

Per ottenere parcheggio interrato e auditorium sarebbe necessario raddoppiare le volumetrie



La zona di intervento

A sinistra una foto area di piazza del Popolo, con le aree di Binario blu contornate in rosso. A destra l'ipotesi di sistemazione delle nuove volumetrie, fra le aree dell'ex Squadra Rialzo delle Ferrovie e l'attuale parcheggio di piazza del Popolo



Piazza del Popolo, 8 soluzioni

Il Comune ha elaborato il Master Plan per l'edificazione delle aree ex Ferroviarie

ERMANN0 BRANCA
SAVONA

Otto ipotesi per l'edificazione di piazza del Popolo. Il Comune di Savona ha finalmente elaborato il «Master Plan» per il recupero delle aree che appartenevano alle Ferrovie e che sono state acquistate dalla società Binario Blu che vede fra gli azionisti di maggioranza Barbanò e De Filippi. Il documento è allo studio della giunta, che deve trovare la quadratura fra l'interesse degli imprenditori a costruire i nuovi palazzi e le richieste del Comune che vorrebbe ottenere un ampio parcheggio sotterraneo e un auditorium.

Prima ipotesi. Il Comune consente solo la costruzione di quanto è già previsto nel Piano regolatore: 10 mila metri di residenziale, 8 mila di uffici, 2 mila di negozi, 8 mila di parcheggi interrati. In cambio ottiene la disponibilità di piazza del Popolo, 11 mila metri di parcheggi interrati. Il costo dell'intervento sarebbe di 65 milioni, i ricavi per i privati di 95 milioni, con una redditività del 31%.

Seconda ipotesi. In teoria il Comune potrebbe consentire la realizzazione di altri 1500 metri quadrati di attività commerciali. Un'ipotesi che secondo gli uffici non sarebbe redditizia né per il Comune che vedrebbe

ridurre gli spazi in superficie, né per i privati che dovrebbero realizzare più parcheggi.

Terza ipotesi. Il Comune potrebbe chiedere ai privati la sistemazione di una piazza, mantenendo 10 mila di residenziale, 8 mila di uffici, 3500 di commerciale. Per riequilibrare i costi dell'operazione, il Comune dovrebbe concedere però la costruzione di un parcheggio sotterraneo privato di almeno 16 mila metri. I costi di costruzione salirebbero a 79 milioni, 108 i ricavi,

con una resa del 27%.

Quarta ipotesi. Il Comune potrebbe chiedere a Binario Blu di realizzare un parcheggio interrato a due piani di circa 27 mila metri quadrati ciascuno. In questo caso il costo dell'intervento salirebbe a 100 milioni, contro i 121 milioni di ricavi ipotizzabili per una redditività pari al 17%.

Quinta ipotesi. Per ottenere il parcheggio interrato in piazza del Popolo e garantire un utile adeguato ai privati, il Comune potrebbe concedere

un incremento delle volumetrie parie al 30%. In questo il residenziale salirebbe a 15 mila metri, invariati gli uffici (8 mila), i negozi (3500), i parcheggi privati (27 mila). Un'ipotesi che però farebbe lievitare i costi del 20%, lasciando ai privati un margine di guadagno del 20%. Infatti i parcheggi pubblici dovrebbero salire a 34 mila metri e, quelli pubblici scendere a 19 mila.

Sesta ipotesi. Se il Comune si accontentasse di 26 mila

metri di parcheggi, lasciando invariati gli aumenti volumetrici per i privati (15 mila di residenziale, 8 mila di uffici e 3500 di negozi), il costo complessivo dell'intervento lieviterebbe a 139 milioni, con ricavi per 152 milioni e redditività del 24%.

Settima ipotesi. Per ottenere oltre ai parcheggi pubblici anche un auditorium di 800 posti, il Comune dovrebbe concedere un aumento fino a 8 mila metri delle attività commerciali, una riduzione

degli uffici a 5 mila metri, mantenendo 30 mila metri di parcheggio privato, 27 mila di pubblico. A fronte di investimenti per 117 milioni, i ricavi sarebbero di 152.

Ottava ipotesi. Il Comune potrebbe concedere un incremento del residenziale a 24 mila metri, riducendo i parcheggi privati a 15 mila metri e lasciando quelli pubblici a 34 mila. I costi salirebbero a 137 milioni, i ricavi a 179 e il Comune otterrebbe anche l'auditorium.

UN PROBLEMA ANCORA APERTO

Il mercato? Trasferito in riva al mare

Gli obiettivi dichiarati del Master Plan sono molteplici: ricucire il tessuto urbano fra la città ottocentesca e l'Oltretimbro, creare un parco urbano nella zona a cavallo fra piazza del Popolo e gli Orti Folconi, realizzare un nuovo collegamento pedonale sopra il Letimbro per unire la

città vecchia alla stazione. Il privati applicando gli standard del Piano regolatore potrebbero costruire un paio di palazzi dove sono stati demoliti gli edifici dell'ex Squadra Rialzo ottenendo il massimo guadagno con la spesa minore. In Comune invece si sta discutendo se consentire ai privati



Ecco l'ipotesi contenuta nel Master Plan per il trasferimento dei banchi del mercato in corso Colombo

un significativo aumento delle volumetrie residenziali (da 10 a 24 mila metri quadrati) per ottenere in cambio un parcheggio interrato e un auditorium.

Qualunque soluzione venga adottata, uno dei problemi da risolvere sarà quello della collocazione del mercato del lunedì. Nel Master Plan il Comune

ipotizza il trasferimento al Prolungamento, nella zona intorno alla piscina di corso Colombo, nei giardini pubblici e lungo la passeggiata. [E.B.]

La Rosa dei Venti



Riaperta la strada ... riparte l'estate !!!

* Abbigliamento Sportivo *

C.so Italia, 20 - Tel./Fax 019.748.5278 - **NOLI (SV)**