



# COMUNE DELLA SPEZIA

## Deliberazione della Giunta Comunale

ATTO N. 269 del 04/08/2016

Oggetto: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO  
ALL'ATTUAZIONE DEL SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AD1/A, IN  
LOC. BRAGARINA, SOGGETTO ATTUATORE IMMOBILIARE BRAGARINA  
S.R.L. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 50 DELLA L.R. N. 36/97

La seduta ha luogo nell'anno duemilasedici il giorno quattro del mese di Agosto 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  
SACCONI 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:  
274 del  
23/07/2016

## 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 in data 16.02.2016, P.E. 15692 il soggetto attuatore, Immobiliare Bragarina srl, ha presentato un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie inerenti il subdistretto di trasformazione AD1/a del vigente PUC, sito in loc. Bragarina, dell'estensione di mq. 25.195;
- che la società Gruppo Messina S.p.a. è comproprietaria al 50% con l'Immobiliare Bragarina srl dell'area censita al NCT di La Spezia al Fg. 43 mappale 384, dell'estensione di mq. 734, ricadente anch'essa nel Subdistretto AD1/a del vigente PUC;
- che, oltre alle aree in proprietà del soggetto attuatore Immobiliare Bragarina srl, e a quella suddetta, ricadono nel Subdistretto AD1/a del vigente PUC anche alcuni terreni in proprietà del Comune della Spezia, per un totale di mq. 9539;
- che i soggetti di cui sopra sono proprietari di oltre il 75% del valore catastale del distretto di Trasformazione in questione;
- che ai sensi dell'art. 51 della L.R. 36/97 il PUO può essere redatto anche a cura e spese dei proprietari di immobili, rappresentanti almeno il 75% del rispettivo catastale, previo formale invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro termine prefissato ed una volta che questo sia infruttuosamente decorso;
- che in forza di quanto sopra è stata attivata la procedura d'invito ad aderire all'iniziativa di PUO nei confronti dei restanti proprietari delle aree ricomprese nel medesimo distretto, il tutto come da documentazione depositata agli atti della P.E. 15692;
- che detti proprietari hanno fatto infruttuosamente decorrere i termini previsti dall'invito, fatta esclusione per i signori Donati che hanno compromesso le loro aree a favore dell'Immobiliare Bragarina srl, e conseguentemente il soggetto attuatore ha legittimamente proceduto alla redazione del PUO;
- che, per quanto attiene ai contenuti, il PUO in questione, 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 demolizione di alcuni edifici e la realizzazione dei seguenti interventi:
  - a) aree di proprietà del soggetto attuatore Immobiliare Bragarina srl:**
    - a1) intervento n. 1: realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 1.446,31 suddiviso in tre piani ad uso residenziale ed un piano terra destinato a locali commerciale;

a2) intervento n. 2: realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 4.009,29 suddiviso in quattro piani residenziali, un piano terra ad uso commerciale ed un piano interrato destinato a garages-cantine pertinenziali;

a3) intervento n. 4: ristrutturazione di edificio da conservare "attuale fabbricato Enel" in cui è prevista la realizzazione, all'interno del volume esistente, di una superficie di mq. 1.649,00 a destinazione terziaria;

**b) aree in proprietà del Comune della Spezia**

b1) intervento n. 3: realizzazione di edificio residenziale destinato ad ERP per complessivi mq 1.591,51 suddiviso in cinque piani residenziali ed un piano interrato destinato a garages pertinenziali;

b) intervento n. 5: ampliamento dei manufatti esistenti all'interno dell'attuale area sportiva per un totale di nuove superfici pari a mq. 220;

- che, relativamente alle opere di urbanizzazione, il progetto di PUO prevede un nuovo riassetto delle infrastrutture viarie e dei parcheggi pubblici, in particolare verrà realizzata una viabilità principale in prosecuzione dell'attuale Via Prospero e rettificata la parte nord di Via della Pianta, a tal proposito il soggetto attuatore conseguirà mediante espropriazione la piena disponibilità degli immobili, facenti capo ai proprietari non aderenti all'iniziativa assunta ai sensi dell'art. 51, comma 1, destinati ad accogliere le opere di urbanizzazione suddette;

- che l'intervento prevede altresì il trasferimento, a titolo oneroso, da parte del Comune della Spezia a favore della Soc. Immobiliare Bragarina S.r.l., dell'indice edificatorio inerente alcune aree comunali ricomprese nel subdistretto di trasformazione AD1/a, per una superficie di 246,60 mq di S.A., il tutto come da stima del C.d.R. Patrimonio, depositata agli atti della pratica edilizia, per un importo pari ad € 29.592,00;

- che per quanto attiene alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale in regime di Social Housing le pertinenti modalità di locazione e di vendita sono disciplinate da apposita convenzione, avente i contenuti di cui agli art. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, costituente allegato alla convenzione di cui all'art. 50 della L.R. n. 36/97;

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. 15692, presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia:

- TAV 001 INDICAZIONE DEI LOTTI-CALCOLO SUPERF.-INTESTAZIONI CATAST.
- TAV 002 SISTEMAZIONI ESTERNE STATO ATTUALE
- TAV 002bis SISTEMAZIONI ESTERNE STATO ATTUALE APPROVATO – PIANO QUOT.
- TAV 003 SISTEMAZIONI ESTERNE STATO DI PROGETTO
- TAV 004 SISTEMAZIONI ESTERNE STATO DI RAFFRONTO
- TAV 005 STANDARDS AREA CESSIONE-SUPERFICIE PERMEABILE
- TAV 006 STANDARDS PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- Fabbricato "1" subdistretto di trasformazione AD1/a
- TAV 007 PIANTA PIANO TERRA – PRIMO – TERZO
- TAV 008 PIANTA PIANO SECONDO – QUARTO
- TAV 009 PROSPETTO NO e NE
- TAV 010 PROSPETTO SE e SO

- TAV 011 SEZIONE A-A e B-B
- TAV 012 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO TERRA, PRIMO, TERZO
- TAV 013 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO SECONDO – QUARTO
- TAV 014 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO TERRA – PRIMO

Fabbricato “2” subdistretto di trasformazione AD1/a

- TAV 015 PIANTA PIANO INTERRATO
- TAV 016 PIANTA PIANO TERRA
- TAV 017 PIANTA PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 018 PIANTA PIANO SECONDO
- TAV 019 PIANTA PIANO QUARTO
- TAV 020 PIANTA PIANO COPERTURA
- TAV 021 PROSPETTO NO e NE
- TAV 022 PROSPETTO SE e SO
- TAV 023 SEZIONE A-A e B-B
- TAV 024 SEZIONE C-C
- TAV 025 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 026 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO SECONDO
- TAV 027 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO QUARTO
- TAV 028 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO INTERRATO
- TAV 029 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO TERRA
- TAV 030 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO SECONDO

Fabbricato “3” subdistretto di trasformazione AD1/a

- TAV 031 PIANTA PIANO INTERRATO
- TAV 032 PIANTA PIANO TIPO DAL TERRA AL QUARTO PIANO – PIANTA COPERTURA
- TAV 033 PROSPETTI – SEZIONI
- TAV 034 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI)
- TAV 035 VISTE RENDER

Ristrutturazione fabbricato Enel

- TAV 036 PIANTE SITUAZIONE APPROVATA
- TAV 037 PROSPETTI SITUAZIONE APPROVATA
- TAV 038 PIANTE SITUAZIONE DI PROGETTO
- TAV 039 PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
- TAV 040 PIANTE SITUAZIONE DI RAFFRONTO
- TAV 041 PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI RAFFRONTO
- TAV 060 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DISTANZE
- TAV 061 CALCOLO SUL EDIFICIO 1
- TAV 062 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO
- TAV 063 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 064 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO
- TAV 065 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO QUARTO
- TAV 066 CALCOLO SUL EDIFICIO 3
- TAV 069 CALCOLO SUL EDIFICI ESISTENTI
- TAV 070 AREE VERDI-PIANTUMAZIONI
- TAV 071 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- TAV 073a URB A
- TAV 073b URB A
- TAV 073c URB A
- TAV 074a URB B
- TAV 074b URB B
- TAV 075a URB C
- TAV 075b URB C



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