



**COMUNE DELLA SPEZIA**  
**Amministrativo Legale**  
**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
**N° 75 del 11/03/2024**

**OGGETTO: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SUBDISTRETTO 8 DEL PIANO D'AREA DELL'EX RAFFINERIA IP DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA REP. 62756 DEL 22.12.2007. ADOZIONE DELLE VARIANTI AL P. U.O. AI SENSI DELL'ART. 51, COMMA 7, L.R. N. 36/97.**

L'anno 2024 addì 11 del mese di Marzo alle ore 09:00, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Pierluigi Peracchini la Giunta Comunale.

Presiede Pierluigi Peracchini

Partecipa il Segretario Generale Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino

Al momento dell'adozione del presente provvedimento risultano presenti i Sigg.:

Nome	Presente	Assente
PERACCHINI PIERLUIGI	P	
FRIJIA MARIA GRAZIA	P	
BROGI LORENZO	P	
CARLI DANIELA	P	
CASATI KRISTOPHER	P	
CIMINO PIETRO ANTONIO	P	
FRASCATORE MARCO	P	
GAGLIARDI MANUELA	P	
GUERRI GIULIO	P	
SACCONE PATRIZIA	P	

Il relativo verbale è sottoscritto

Dal Presidente Pierluigi Peracchini

Dal Segretario Generale Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino

Num.proposta: 86 del 11/03/2024

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso

- che il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n° 19 del 5.5.2003, in vigore dal 25.6.2003 ai sensi della L.R. 36/97;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2013 è stata approvata variante al PUC relativa alla disciplina della zona collinare;
- che l'art. 18, comma 1, lett. a) delle N.C.C. del vigente PUC individua tre sistemi di aree strategiche le cui modalità di trasformazione sono precisate nei relativi Piani d'Area, di cui agli elaborati P5, Pr8, Pr9;
- che con riferimento all'elaborato P5, il preliminare di PUC ha recepito la disciplina d'intervento contenuta negli elaborati del Piano d'Area dell'ex Raffineria IP, sottoscritti attraverso Accordo di Programma approvato con DPGR n. 674 del 26.9.1997 e successivamente revisionato in sede di conferenza dei servizi deliberante in data 16.04.2008;
- che in data 3.3.2005, P.E. 24210A, la Soc. Insediamenti Produttivi Antoniana srl e la Soc. Grifil, in qualità di proprietarie delle aree ricomprese nel subdistretto 8 del Piano d'Area sopracitato, hanno presentato un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione delle pertinenti previsioni urbanistiche;
- che ai fini della realizzazione di tale P.U.O., lo stesso è stato diviso in 8 lotti, denominati Lotto A, B, C, D, E, F, G, H, tutti interessati da nuove costruzioni o da recupero di edifici esistenti, ad esclusione del Lotto H destinato ad accogliere opere di urbanizzazione primaria quali impianti tecnologici e locali tecnici;
- che in data 22.12.2007, con atto a rogito notaio F. Calabrese De Feo, rep. n. 62756, num. 16067, è stata stipulata, tra il Comune della Spezia, la Soc. Insediamenti Produttivi Antoniana srl, e la Immobiliare Helios S.P.A., che nel frattempo ha incorporato la Soc. Grifil s.r.l., convenzione urbanistica di cui all'art. 50 dell'allora vigente L.R. n. 36/97, per l'attuazione delle previsioni edificatorie del PUO sopra citato;
- che in data 24.12.2014, stante il sopravvenire di mutate esigenze funzionali, è stata presentata istanza di modifica al Progetto Urbanistico Operativo in questione, prevedente una diversa redistribuzione della superficie agibile all'interno dei lotti A, B, C, l'aumento delle altezze degli edifici ivi ricompresi, nonché il cambio di destinazione delle funzioni previste nel Lotto G;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 10.05.2016, è stata approvata la modifica suddetta, comportante altresì aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43, comma 3, lett. c, e dell'art. 51 L.R. n.36/97;
- che per effetto di quanto sopra la Superficie Agibile (S.A.), nei lotti interessati dalla modifica, è stata così redistribuita: Lotto A, S.A. 6560 mq, Lotto B, S.A. 2910 mq, Lotto C, S.A. 5150 mq;

- che con pratica prot. n. 118257 del 18.10.2021, è stata riproposta ulteriore modifica prevedente una diversa redistribuzione della S.A. all'interno dei lotti B e D, nonché l'aumento dell'altezza dell'edificio ricompreso nel lotto D del P.U.O. in questione;

- che, in particolare, tale modifica ha comportato l'aggiornamento al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 43, comma 3, lett c) della L.R. n. 36/97, approvato definitivamente con Deliberazione di G.C. n. 444 del 13.11.2023, e consistente in:

1. trasferimento dell'intera S.A. del lotto B, pari a mq.2910, all'interno del Lotto D, in aggiunta alla superficie ad esso assegnata di mq. 4000. In tali Lotti la S.A. ha pertanto assunto i seguenti valori: Lotto B, interessato dalla sola sistemazione a parcheggio dell'area, S.A. 0 mq, Lotto D, S.A. 6910 mq.

2. aumento dell'altezza dell'edificio ricompreso nel Lotto D, determinato dalla redistribuzione della S.A. di cui sopra, da mt. 15 previsti dagli art.1-7 delle N.T.A. del P.U.O. convenzionato, a mt. 22,50, analogamente a quanto a suo tempo approvato per i lotti A e C;

-che a seguito del suddetto aggiornamento al PUC, in data 9.3.2024, prot. n. 35169, è stata presentata variante al P.U.O. del Subdistretto 8 del Piano d'Area dell'ex raffineria IP, prevedente il riallineamento delle NTA e degli elaborati progettuali del P.U.O. in questione, al vigente PUC, così come sopra aggiornato;

-che più specificatamente con la presente variante viene proposto il trasferimento dell'indice di edificabilità nel solo lotto D, con azzeramento delle potenzialità edificatorie del lotto B, che verrà interessato dalla sola sistemazione a parcheggio, il tutto in conformità all'aggiornamento del PUC approvato con DGC n. 444 del 13/11/2023: Lotto B mq. 0 di S.A., Lotto D mq. 6.910 di S.A.;

-che relativamente alle altezze, a seguito della redistribuzione degli indici sopra descritta, con la presente variante viene proposto l'incremento dell'altezza massima dell'edificio ricompreso nel lotto D fino a 22,50 mt, in conformità all'aggiornamento del PUC approvato con DGC n. 444 del 13/11/2023;

- che infine, a seguito dell'esecuzione di rilevamenti di dettaglio del lotto D è stato identificato il percorso preciso del ramo minuto affluente del tratto C del Fosso Rossano, ramo che all'epoca dell'approvazione del presente PUO, in quanto risalente al 2006, non era ancora rappresentato nelle carte del reticolo idrografico della Regione Liguria. Al fine di rispettare le distanze minime dal corso del ramo minuto affluente, fissate in 3.00 mt, con la presente variante si propone altresì una rotazione ed una traslazione dell'area di sedime del nuovo edificato all'interno del lotto D;

Considerato che ai sensi dell'art. 51, comma 7, LR n. 36/97 i P.U.O. possono essere variati con la procedura di cui al medesimo art. 51, LR n. 36/97, recante la disciplina di formazione dei P.U.O.;

Ritenuto pertanto di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e ss. della L.R. 36/97, gli elaborati di PUO, come di seguito elencati, di cui alla P.E. prot. n. 35169 del 9.3.2024, conservati digitalmente agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune della Spezia:

- 01 Relazione illustrativa generale
- 02 RELAZIONE PAESAGGISTICA PUO
- 03 RELAZIONE IDRAULICA
- 04 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 05 Relazione geologica preliminare .pdf
- 06 RAPPORTO PRELIMINARE
- 07 CME\_Sistemazioni Esterne
- 08 P01A – Stato Approvato Aree di cessione pubbliche private
- 09 P01V – Stato Variante Aree di cessione pubbliche private
- 10 P01R – Stato Raffronto Aree di cessione pubbliche private
- 11 P02A – Stato Approvato aree permeabili
- 12 P02V – Stato Variante aree permeabili
- 13 P05A – Stato Approvato planimetria generale
- 14 P05V – Stato Variante planimetria generale
- 15 P06A – Stato Approvato planimetria generale zonizzazione
- 16 P06V – Stato Variante planimetria generale zonizzazione
- 17 P07A – Stato Approvato planimetria generale parcheggi
- 18 P07V – Stato Variante planimetria generale parcheggi
- 19 TAVSEST00-catastale
- 20 TAV SEST01-sovrapposizione progetto al catastale
- 21 TAV SEST11-aree vincolate e di cessione
- 22 IDR01 – Distanze dai corsi d’acqua – Lotto D
- 23 INV01 - Prismi di inviluppo Lotto D
- 24 V01 – Lotti B e D Pianta e sezioni
- 25 AR01-Lotto D Pianta Piano Terra e Primo
- 26 AR02-Lotto D Pianta Piano Secondo e Terzo
- 27 AR03-Lotto D Pianta Piano Quarto e Quinto
- 28 AR04-Lotto D Pianta Coperture
- 29 AR05-Lotto D Prospetti Nord
- 30 AR06- Lotto D Prospetti Est e Sud
- 31 AR07-Lotto D Prospetto Ovest e Assonometria
- 32 AR08-Lotto D Sezioni
- 33 V04 – Lotto D Sistemazioni esterne – Allacci
- 34 V05 - Lotto B Sistemazioni esterne – Allacci
- 35 V06 - Lotto D Sistemazioni esterne – illuminazione
- 36 V07 - Lotto B Sistemazioni esterne – illuminazione

Preso atto

- che per le varianti al PUO in questione non è necessario procedere alla stipula di una nuova convenzione urbanistica, potendo le stesse essere recepite nei singoli atti di sottomissione riguardanti i lotti interessati da dette varianti;

-che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti del PUO in questione non è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto -ai sensi dell’art. 3, comma 5, lettera e) della suddetta LR n. 32/2012- conforme a PUC già sottoposto a VAS, come da relazione del CDR Pianificazione dell’11.3.2024, depositata agli atti d’ufficio;

-che ai sensi dell’art. 51, comma 3, della L.R. n. 36/97, il PUO adottato deve essere trasmesso alla Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici per l’acquisizione del relativo parere;

Preso altresì atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Vista la LR n. 36/1997;

Vista la Lr n. 32/2012;

Vista la relazione del CDR Pianificazione dell'11.3.2024, depositata agli atti d'ufficio;

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge

### **DELIBERA**

- di adottare, per le motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 7, della L.R. 36/97, le varianti al Progetto Urbanistico Operativo (PUO) del Subdistretto 8 del Piano d'Area dell'ex raffineria IP, in oggetto, così come da elaborati progettuali di cui in premessa, conservati digitalmente agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune della Spezia;
- di dare atto che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui all'art. 3, comma 5, lettera e) della suddetta LR n. 32/2012, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti del PUO in questione non è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- di inviare, a norma dell'art. 51 comma 2 lett. a) della L.R. 36/97, il presente provvedimento, unitamente ai relativi allegati, agli Enti competenti per la formulazione di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di pianificazione territoriale;
- di dare mandato agli Uffici per gli ulteriori adempimenti di deposito e pubblicità ai sensi dell'art. 51, comma 2 lett. b) della L.R. 36/97;
- di trasmettere, ai sensi dell'art. 51, comma 3, della L.R. n. 36/97, il PUO adottato alla Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici per l'acquisizione del relativo parere;
- di dichiarare, a seguito di separata e successiva votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile con voti unanimi.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Pierluigi Peracchini

Il Segretario Generale  
Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino  
(atto sottoscritto digitalmente)