Restano confermati gli indici ecologici: la superficie permeabile pari al 60% della St; la densità arborea pari a 60 alberi/Ha e i caratteri di alta prestazione ambientale previsti per i nuovi edifici.

Arch. Daniele Virgilio

Pianificazione Territoriale

Comune della Spezia