



COMUNE DELLA SPEZIA

Amministrativo Legale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 515 del 24/11/2025

OGGETTO: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE (COMPARTO B), DI CUI ALLO SUA RICONFERMATO AI SENSI DELL'ART 17 PUNTO 5 DELLE NCC DEL VIGENTE PUC, CONSISTENTE NELLA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIO-DIREZIONALE, LOC. SAN BARTOLOMEO. SOGGETTO ATTUATORE: CONTREPAIR SRL. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA L.R. N. 36/97.

L'anno 2025 addì 24 del mese di Novembre alle ore 10:00, 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		A
BROGI LORENZO	P	
CARLI DANIELA	P	
CASATI KRISTOPHER	P	
CIMINO PIETRO ANTONIO	P	
GAGLIARDI MANUELA	P	
GIARELLI ALBERTO	P	
GUERRI GIULIO	P	
SACCONI PATRIZIA	P	

Il relativo verbale è sottoscritto
Dal Presidente Pierluigi Peracchini
Dal Segretario Generale Cav. Dott. Sergio Camillo Sortino

Num.proposta: 571 del 18/11/2025

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (il “P.U.C.”) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n. 19 del 05.05.2003, in vigore dal 25.06.2003, ai sensi della L.R. 36/97;
- con atto rep n. 56.622 del 30.4.1999, a rogito notaio Dott. Nalli, è stata stipulata convenzione urbanistica tra il Comune della Spezia, la Soc Terrestre Immobiliare Srl e la Soc La Spezia Container Terminal Spa per l’attuazione delle previsioni edificatorie afferenti il piano particolareggiato esaminato con parere favorevole nella commissione edilizia integrata in data 19.1.1996, verbale 4/6, redatto ai sensi della LR n. 24/1987, art 9, in variante contestuale al PRG allora vigente, relativo alla realizzazione di centro direzionale portuale in Viale San Bartolomeo (comparto A e comparto B);
- con atto di sottomissione del 22.11.2002 rep 878161, stipulato dalla Soc Terrestre Immobiliare Srl e dalla Soc La Spezia Container Terminal Spa, sono state apportate alcune modifiche ai vincoli di natura urbanistica, alle opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna, nonché alla Superficie utile di progetto;
- con successivi atti di sottomissione rep 102789 del 18.2.2005, e rep 108544 del 16.7.2007, stipulati dalla Soc Terrestre Immobiliare Srl, divenuta nel frattempo soggetto attuatore, sono state apportate ulteriori modifiche afferenti vincoli di natura urbanistica, la cessione di opere, la realizzazione delle stesse, e la superficie utile di progetto;
- in forza degli atti suddetti, e dei conseguenti titoli edilizi, il piano particolareggiato in questione è stato attuato limitatamente al comparto A e pertanto le previsioni urbanistiche ed edificatorie dello stesso sono state riconfermate anche nel vigente PUC ai sensi dell’art 17 punto 5 delle NCC;
- in data 13.11.2025, prot. num. 159705, Contrepair Srl, in qualità di soggetto attuatore e di proprietario dell’area catastalmente individuata al fg. 40 mappale 196, ha presentato proposta di Progetto Urbanistico Operativo (“PUO”) di completamento delle previsioni

edificatorie (comparto B), di cui allo strumento urbanistico come sopra riconfermato, prevedente la realizzazione di fabbricato a destinazione terziario-direzionale della S.U. di mq 2.162,40 e relative opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi, viabilità e pista ciclabile;

- le suddette opere di urbanizzazione a completamento verranno realizzate su porzioni di aree del Demanio Pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile catastalmente censite al fg. 40, dei mappali 186 – 625 – 621 – 198 – 289 – 290 – 224 – 593 – 543, oggetto di Concessione Demaniale n. 91 del 2022, rilasciata a favore di Adsp;

Ritenuto pertanto di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e 51 e ss. della L.R. 36/97, gli allegati elaborati di PUO, come di seguito elencati, di cui al prot. n. 159705 del 13.11.2025, conservati digitalmente agli atti dal C.d.R. Pianificazione Territoriale:

- 00 – RELAZIONE GENERALE
- 01 – RELAZIONE GEOMORFOLOGICA – EX ART. 89 DPR 380/01
- 02 – PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE
- 03 – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE
- 03A – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE PUC
- 03B – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE CATASTO
- 03C – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE S.U.A. CONFERMATO DCC 69/98
- 04 – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO
- 04A – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE PUC
- 04B – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE CATASTO
- 04C – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE S.U.A. CONFERMATO DCC 69/98
- 05 – PLANIMETRIA GENERALE RAFFRONTO
- 06 – PLANIMETRIA GENERALE STANDARD URBANISTICI
- 07 – FABBRICATO B PIANTA PIANO INTERRATO
- 08 – FABBRICATO B PIANTA PIANO TERRA
- 09 – FABBRICATO B PIANTA PIANO PRIMO
- 10 – FABBRICATO B PIANTA PIANO SECONDO
- 11 – FABBRICATO B PIANTA PIANO TERZO
- 12 – FABBRICATO B PIANTA PIANO QUARTO
- 13 – FABBRICATO B PIANTA PIANO COPERTURA
- 14 – FABBRICATO B SEZIONE A
- 15 – FABBRICATO B PROSPETTI
- 16 – PROSPETTO D'INSIEME
- 17 – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE – ACCESSIBILITÀ
- 18 – RISPONDENZA DELL'INTERVENTO ALLA NORMATIVA DI EFFICIENZA ENERGETICA

- 19 – CONTEGGI URBANISTICI
- 20 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 21 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- 22 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 23 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Ritenuto altresì di adottare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 50 e 51 della L.R. 36/97 con l'art. 13, della LR n. 32/2012, l'allegato Rapporto Preliminare, di cui al prot. num 162178 del 18.11.2025 anch'esso conservato digitalmente agli atti del C.d.R. Pianificazione Territoriale;

Preso atto

- che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 89 DPR 380/2001 la Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio, con nota prot. 255038 del 20.05.25, depositata agli atti della pratica edilizia, ha rilasciato parere positivo subordinato al rispetto delle condizioni ivi prescritte;
- 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;

Vista la LR n. 36/1997;
Vista la Lr n. 32/2012;

Vista la relazione istruttoria del CDR Pianificazione del 15.11.2025, 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 della L.R. 36/97, il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al completamento delle previsioni edificatorie (comparto B), di cui allo SUA riconfermato dall'art 17 punto 5 delle NCC del vigente PUC, prevedente la realizzazione di fabbricato a destinazione terziario-direzionale e relative opere di urbanizzazione in Loc. San Bartolomeo, soggetto attuatore Contrepair SRL, così come composto dagli allegati elaborati progettuali di cui in premessa, depositati agli atti del C.d.R. Pianificazione Territoriale (prot. num. 159705 del 13.11.2025) e dallo schema di convenzione urbanistica allegata anch'essa al presente atto;
- di adottare inoltre l'allegato "Rapporto preliminare", ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 13, LR n. 32/2012;
- 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 al C.d.R. Pianificazione Mobilità per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli articoli 6 e 13 della LR 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 l'Arch. Simone Cananzi, in qualità di Dirigente del Dipartimento III – Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale - ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) D. Lgs. 267/2000, ed ai sensi dei vigenti provvedimenti comunali autorizzativi, 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 unani;

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Pierluigi Peracchini

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