



COMUNE DELLA SPEZIA

Deliberazione della Giunta Comunale

ATTO N. 66 del 06/03/2017

Oggetto: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD7 FONTEVIVO, SITO NELLA VIA FONTEVIVO, SOGGETTO ATTUATORE LIGURIA PATRIMONIO SRL. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 50 DELLA L.R. N. 36/97.

La seduta ha luogo nell' anno duemiladiciassette il giorno sei 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.:

MORI CORRADO
SACCONE PATRIZIA
FEDERICI MASSIMO
RUGGIA CRISTIANO
BASILE LUCA
TARTARINI JACOPO
ERBA LUCA
BORNIA MAURO
PARODI ALICE

Risultano assenti i Sigg.:

RUOCCO LAURA

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

Num.proposta: 86
del 02/03/2017

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 Liguria Patrimonio srl è proprietaria di un complesso immobiliare composto da due vetusti edifici già adibiti ad uso industriale costituiti da un edificio industriale di due piani fuori terra e da altro edificio pertinenziale di due piani già adibito a residenza del custode e uffici, e da circostante area, sito in La Spezia, alla via Fontevivo, n. 31, originariamente adibito ad uso industriale, il tutto rientrante nel distretto di trasformazione AD7 Fontevivo;
- che nel suddetto distretto di trasformazione, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Spezia del 30 giugno 2014, atto n. 25, della variante di aggiornamento alla scheda del Distretto AD7 ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, è consentita la realizzazione di un nuovo insediamento integrato residenziale, commerciale e terziario, fino ad un massimo di 15.563,45 mq di superficie utile lorda, con la seguente ripartizione d'uso: abitativo 30%, terziario e commerciale 30%, flessibile 40%;
- che la variante di cui sopra è stata oggetto di procedura ambientale di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ("VAS") conclusasi con determinazione provinciale n. 490 del 03.08.2015 di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni, tra cui la necessità che le edificazioni vengano eseguite al di fuori della zona P3a del Piano di Bacino e di possibile influenza delle stesse, corrispondenti con la zona in rilievo boscata, anche ai fini di tutela del territorio extraurbano;
- che con P.E. 107388 del 2.11.2016 il soggetto attuatore, Liguria Patrimonio srl, in recepimento di quanto sopra, ha presentato un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie inerenti il suddetto subdistretto di trasformazione, conformemente alle previsioni di cui al vigente PUC;
- che tale PUO prevede una lieve modifica della perimetrazione, leggermente ridotta rispetto al perimetro del Distretto AD7 del PUC, stante l'esclusione dei terreni espropriati da ANAS per la realizzazione dello svincolo di via Fontevivo;
- 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 il progetto di PUO, in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti, prevede la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

- insediamento abitativo in regime di Social Housing (“**Lotto A**”), con superficie agibile complessiva (SA) di mq 13.072 articolato in tre edifici di cinque piani fuori terra ciascuno, di cui quattro piani destinati a residenza e il piano interrato destinato a garage-cantine pertinenziali per complessivi mq. 10.894, il piano terra destinato a funzioni commerciali e miste a servizio della residenza per mq. 2178;
- insediamento terziario-commerciale per due Medie Strutture di Vendita (“**Lotto B**”) per una SA complessiva pari a mq 2.472;

- che, relativamente alle opere di urbanizzazione, il progetto di PUO prevede un nuovo riassetto delle infrastrutture viarie, ed in particolare la nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Fontevivo e via Vailunga e la rotatoria di innesto della nuova viabilità su via Fontevivo;

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. 107388, presso l’archivio edilizio del Comune della Spezia:

A - RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE GENERALE

- A1 Relazione tecnico-illustrativa
- A2 Norme tecniche di attuazione
- A3 Schema di Convenzione urbanistica /Schema di Convenzione di edilizia sociale
- A4 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazioni

B – INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO

- B1 Inquadramento territoriale dell'area nel contesto urbano
- B2a Inquadramento urbanistico: pianificazione sovraordinata Estratti PTCP - PTC
- B2b Inquadramento urbanistico: pianificazione di settore
- B3 Inquadramento urbanistico: PUC vigente - Schema PUC - Scheda Distretto AD7
- B4 Individuazione dell'area di intervento: CTR con individuazione dell'area
- B5 Perimetro Distretto AD7
- B6 Estratto mappa catastale ed elenco proprietà ricomprese nel perimetro di PUO
- B7 Rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto: planimetria e sezioni
- B8 Rilievo assetto vegetazionale
- B9 Documentazione fotografica di veduta di insieme e di dettaglio
- B10 Urbanizzazioni a rete esistenti
- B11 Edifici da demolire: verifica SA esistente e rilievo fotografico
- B12 Inquadramento dei vincoli e fasce di rispetto

C – PROGETTO URBANISTICO

- C1 Planimetria generale: Planivolumetrico assetto insediativo
- C2 Planimetria generale: Azionamento e tabelle dimensionamento intervento
- C3 Congruenza PUO-PUC: Scheda e regole della trasformazione del Distretto AD7
- C4 Congruenza PUO-PUC: Aree di cessione compensativa e superfici fondiarie
- C5 Congruenza PUO-PUC: Superficie permeabile
- C6 Dotazioni territoriali: Verde pubblico e verde privato con valenza ecologica
- C7a Dotazioni territoriali: Parcheggi pubblici residenza e funzioni CuB - schema planimetrico e tabelle dimensionali
- C7b Dotazioni territoriali: Parcheggi pertinenziali residenza e funzioni CuB - schema planimetrico e tabelle dimensionali
- C8 Dotazioni territoriali: Parcheggi Pubblici e Pertinenziali Medie strutture di vendita - schema planimetrico e tabelle dimensionali
- C9 Planimetria generale: Sistemazioni del terreno e sistemazioni esterne - Raffronto stato di fatto - progetto
- C10 Assetto patrimoniale su base catastale: Aree di cessione compensativa - Aree private
- C11 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- C12 Urbanizzazioni: Schemi sottoservizi

D – PROGETTO ASSETTO ARCHITETTONICO

- D1.1 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Medie Strutture di Vendita (MSV1-MSV2)
- D1.2 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R1
- D1.3 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R2-R3
- D1.4 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R1-R2-R3 Piano Interrato
- D2.1 Prospetti Nord - Sud
- D2.2 Prospetti Est - Ovest
- D2.3 Sezioni Medie Strutture di Vendita (MSV1-MSV2)
- D2.4 Sezioni Edificio R1
- D2.5 Sezioni Edificio R2-R3
- D3.1 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - viabilità e parcheggi
- D3.2 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Verde attrezzato e spazi aperti
- D4 Elaborati in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

Allegati – STUDI SPECIALISTICI

- All.1 Relazione Geologica
- All.2 Relazione Geotecnica
- All.3 Relazione Idraulica
- All.4 Relazione Clima acustico
- All.5 Relazione Indagine vegetazionale
- All.6 Relazione Reti dei sottoservizi – assetto esistente e di progetto
- All.7 Relazione Studio nuovo assetto viabilistico

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, il PUO in questione è stato oggetto di procedura ambientale di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) conclusasi con determinazione provinciale n. 490 del 03.08.2015 di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni, il tutto come specificato in premessa, e che pertanto non è necessario procedere a nuova verifica, stante il persistere delle medesime condizioni;

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 relativo all’attuazione del subdistretto di trasformazione AD7 Fontevivo, sito nella Via Fontevivo, soggetto attuatore Liguria Patrimonio srl, composto dagli elaborati progettuali di cui in premessa, depositati agli atti dell’Archivio Edilizio del Comune della Spezia (P.E. 107388) e dallo schema di convenzione urbanistica e sociale allegate 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 non è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S. essendosi, nei confronti dello stesso, già espletate le pertinenti procedure in merito, nei termini specificati in premessa ed ai quali si rimanda;

- 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 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 Liguria Patrimonio srl, 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 tra via Fontevivo e via Vailunga e alla rotatoria di innesto della nuova viabilità su via Fontevivo. 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;