



# COMUNE DELLA SPEZIA

## Deliberazione della Giunta Comunale

ATTO N. 110 del 29/03/2017

Oggetto: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD1/C, SITO NELLE AREE RICOMPRESSE TRA VIA CARDUCCI, VIA MARALUNGA, VIA DELLA PIANTA, SOGGETTO ATTUATORE TALEA S.P.A. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 50 DELLA L.R. N. 36/97.

La seduta ha luogo nell' anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di Marzo nella sala delle adunanze, posta nella sede comunale, previa convocazione con apposito avviso.

Presiede FEDERICI MASSIMO

Assiste il Segretario Generale DOTT. ANGELO PETRUCCIANI

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

FEDERICI MASSIMO  
RUGGIA CRISTIANO  
BASILE LUCA  
TARTARINI JACOPO  
RUOCCO LAURA  
BORNIA MAURO

Risultano assenti i Sigg.:

MORI CORRADO  
SACCONE PATRIZIA  
ERBA LUCA  
PARODI ALICE

Il relativo verbale è sottoscritto  
Dal Presidente FEDERICI MASSIMO  
Dal Segretario Generale DOTT. ANGELO PETRUCCIANI

Num.proposta: 70  
del 22/02/2017

## 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 con P.E. 24975 è stato presentato un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie inerenti il subdistretto di trasformazione AD1/C del vigente PUC, sito nelle aree ricomprese tra Via Carducci, Via Maralunga, Via della Pianta;
- che Talea S.p.A. è proprietaria dei mappali 202-201-198 del Foglio 43 e mappali 91-92-98-100-101-229- 439-442-108-183-184-182-204-206-443 del foglio 45, per una superficie catastale complessiva di mq 26.344, di cui mq 25.972 ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;
- che Termomeccanica S.p.A. è proprietaria del mappale 185 del Foglio 45 della superficie catastale complessiva di mq 6.260 totalmente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;
- che Enel Distribuzione S.p.A. è proprietaria dei mappali 98, 129, 130 del Foglio 43 della superficie catastale complessiva di mq 13.915, ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C per mq. 2864;
- che Techne s.r.l. è proprietaria dei mappali 440, 441, 444, del Foglio 45 della superficie catastale complessiva di mq. 569 completamente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;
- che il Sig. P. F. è proprietario dei mappali 400, 401, 402, 403, 405 del foglio 45, per una superficie catastale complessiva di mq 952, completamente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;
- che Talea S.p.A. é proprietaria di immobili rappresentanti almeno il 75% del rispettivo valore catastale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51, L.R. Liguria 4.9.1997 n. 36 e s.m.i. e, dunque, è legittimata alla redazione e alla presentazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di cui alla P.E. n. 24975 anche per la porzione di proprietà Termomeccanica S.p.A. che ha sottoscritto gli elaborati progettuali, anche per i mappali 440, 441, e 444 di proprietà Techne S.r.l. che ha formalmente approvato il P.U.O. con delega alla Soc. Talea S.p.A. per la sottoscrizione e, per quanto necessario, ha provveduto, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 36/97, al previo formale invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro termine prefissato, termine che è infruttuosamente decorso, come da documentazione depositata agli atti della Pratica Edilizia in questione;

- che nel PUO in questione viene quindi rappresentato, a mezzo di appositi elaborati, lo schema di assetto generale esteso all'intero distretto di trasformazione e la conseguente divisione in lotti di attuazione;

- che, per quanto attiene ai contenuti, il PUO, coerentemente alle prescrizioni recate dal vigente PRG, prevede una completa riorganizzazione edilizia ed urbanistica dell'area, attualmente caratterizzata da situazioni di degrado ad abbandono, da attuarsi mediante la manutenzione dell'involucro del principale fabbricato esistente, sede dell'ex stabilimento S.I.O. e l'insediamento di fabbricati commerciali, artigianali, e terziari dimensionati secondo le indicazioni di Piano;

- che, in particolare, il presente Progetto Urbanistico Operativo prevede la realizzazione dei seguenti interventi, da attuarsi in 4 lotti distinti, oltre alla nuova viabilità prevista dal vigente PUC per il collegamento del nuovo insediamento con la Via della Pianta, per quanto compatibile con gli impianti alta tensione:

lotto 1: ricomprende le aree in proprietà di Talea Spa e della soc. Techne srl, prevede la costruzione di fabbricato con destinazione commerciale e il mantenimento dell'involucro del principale fabbricato esistente, il tutto per mq. 4.837 di SA a destinazione commerciale U2/12B, per mq 660 a destinazione magazzini e depositi U3/2 e per mq. 1.365 di SA del fabbricato da mantenere;

lotto 2: ricomprende le aree in proprietà di Termomeccanica Spa, prevede la realizzazione di porzione di fabbricato a destinazione terziario U2/3 per mq 1.278 di SA e artigianale di servizio U2/4 per mq. 1.221;

lotto 3: ricomprende le aree in proprietà del Sig. P. F., prevede la realizzazione di porzione di fabbricato a destinazione terziario U2/3 per mq 380 di SA, in continuità con il fabbricato del lotto 2;

lotto 4: ricomprende le aree in proprietà di Enel Distribuzione Spa, prevede il mantenimento degli impianti di interesse collettivo comunali e sovracomunali;

- che per quanto attiene il perimetro del subdistretto lo stesso è stato lievemente modificato rispetto alle indicazioni grafiche dell'album P4, in particolare è stata effettuata l'esclusione della scarpata della viabilità esistente di collegamento al centro città, di proprietà comunale, compresa tra la Via Carducci e la proprietà Termomeccanica, delle aree di proprietà Enel Distribuzione per mq 77 in quanto connesse alla viabilità prevista dal PUC ma esterna al perimetro del distretto, e del mappale 385 del foglio 43 che è stato ceduto alla soc. Ignazio Messina per l'attuazione della viabilità di accesso al subdistretto AD1/A;

- che la suddetta modifica del perimetro del subdistretto è da ricondursi all'interno dei margini di flessibilità di cui all'art. 53 comma a) della L.R. n. 36/97 e pertanto da considerarsi a tutti gli effetti conforme al PUC;

- che, relativamente alle opere di urbanizzazione, il progetto di PUO prevede un nuovo riassetto delle infrastrutture viarie e dei parcheggi pubblici, compresa la sistemazione a rotatoria della confluenza tra la Via Maralunga e la Via Del Molo;

Ritenuto pertanto di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e ss. della L.R. 36/97, gli atti ed elaborati di PUO, come di seguito elencati, depositati unitamente alla restante documentazione facente parte della P.E. 24975, presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia:

-ALLEGATO A: estratto di mappa catastale

-ALLEGATO B: estratto E.I.R.A.

-ALLEGATO C: estratto C.T.R.

- ALLEGATO D: estratto P.T.C.P.
  - ALLEGATO E: estratto PUC vigente
  - ALLEGATO F: estratto PUC distretto di trasformazione AD1/C
  - ALLEGATO G: nuova perimetrazione distretto di trasformazione
  - ALLEGATO H: documentazione fotografica
  - ALLEGATO I: relazione generale
  - ALLEGATO L: norme tecniche di attuazione
  - ALLEGATO M: relazione generale energetica
  - ALLEGATO N: relazione geologica
  - ALLEGATO O: computi metrici estimativi opere di urbanizzazione
  - ALLEGATO P: dimostrazioni superfici agibili e superfici accessorie
  - ALLEGATO Q: relazione e dichiarazione di conformità barriere architettoniche
- 
- TAVOLA 01: rilievo planoaltimetrico
  - TAVOLA 02: planimetria di progetto generale
  - TAVOLA 03: planimetria di progetto standards urbanistici
  - TAVOLA 04: planimetria area di cessione
  - TAVOLA 05: planimetria viabilità esistente e di progetto
  - TAVOLA 06: planimetria generale di raffronto
  - TAVOLA 07: planimetria lotto 1: opere di urbanizzazione
  - TAVOLA 08: planimetria lotti 2 e 3: opere di urbanizzazione
  - TAVOLA 09: planimetria smaltimento acque reflue
  - TAVOLA 10: planimetria superamento barriere architettoniche
  - TAVOLA 11: sezioni planivolumetriche stato attuale
  - TAVOLA 12: sezioni planivolumetriche di progetto
  - TAVOLA 13: sezioni planivolumetriche di raffronto
  - TAVOLA 14: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto piante
  - TAVOLA 15: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto prospetti e sezioni
  - TAVOLA 16: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto piante
  - TAVOLA 17: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto prospetti e sezioni
  - TAVOLA 18: particolari opere di urbanizzazione
  - TAVOLA 19: vista prospettica complessiva dell'intervento
  - TAVOLA 20: vista interna fabbricato lotto 1
- schema di convenzione urbanistica
  - rapporto preliminare verifica di assoggettabilità a VAS
  - report di indagine aree esterne
  - valutazione inquinamento elettromagnetico

Preso atto

che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D.Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti del PUO in questione è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

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;

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 della L.R. 36/97, il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al Distretto di Trasformazione AD1/C, sito nelle aree ricomprese tra Via Carducci, Via Maralunga, Via della Pianta, soggetto attuatore Talea S.p.A., composto dagli elaborati progettuali di cui in premessa, depositati agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune della Spezia (P.E. 24975) e dallo schema di convenzione urbanistica allegata al presente atto;

- di dare atto che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D.Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti del PUO in questione 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 2, della L.R. n. 36/97, il PUO adottato alla Regione Liguria ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui alla L.R. n. 32/2012;

- 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 dare atto che la conseguente convenzione dovrà essere stipulata nella forma dell'atto pubblico bilaterale, a cura e spese del soggetto attuatore;

- di autorizzare il Dirigente del Dipartimento III, Avv. Laura Niggi, nata a La Spezia il giorno 11.03.1969, domiciliata per la carica presso il Civico Palazzo, P.zza Europa, 1, in qualità di Dirigente del Dipartimento III – Pianificazione Territoriale, Patrimonio, Progetti Speciali – (c.f. 00211160114) - ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) D.Lgs. 267/2000, ed ai sensi della deliberazione di G.C. n. 384 del 30.12.2013 e del Decreto del Sindaco prot. n. 112525/2013 alla stipula del predetto atto, con facoltà di apportare allo stesso eventuali limitate modifiche che si rendessero necessarie in sede di stipula per la correzione di errori materiali o la migliore precisazione del relativo contenuto;

- di dare atto che dall'importo dovuto dal Soggetto Attuatore Talea Spa, a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria afferente l'intervento in questione, sarà scomputabile il solo costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativo alla viabilità pubblica di collegamento della Via Carducci con la Via Maralunga, con esclusione della rotatoria. La quantificazione di detto scomputo verrà determinata successivamente, sulla base della progettazione esecutiva di tali opere e dei relativi computi metrici estimativi, che dovranno essere validati, a cura e spese del soggetto attuatore, da soggetto terzo a ciò appositamente qualificato e abilitato anteriormente al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e del rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

- di dichiarare, a seguito di separata e successiva votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile con voti unanimi;