

#### Dipartimento 4 - Territorio e Ambiente

Ufficio Ambiente  
tel. 0187/727346- 369 - 406  
e-mail: ambiente@comune.sp.it

Prot. n. 42735

Data 07.04.2022

PROCEDIMENTO DI VAS RELATIVO ALLA RIGENERAZIONE DI AMBITI URBANI IN CONDIZIONI DI DEGRADO URBANISTICO ED EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AC 2 SITO IN VIA PROSPERI, VIA DEL CANALETTO, PARCO DELLA MAGGIOLINA, ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 4. L.R. N. 23/2018 CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 16/11/2020

#### **Pronunciamento motivato ex art. 10 co. 2 L.R. 10 agosto 2012, n. 32**

Nell'ambito dell'istruttoria del procedimento di VAS dell'intervento di rigenerazione urbana con variante urbanistica in oggetto, sono stati approfonditi gli aspetti ambientali descritti nel Rapporto Ambientale predisposto. La valutazione dei possibili impatti sull'ambiente dell'intervento ha tenuto conto, sia dei pareri espressi dagli Enti e dagli Uffici comunali chiamati a partecipare al procedimento, sia degli esiti dell'inchiesta pubblica ex art 11 L.R. 10 agosto 2012 n. 32, conclusasi con il verbale della seduta in data 24-02-2022, che compone gli atti del procedimento insieme alla relazione del Presidente del consesso.

La valutazione ha approfondito in particolare quegli aspetti ambientali già evidenziati in sede di verifica di assoggettabilità e cioè:

- Compatibilità con il Piano di bacino – Golfo della Spezia, ai fini di accertare l'effettivo stato di inondabilità dell'area dell'intervento da parte dei torrenti Nuova Dorgia e Vecchia Dorgia, alla luce degli approfondimenti idraulici svolti dal Comune e la natura del ramo di canale tombinato presente nell'area dell'intervento, segnalato nel rapporto preliminare e richiamato nel Rapporto Ambientale.
- Compatibilità paesistico-ambientale connessa alla previsione dello scenario I descritto nel Rapporto Ambientale, ove si prevede la demolizione di alcuni edifici (in parte di proprietà comunale) con possibile interesse storico/culturale (c.d. Borgo Baceo).

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, allegato alla presente (allegato - b).

Per gli altri aspetti ambientali, la valutazione conferma che l’intervento non evidenzia particolari criticità ambientali, risultando pienamente compatibile con gli aspetti ambientali descritti nel Rapporto Ambientale, con le cautele indicate nei pareri pervenuti dagli Enti /Uffici chiamati ad esprimersi nel procedimento (*parere Asl assunto con prot. n. 148133 in data 24.12.2021, parere Autorità di Bacino /Regione Liguria assunto con ns. prot.n.8300 del 22.01.2022, Parere Ministero della Cultura Direzione generale Archeologica Belle arti e Paesaggio prot. n. 17550 assunto in data 12.02.2022*).

Nell’ambito del procedimento di VAS si è ritenuto di valutare con particolare approfondimento gli aspetti strettamente connessi alla procedura urbanistica di rigenerazione urbana ex Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 sottesa all’intervento in esame; tale esigenza è maturata anche nell’ambito della inchiesta pubblica, ove il comitato ad essa preposto ha espressamente richiesto una puntuale verifica di compatibilità urbanistica quale elemento valutativo del procedimento di VAS.

In tale contesto si è pertanto approfondita sia la valutazione di “consumo di nuovo suolo”, sia la valutazione dell’interesse paesistico - culturale degli edifici compresi nel Borgo Baceo, per i quali l’Amministrazione comunale ha richiesto la verifica dell’interesse culturale ex art. 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, limitatamente agli immobili di proprietà comunale.

Con richiamo alla Legge regionale 29 novembre 2018 n. 23 che introduce “la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di suolo”, la valutazione del *consumo di nuovo 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.

L’approfondimento di entrambi gli aspetti sopraccitati è quindi risultato essenziale per determinare l’impatto ambientale degli scenari alternativi illustrati nel Rapporto Ambientale dell’intervento, sia per la quantificazione che per la distribuzione dei nuovi volumi edificatori, sia per valutare l’opportunità di riqualificare l’edificato esistente prospettando il mantenimento e la valorizzazione dei fabbricati di proprietà comunale per il loro valore culturale (scenario II). Tale interesse culturale, ancorché non dichiarato dal competente ufficio del Ministero della Cultura, risulta come tale percepito dalla comunità locale.

Ai fini della valutazione di cui sopra, nel corso del procedimento di VAS è stato richiesto ed ottenuto il parere di compatibilità urbanistica prot. n. 36647 del 25.03.2022 (allegato – c) quale parte integrante della

presente. Con riferimento al parere di compatibilità urbanistica 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.

Sotto il profilo della valorizzazione ambientale dell'edificato esistente, oltre a recepire quanto richiesto dalla Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 ed a tener conto delle valutazioni costruttive emerse dall'inchiesta pubblica, il Soggetto Promotore ha contribuito all'istruttoria consegnato le proprie valutazioni (assunte agli atti del procedimento con protocollo n. 37984 del 29/03/2022), 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 ed al contempo prevede la contrazione dell'indice edificatorio inizialmente proposto per lo sviluppo dello scenario II descritto nel Rapporto Ambientale, con contestuali rassicurazioni sulla capacità di poter completare ugualmente la realizzazione delle opere previste.

Per quanto riguarda l'interesse culturale degli immobili di proprietà comunale comprese nella proposta di intervento di rigenerazione urbana, ubicati in adiacenza ad immobili di proprietà privata compresi nel nucleo edificato (*Borgo Baceo*), essi risultano sottoposti *ope legis* alle disposizioni di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, parte II, fino a che non sia stata effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale (art. 12 Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La competenza ad esprimersi su tale aspetto è attribuita in via esclusiva al Ministero della Cultura; all'Ente locale non sono pertanto attribuiti poteri sostitutivi rispetto a tale valutazione, neppure in caso di mancanza di pronunciamento della preposta Sovrintendenza (Ufficio Vincoli).

Per quanto sopra questo Ufficio procedente, con propria prot. n.30232 del 11.03.2022, seguita da ulteriore in data 28.03.2022, ha sollecitato il competente Ufficio Vincoli della Soprintendenza ad esprimere la valutazione richiesta, entro i successivi 20 giorni cioè nei termini compatibili con quelli del pronunciamento sulla presente VAS. Ancorché sia ampiamente trascorso (da circa un anno) il termine di 120 giorni stabilito per la conclusione del procedimento, ad oggi tale valutazione non è stata ancora resa dall'Organo ministeriale competente (l'ultima comunicazione interlocutoria dell'Ufficio Vincoli della Sovrintendenza comunicava di una riunione da tenersi il prossimo 14 aprile 2022 a seguito della quale conseguirà il parere richiesto, non definendo tuttavia una data certa).

Nelle more dell'espressione di quanto sopra, si è preso atto tuttavia della volontà del Soggetto proponente di condivisione delle valutazioni preliminari della Soprintendenza con nota prot. n. 2439 -P in data 11/02/2022 e delle valutazioni dell'Ufficio Urbanistica dell'Ente contenute nel parere prot. n. 36647 del 25.03.2022 al fine di valorizzare il Borgo Baceo, ancorchè non trovi applicazione l'art. 7 della Legge regionale

29 novembre 2018 n. 23 comma b), che introduce criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani nei contesti storici al fine di realizzare interventi di rigenerazione urbana.

#### **Per tutto quanto sopra**

Richiamato il provvedimento Dirigenziale prot. n.49554 del 14.01.2022 del Direttore del Dipartimento n. 4 - Territorio e Ambiente, di attribuzione di funzioni di Responsabile del Procedimento che emani il motivato pronunciamento di cui all'art. 10 della L.R. 10 agosto 2012, n. 32., quale provvedimento finale conclusivo della procedura di V.A.S.,

Visti e valutati gli atti del procedimento, compresi i pareri rilasciati dagli Enti intervenuti nel procedimento citati in premessa ed i risultati dell'inchiesta pubblica ex art 11 L.R. 10 agosto 2012 n. 32 , depositati in forma informatica nella cartella di rete intranet comunale ("VAS Condivisa"), ivi raccolti dall'ufficio amministrativo ad uopo incaricato dalla Dirigente del Dipartimento,

Per le motivazioni anzidette, **si conclude con esito favorevole il presente pronunciamento ex art. 10 co. 2 L.R. 10 agosto 2012, n. 32** riguardante il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al vigente PUC inerente l'intervento di RIGENERAZIONE DI AMBITI URBANI IN CONDIZIONI DI DEGRADO URBANISTICO ED EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AC2 SITO IN VIA PROSPERI, VIA DEL CANALETTO, PARCO DELLA MAGGIOLINA, adottata ai sensi dell'art. 4. L.R. N. 23/2018 con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 16/11/2020, in relazione **allo scenario n. II indicato nel Rapporto Ambientale (scenario con conservazione del c.d. Borgo Baceo)**, con le prescrizioni vincolanti indicate nello studio di inserimento urbanistico proposto dallo stesso "Soggetto Proponente" (assunto agli atti del procedimento con protocollo n. 37984 del 29/03/2022 ed allegato al presente con lettera a) e con le prescrizioni indicate nel parere prot.n. 40253 del 02.04.2022 del Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali (allegato - b). Tale valutazione positiva è estesa all'adeguatezza del piano di monitoraggio proposto nel Rapporto Ambientale.

**Pertanto, in ogni caso la proposta di rigenerazione urbana nel suo complesso non potrà prevedere interventi con utilizzo di suolo eccedenti la superficie di 4.728 mq, ma anzi dovrà privilegiare la sua contrazione in recepimento di quanto contenuto nel presente pronunciamento, vincolante anche ai fini della valorizzazione del Borgo Baceo, fatte salve le altre conformità normative vigenti al momento della sua realizzazione e le conclusioni della procedura di verifica dell'interesse culturale sui beni di proprietà comunale.**

----

Si rimanda alle successive fasi istruttorie per il recepimento delle valutazioni a carattere urbanistico contenute nel parere rilasciato dal C.d.R. Urbanistica, con nota prot. n. 36647 del 25.03.2022, allegato alla presente con lettera c).

Circa gli obblighi di riqualificazione degli edifici di proprietà comunale per finalità di pubblica utilità, sulla scorta del parere rilasciato dall'Ufficio urbanistica - prot. n. 36647 del 25.03.2022, si rimette alle valutazioni dell'Amministrazione comunale in fase di definizione della convenzione urbanistica sottesa alla

realizzazione dell'intervento, la quale dovrà tenere in considerazione gli esiti della conclusione del procedimento di verifica dell'interesse culturale sui beni interessati.

In proposito si evidenzia che al momento della sottoscrizione del presente pronunciamento detto procedimento di verifica dell'interesse culturale risulta ancora in fase istruttoria presso il competente Ufficio Vincoli della competente Soprintendenza, ancorché ampiamente trascorsi i termini stabiliti dalla normativa per la sua conclusione.

Si rimanda altresì alla convenzione urbanistica dell'intervento per l'individuazione dell'ufficio preposto alla verifica dell'applicazione del piano di monitoraggio proposto, che potrà essere adeguato in recepimento del pronunciamento sulla verifica dell'interesse culturale sopradetto.

**Allegati:**

- a) Studio di inserimento urbanistico di maggior dettaglio - Soggetto Proponente, protocollo n. 37984 del 29/03/2022
- b) Dipartimento 3 – Lavori Pubblici - C.d.R. Infrastrutture Stradali, parere prot. n.40253 del 02.04.2022
- c) Dipartimento 4 – Territorio ambiente – C.d.R. Urbanistica, parere prot. n. 36647 del 25.03.2022

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO VAS

Ing. Sonia PARODI

Documento firmato da:  
PARODI SONIA  
07.04.2022 21:20:00 UTC

Prot. n. 37884 / 29/03/2022



**REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE**

Ripartizione funzionale

SI = mq 11.810  
 Se+Ve <= 50% SI  
 AC = mq 5.905  
 >= 50% SI = mq 5.905

Destinazioni d'uso  
 Funzioni abitative  
 Piano Terra - Funzioni terziarie e commerciali

Indici urbanistico ecologici

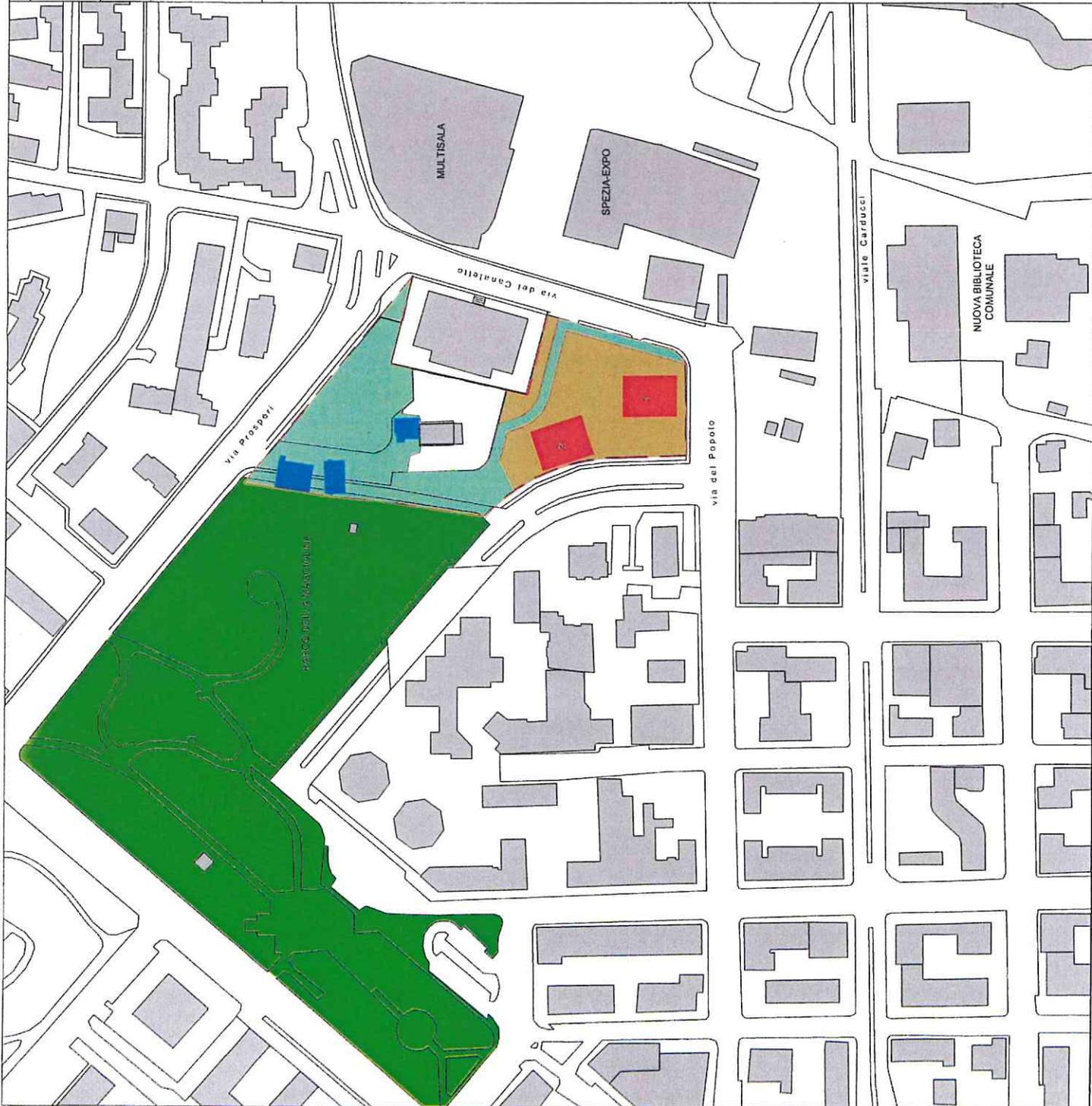
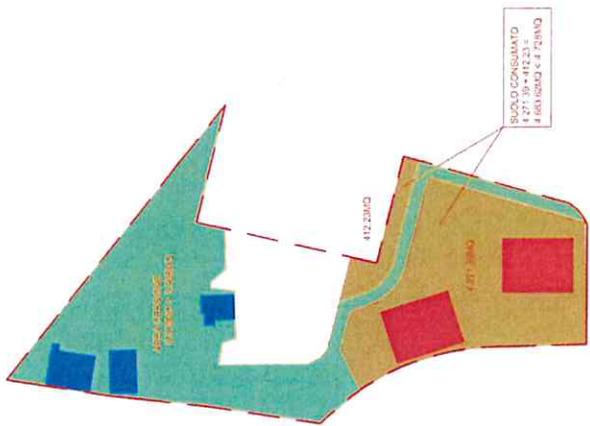
SI = mq 11.810  
 U = -0,88 mq/mq  
 Sui = 0,849,50mq  
 Sp = 60% della SI

Suolo consumato 4.683,62mq = 4.728mq

8°
7°
6°
5°
4°
3°
2°
1°
PT
P interrato

quota in mq. Positivo

**SCHEMA ELEVAZIONE EDIFICI 1-2**



Prot. 40253 - 02/04/2022

All. b)



**CITTA' DELLA SPEZIA**  
**Dipartimento 3 – Lavori Pubblici**  
**C.d.R. Infrastrutture Stradali**

PIAZZA EUROPA,1 La Spezia Piano IV – Struttura Organizzativa Lavori Pubblici  
P.E.C.: [ooppp.comunedellaspezia@legalmail.it](mailto:ooppp.comunedellaspezia@legalmail.it)

Dipartimento 4 – Territorio e Ambiente  
Al C.d.R. Ambiente  
c.a. Dott. Ing. Sonia PARODI  
(Sede)

Oggetto: Procedura di VAS relativa alla proposta di rigenerazione urbana di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio – Distretto di trasformazione AC2 (Via Prosperi).

Espressione parere di competenza

Con riferimento alla richiesta del C.d.R. in indirizzo, di cui alla nota prot. n. 37407 del 28/03/2022, e a quanto espresso nel parere di Regione Liguria – Assetto del Territorio prot. n. 44077 del 21/02/2022, e nello specifico a precisare se il canale tombinato che corre all'interno di una struttura scatolare segnalata nel rapporto ambientale, in corrispondenza del confine occidentale dell'area, abbia caratteristiche di corso d'acqua oppure di semplice canale di drenaggio urbano e nel primo caso la sua classificazione, si precisa che a seguito di verifiche in sito e da dati bibliografici è possibile affermare che il canale tombinato in esame, verosimilmente alimentato da una emergenza idrica (peraltro piuttosto comuni nella piana di Migliarina), possa essere considerato appartenere al reticolo idrografico significativo. Per quanto riguarda la sua "classificazione", tenuto conto della tipologia di reticolo e del "bacino di alimentazione" appare coerente inserirlo all'interno del reticolo di terzo livello, assoggettandolo alla vincolistica di cui al R.R. 1/2016.

In merito alla richiesta se "*sia necessaria una complessiva verifica e riassetto della rete di drenaggio urbano delle acque meteoriche esteso all'intero areale che compone il distretto di trasformazione quale vincolo di sostenibilità ambientale in funzione della consistenza della rete in argomento*", si ribadisce quanto già espresso nel Rapporto Ambientale circa la necessità di attuare gli indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli previsti dall'art. 5-bis delle norme tecniche di attuazione del Piano di Bacino Ambito 20 – Golfo della Spezia.



Nello specifico:

comma 2: Ogni intervento che comporti una diminuzione della permeabilità del suolo si deve dare carico, in primo luogo, di mettere in atto misure di mitigazione tali da non aumentare, nell'areale di influenza, l'entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni precedenti all'intervento stesso. La realizzazione di un nuovo intervento costituisce, altresì, occasione di miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino interessato;

comma 3: Nei centri urbani la realizzazione di nuove edificazioni o di opere di sistemazione superficiale di aree pubbliche e private, è subordinata all'esecuzione di specifici interventi ed accorgimenti tecnici atti a conservare un'adeguata percentuale di naturalità e permeabilità del suolo;

comma 5: Le norme di attuazione dei piani urbanistici comunali nonché gli elaborati di progetto dei singoli interventi contengono specifiche indicazioni a riguardo degli interventi che producono impermeabilizzazione del suolo finalizzate alla loro limitazione, alla mitigazione delle relative conseguenze, nonché all'attuazione di forme di compensazione; in particolare sono tenuti a:

a) prevedere adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane atte a rallentarne lo smaltimento, impiegando, nella realizzazione di nuovi spazi pubblici o privati o di loro eventuali risistemazioni (piazze, parcheggi, aree attrezzate, impianti sportivi, viabilità, ecc.), modalità costruttive che favoriscano, in via preferenziale, l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, e tecniche similari e, qualora ancora necessario per la ritenzione temporanea delle acque, la realizzazione di idonee reti di regolazione e drenaggio;

b) indirizzare, soprattutto a fronte di interventi che comportano un significativo impatto, a mettere in atto adeguate forme di compensazione finalizzate al riequilibrio tra le superfici impermeabilizzate e quelle naturali attraverso la previsione di interventi di rinaturalizzazione di aree già impermeabilizzate a fronte della sigillatura di superfici permeabili.

c) incentivare il riuso in sito delle acque raccolte;

d) mantenere le acque nel bacino idrografico di naturale competenza;

e) assicurare il definitivo convogliamento delle acque delle reti di drenaggio in fognature o in corsi d'acqua adeguati allo smaltimento.

Distinti saluti.

Il Responsabile C.d.R. Infrastrutture Stradali

(Dott. Geol. Ivan VUJICA)

**Documento firmato da:  
IVAN VUJICA  
COMUNE DELLA SPEZIA  
02/04/2022**

All. c)



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 Prosperi**

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 Bacò

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

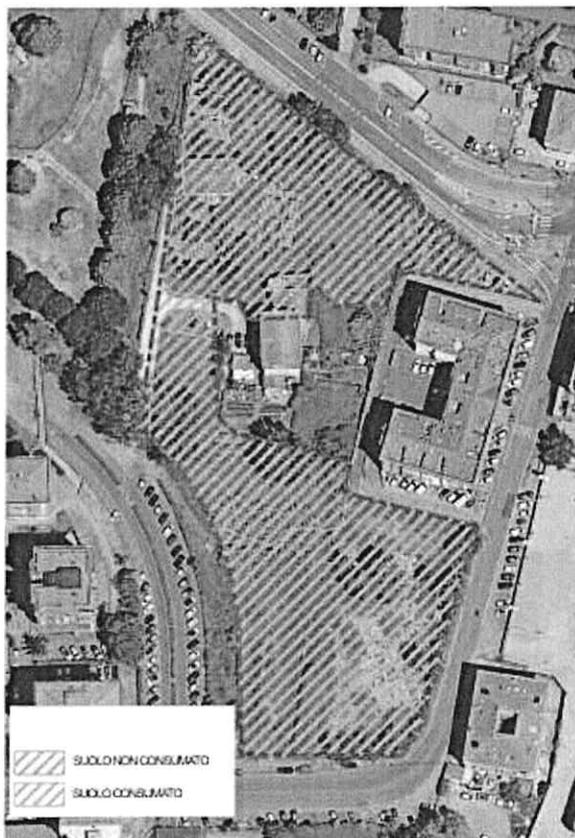


CARTOGRAFIA E.I.R.A. 1975



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:

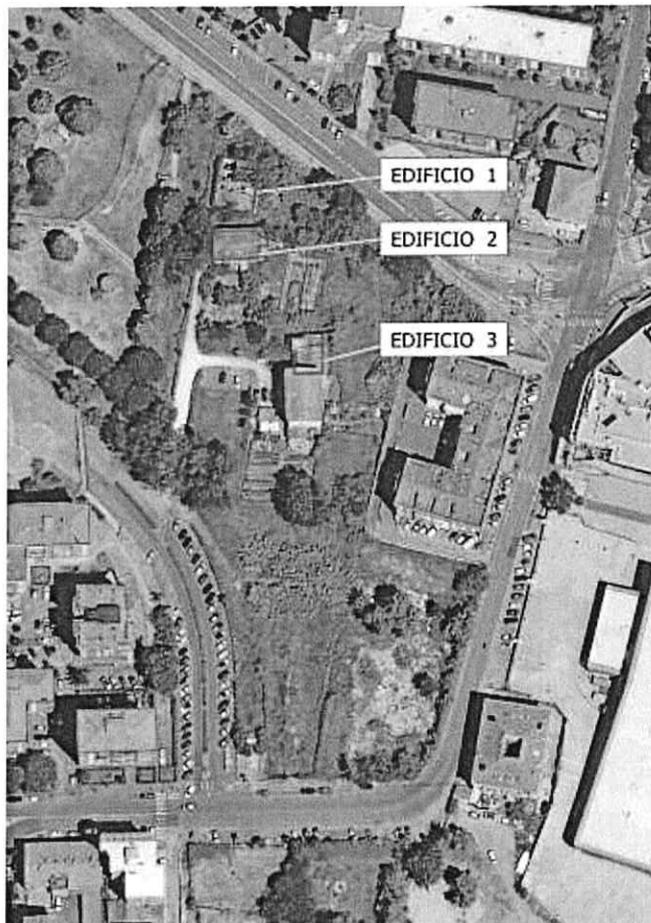
- Concentrazione della nuova edificazione, a consumo di suolo zero, nella parte Sud-Occidentale del "Distretto AC2" in collocazione defilata rispetto a Borgo Bacèo, senza che le nuove edificazioni, che devono rimanere contenute nel profilo morfologico degli edifici circostanti, interferiscano con il 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 Bacèo 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 Bacèo 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 venderci 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 Bacèo 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.

Documento firmato da:  
DANIELE VIRGILIO  
25.03.2022 09:53:54 UTC



Arch. Daniele Virgilio  
Pianificazione Territoriale  
Comune della Spezia