

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AC2" - DICHIARAZIONE DI SINTESI

1. Consultazione: nella fase di verifica di assoggettabilità a VAS sono stati coinvolti i seguenti soggetti:
 - Provincia della Spezia
 - ARPAL La Spezia;
 - ASL 5 Spezzino;
 - Acam Acque;
 - Direzione regionale beni culturali e ambientali;
 - Soprintendenza beni paesaggistici;
 - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
 - Regione Liguria (Ambiente)
 - Regione Liguria (Difesa del suolo la Spezia)
 - Regione Liguria (Autorità di Distretto)
 - Regione Liguria (Settore Assetto del Territorio)
 - Servizio geologico Comunale

sono pervenuti i seguenti pareri:

- Provincia della Spezia con prot. 4698 del 14/01/21,
- Il Dipartimento Territorio della Regione - Settore assetto del territorio con prot. 4998 del 15/01/21,
- ASL con prot. 6363 del 19/01/21,
- Dipartimento Pianificazione territoriale e VAS Regione Liguria prot. 5545 del 16/01/21,
- Ministero dei beni culturali con prot. 5822 del 18/01/21,

Nella fase di Valutazione Ambientale strategica sono stati coinvolti i seguenti soggetti

- Regione Liguria Servizio Ambiente e Valutazione Ambientale, Settore Assetto del Territorio, Settore Difesa del Suolo
- Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per la Liguria
- Direzione Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e la

provincia di La Spezia

- ARPAL
- ASL 5 Spezzino
- ACAM S.p.a.
- Provincia della Spezia
- Servizio Ambiente
- Servizio Urbanistica
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità di Distretto c/o Regione Liguria
- Ufficio Geologico comunale
- Ufficio Pianificazione Territoriale comunale
- Ufficio Ambiente comunale

sono pervenuti i seguenti pareri:

- Asl5 ns. prot. n. 148133 in data 24.12.2021;
- Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio ns. prot. n. 8300 del 22.01.2022;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia ns. prot. n. 17550 del 12.02.2022;

2. Fase Pubblica:

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. Mediante Determinazione Dirigenziale n. 7595 del 30.12.2021 è stato nominato il 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;

3. Descrizione delle alternative considerate:

Oltre l'opzione zero, coincidente con il PUC adottato, l'opzione 1 e l'opzione 2 contenute e sviluppate nel rapporto ambientale, cui si fa necessariamente rinvio, nell'ambito dell'inchiesta pubblica è stato ritenuto opportuno che in sede di "motivato pronunciamento" fossero valutati due scenari alternativi rispetto a quelli presentati 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.

Il motivato pronunciamento non esplicita tale valutazione, riportando in allegato il parere reso dal servizio Pianificazione Territoriale cui si fa di seguito riferimento:

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 a favore del pubblico a carico del 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 riduzione della sostenibilità economica dell'intervento di recupero del Borgo e di realizzazione del verde.

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 Bacéo, 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 50 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 Baceo e loro destinazione (almeno in parte) a servizi pubblici comporterebbe una riduzione delle 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 ($U_t=0,30 \text{ mq/mq} + 100\%$ 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 Baceo 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 problematiche di contenzioso e le relative verosimili conseguenze.

Un'alternativa scenariale che è stata acquisita ritenuta in sede di motivato pronunciamento ragionevolmente praticabile per coniugare le istanze di conservazione dell'insediamento rurale con la ragionevole fattibilità economica degli interventi, e che è stata condivisa con i soggetti privati proponenti (i quali hanno altresì presentato un conseguente schema di assetto valutazioni assunto agli atti del procedimento di VAs con protocollo n. 37984 del 29/03/2022), si sintetizza nei seguenti punti:

- Concentrazione della nuova edificazione, a consumo di suolo zero, nella parte Sud-Occidentale del "Distretto AC2" in collocazione defilata rispetto a Borgo Bacéo, senza che le nuove edificazioni, che devono rimanere contenute nel profilo morfologico degli edifici circostanti, interferiscano con il sedime ex-agricolo dell'area;
- Riduzione conseguente dell'indice edificatorio rispetto al progetto adottato;
- Conservazione e recupero a carico dei proponenti a scapito dei relativi oneri degli edifici del Borgo Bacéo 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 scapito dei relativi oneri di area verde pubblica e relativi collegamenti pedonali ed ecologici con il contesto;

- Incremento dell'area di cessione di uso pubblico (area del Borgo Bacèo e area verde) dal 40% del PUC vigente al 55% 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 50 alberi/ha.

4. Integrazione delle considerazioni ambientali nel progetto di rigenerazione urbana

Le tre questioni ambientalmente più rilevanti sono sintetizzabili come segue:

- La problematica di carattere idraulico
- La problematica del consumo di suolo
- La problematica della conservazione delle preesistenze rurali

Sul primo punto, la variante urbanistica sottesa alla proposta di rigenerazione urbana è stata descritta inizialmente con possibili incompatibilità con gli areali ad elevata pericolosità idraulica del Piano di Bacino, sovrapposti con le aree oggetto dell'intervento edificatorio residenziale di cui si sostanzia la variante. Tuttavia, a seguito di approfondimento degli studi idrogeologici svolti dalla Soc. Hydrodata S.p.A., incaricata dal Dipartimento 3 - Lavori pubblici dell'Ente, recante: "Studio idrologico e idraulico per la definizione delle fasce di esondazione dei principali torrenti, fossi e canali ricadenti nel Comune della Spezia", è emerso che "non si rilevano, in via generale, elementi o impatti ambientali sotto il profilo dell'assetto idraulico e geomorfologico tali da risultare ostativi alla variante urbanistica in esame ", così come testualmente valutato dalla competente Autorità di Bacino con parere Regione Liguria prot. n. 44077 del 21.01.2022. Circa le problematiche di gestione delle acque meteoriche del ramo di canale tombinato segnalato nel Rapporto Ambientale di cui tener conto in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, si richiamano quali prescrizioni le valutazioni contenute nel parere prot. n. 40253 del 02.04.2022 del Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, oltreché di significativa importanza in ambito di VAS, assume valore di cogenza nell'ambito del procedimento urbanistico di variante ex Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 (art. 7 Legge Regionale n. 23 del 29/11/2018), sia in termini generali che nello specifico contesto in cui gli interventi di rigenerazione sono realizzati. Con riferimento al parere di compatibilità urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Territoriale, è emerso che lo stato attuale dei luoghi consta di un consumo di suolo pari ad una superficie di 4.728 mq, pertanto la proposta di rigenerazione urbana nel suo complesso non potrà prevedere interventi con utilizzo di suolo eccedenti tale superficie, ma anzi dovrà privilegiare la sua contrazione.

Quanto alla conservazione/recupero del Borgo Bacèò, Il Soggetto Promotore ha contribuito all'istruttoria consegnando le proprie, che si sostanziano in uno studio di inserimento urbanistico di maggior dettaglio che recepisce quanto richiesto dalla Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 e quanto emerso dalla valutazione conclusiva del comitato di inchiesta pubblica relativamente alla richiesta di contrazione dei volumi di nuova costruzione a valorizzazione del "Borgo Baceo". Tale soluzione comprende una maggiore riduzione di consumo di suolo rispetto all'iniziale studio urbanistico e il recupero e rifunzionalizzazione degli edifici del Borgo Bacèò nel contesto di un'area di Cessione da destinare a parco pubblico con vocazione di agricoltura urbana.

5. Adeguamento agli esiti della valutazione ambientale

Lo scenario condiviso con il soggetto proponente per ridefinire la scheda normativa e l'allegato schema di assetto risponde appieno, rispetto agli altri presentati e valutati, alle questioni ambientali sopra esposte e segnalate nel parere motivato. In particolare si prevede la concentrazione della nuova edificazione, a consumo di suolo zero, nella parte Sud-Occidentale del "Distretto AC2" in collocazione defilata rispetto a Borgo Bacèò, senza che le nuove edificazioni, contenute nel profilo morfologico degli edifici circostanti, interferiscano con il sedime ex-agricolo dell'area. Viene prevista una riduzione delle volumetrie. Infatti, a parità di altezza massima ($H = 28 \text{ m}$) rispetto a quanto previsto nella precedente stesura della scheda normativa, ancorché con il passaggio da 8 a 9 del numero massimo di piani, l'indice edificatorio viene ridotto a $0,58 \text{ mq/mq}$ in ottemperanza a quanto richiesto dalla Soprintendenza nel proprio pronunciamento nell'ambito della VAS. Vengono previsti, rinviando alla convenzione urbanistica criteri e modalità pertinenti, la conservazione e il recupero degli edifici del Borgo Bacèò e la loro 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, nonché la realizzazione di connessioni pedonali con il contesto. E' previsto l'incremento dell'area di cessione di uso pubblico dal 40% del PUC vigente al 50%, l'incremento dell'indice di permeabilità dal 20% della St del PUC vigente al 60% della St, l'incremento della densità arborea da 40 alberi/ha del PUC vigente a 50 alberi/ha.