



COMUNE DI BOLANO
Provincia della Spezia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 6 DEL 13/01/2024

OGGETTO

APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO AL SETTORE SUB 1A DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTR04 (AREA EX FUSANI) DEL VIGENTE PUC, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI E NON, COMPLESSO RESIDENZIALE CON ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997. PROPONENTE: SOCIETÀ LERICI S.R.L.

L'anno duemilaventiquattro il giorno tredici del mese di Gennaio alle ore 09:25, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	BATTILANI ALBERTO	X	
2	Assessore	ADORNI PAOLO	X	
3	Assessore	FERRARINI ELENA	X	
4	Assessore	POLLONI PAOLO	X	
5	Assessore	SCAPPAZZONI ELISA	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. a) del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 – T.U. Enti Locali) il Segretario Comunale Dott.ssa Marilena Sani.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 88 del 28 ottobre 2023 ad oggetto “Adozione del progetto urbanistico operativo relativo al settore sub 1a del distretto di trasformazione DTR04 (area ex Fusani) del vigente PUC, per la realizzazione di una media struttura di vendita di generi alimentari e non, complesso residenziale con esercizi commerciali di vicinato, parcheggi e verde pubblico, ai sensi dell'art. 51 della legge urbanistica regionale n. 36/1997. proponente: Società Lerici s.r.l.”, con la quale è stato adottato il Progetto Urbanistico Operativo relativo al Distretto di Trasformazione denominato DTR04;

RILEVATO che il compendio immobiliare interessato dall'intero DTR04, suddiviso nei sub distretti 1a, 1b e 2, è censito al N.C.T. del Comune di Bolano, al Foglio n° 11 mappali n. 163-2532-1005-1238-1006-346-1508-1509 e mappali n.150-151-152-344-347-641-1086-1144-2309-2310;

VISTO che, ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione ai sensi dell'art. 51, comma 2 della LR n. 36/1997 e s.m.i., la suddetta deliberazione di Giunta Comunale n. 88/2023, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, è stata depositata a libera visione del pubblico per un periodo di trenta giorni consecutivi, presso gli uffici della segreteria comunale e sul sito istituzionale del Comune, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 46 del 15.11.2023, affinché durante il periodo di pubblicazione chiunque potesse prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni;

CONSTATATO che, nel periodo di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni in relazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 88/2023 avente ad oggetto l'adozione del PUO di cui trattasi;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della LR n. 36/1997 e s.m.i., il PUO è stato trasmesso con nota prot. 10659 del 30/10/2023 dal Servizio Urbanistica, unitamente ai relativi allegati, alla Regione Liguria Vice Direzione Generale Territorio Settore Urbanistica, ed alla Provincia della Spezia, Servizio Pianificazione territoriale, per la formulazione, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di pianificazione territoriale;

CONSIDERATO altresì che, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il PUO è stato trasmesso con nota prot. 10552 del 27/10/2023 alla Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio per la formulazione, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni per quanto di competenza;

ACCERTATO che sono stati acquisiti i pareri favorevoli espressi dagli Enti consultati, che si riportano di seguito:

- Regione Liguria Vice Direzione Generale Territorio - Servizio Urbanistica: *“sulla base della documentazione fornita, si rileva che le soluzioni tipologiche prospettate e lo schema organizzativo proposto nel PUO rappresentano una soluzione finalizzata a dare un assetto maggiormente ordinato al tessuto urbano dell'area inserendosi pertanto in maniera confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Sulla base di quanto sopra espresso con riferimento alle previsioni del PUO in oggetto, non si ritiene necessario formulare osservazioni ai sensi dell'art.51, comma 2, della L.R. n.36/97 s.m.i.,”;*
- Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio: *“in conclusione, alla luce di quanto sopra sinteticamente esposto, fatte salve le necessarie verifiche e approfondimenti di indagine in sede progettuale più avanzata, non si rilevano, in questa fase di natura pianificatoria, elementi tali da risultare ostativi al P.U.O. in oggetto per gli aspetti di competenza, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001. Si sottolinea in ogni caso, la necessità del pieno rispetto di tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nella documentazione di carattere geologico-tecnico prodotta.”;*

PRESO ATTO la Provincia della Spezia, Servizio Pianificazione territoriale, rilevando una non completa coerenza con il PTC provinciale, ha richiesto di specificare le valutazioni eventualmente operate in sede di PUC;

VISTA la nota di riscontro inviata da questo Comune in data 08/01/2024 prot. n. 223/2024, nella quale si precisa che le valutazioni operate in sede di elaborazione del PUC circa la scelta delle destinazioni d'uso da insediare all'interno del DTR 04, avevano l'obiettivo di assegnare al distretto una funzione di ricucitura tra i tessuti edificati dell'abitato di Ceparana immediatamente adiacente e le aree a destinazione commerciale situate sul lato sud-ovest della via Verdi che corre a confine col Comune di Vezzano, assicurando la transizione tra l'ambiente urbano e le funzioni produttive artigianali e industriali dislocate più a valle, lungo la bretella di circonvallazione dell'abitato di Ceparana;

ACCERTATO che il PUO di che trattasi è escluso da VAS e da procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della LR 32/2012 in quanto progetto urbanistico operativo in conforme attuazione di aggiornamento del PUC vigente, sottoposto a Verifica di assoggettabilità conclusasi con Determinazione n. 539 del 08/11/2022, con cui si stabiliva di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il medesimo aggiornamento;

DATO ATTO che il PUO è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'architetto Giuseppe Di Re, iscritto all'Ordine della Provincia di Firenze al n.4046, è costituito dai seguenti elaborati che seppur non materialmente allegati al presente provvedimento ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- DTR4PUO_A01.v.8-Rel.Illustrativa
- DTR4PUO_A02.v.3-Norme di attuazione
- DTR4PUO_A03-Rel.Geologica PUO
- DTR4PUO_A05-Schema di Convenzione Urbanistica
- DTR4PUO_A06-v2-Cronoprogramma
- DTR4PUO_A07-CME delle opere di urbanizzazione
- DTR4PUO_B01-Inquadramento urbanistico, catastale, fotografico
- DTR4PUO_B02-Rilievo delle aree ricomprese nel Subdistretto 1a 1/500
- DTR4PUO_B03.v.4-Planimetria complessiva d'insieme con fotoinserimento 1/500
- DTR4PUO_B04.v.4-Profilo lungo via Arvottolo + Sezione in corrispond. edificio commerciale 1/500

<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B05.v.3-S.O.I.	1/2000
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B06.v.10-SOU - Planimetria d'insieme e verifica parametri urbanistici	1/500
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B07.v.10-SOU - Superfici interessate e destinazioni d'uso	1/500
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B08.v.10-SOU - Prospetto di dettaglio delle superfici	1/500
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B09.1.v.2-Caratteristiche degli edifici - Commerciale	1/200
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B09.2.v.2-Caratteristiche degli edifici - Misto Residenza 1	1/200
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B09.3.v.2-Caratteristiche degli edifici - Misto Residenza 2	1/200
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B10.v.4-Progetto delle reti di urbanizzazione	1/500
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B11.v.3-Opere di urbanizzazione, piantumazioni, arredo urbano	1/500
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_B12.v.2-Particolari opere di urbanizzazione	
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_scheda tecnica cabina ENEL	
<input type="checkbox"/> DTR4PUO_scheda tecnica Dispensori Geoplast	

VALUTATO altresì che, in conformità con la L.R. 25/1995, la Soc. Lerici, eseguendo direttamente le opere di urbanizzazione, porterà a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, il relativo costo comprensivo di quello per l'acquisizione delle aree;

RITENUTO che le opere di urbanizzazione che saranno realizzate sono opere di interesse generale in quanto contrassegnate da una generale fruibilità pubblica, idonee a soddisfare i bisogni della collettività e come tali scomputabili dal contributo di costruzione anche per la quota relativa all'urbanizzazione secondaria;

CONSIDERATO inoltre che, come previsto dalla scheda norma del PUC, il Soggetto Attuatore prevede di riservare ad alloggi sociali il 10% della Superficie Agibile residenziale in progetto nel sub distretto sub.1a, la cui regolamentazione sarà demandata ad apposita Convenzione sociale, da redigersi ai sensi dell'articolo 14 della convenzione urbanistica allegata al presente provvedimento, la cui approvazione e stipula è conditio sine qua non per il rilascio e l'efficacia del titolo edilizio abilitativo del complesso residenziale previsto nel PUO;

VISTA in particolare, la bozza di convenzione urbanistica ex art. 50, comma 4 della L.R. 36/1997, allegata al presente provvedimento, che recepisce tutte le suddette disposizioni e disciplina la cessione degli immobili necessari per le opere di urbanizzazione, i termini per la cessione degli immobili, le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi;

RITENUTO, ai sensi dell'art. 51, comma 4 della LR 36/1997, di poter procedere all'approvazione del P.U.O. costituito dagli elaborati come sopra meglio specificati;

VISTO il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 21/10/2015 e successivi aggiornamenti;

RICHIAMATE le leggi regionali n. 36/1997 e s.m.i. (Legge Urbanistica Regionale), n. 1/2007 (Testo Unico sul commercio), n. 32/2012 (disposizioni in materia di VAS), n. 38/2007 (organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo);

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del TUEL, approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012, sono stati acquisiti i pareri favorevoli, inseriti nella stessa deliberazione, rilasciati da:

- Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente, Geom. Ciullo Ermanno, in ordine alla regolarità tecnica;
- Responsabile dei Servizi dell'Area Amministrativa-Finanziaria, Dott. Montebello Daniele, in ordine alla regolarità contabile;

CON VOTI unanimi resi e riscontrati nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51, comma 4, della L.R. n. 36/1997, il PUO relativo al Distretto DTR04 sub 1a, conforme al P.U.C. vigente, per la *“realizzazione di una media struttura di vendita di generi alimentari e non, complesso residenziale con esercizi commerciali di vicinato, parcheggi e verde pubblico”*, costituito dagli elaborati elencati in premessa, che contestualmente si approvano e seppur non materialmente allegati al presente provvedimento, ne formano parte integrante e sostanziale.
3. Di dare atto:
 - che la proposta di P.U.O. è esclusa dalla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dall'art.3, c.5, lett. e) della Legge Regionale 32/2012, in quanto progetto urbanistico operativo conforme all'aggiornamento del P.U.C. approvato con Determinazione n.548 del 14.11.2022 già sottoposto a verifica di assoggettabilità conclusasi nei termini in premessa indicati;
 - che nel periodo di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni in relazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 88/2023 avente ad oggetto l'adozione del PUO di cui trattasi;
 - che non è necessario apportare adeguamenti alle osservazioni pervenute, dopo il periodo di pubblicazione, dalla Provincia della Spezia
 - che gli elaborati del P.U.O. di cui al precedente punto 2., digitalmente firmati dal progettista e controfirmati dal Responsabile dell'Area Urbanistica, sono pubblicati e consultabili sul sito del Comune al link di seguito indicato:
<http://www.bolano.portalesit.it/p-u-o-progetto-urbanistico-operativo/p-u-o-dtr04-sub1a>
4. Di stabilire, ai fini dell'efficacia del PUO ai sensi del comma 6, lettera a) dell'art. 51 della LR n. 36/1997 e s.m.i., che la stipula della relativa convenzione dovrà intervenire entro 12 mesi dalla data di approvazione della presente deliberazione;
5. Di stabilire che l'approvazione e la stipula della Convenzione Sociale prevista dall'art. 14 della convenzione urbanistica allegata, debba avvenire prima del rilascio e dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo relativo al fabbricato residenziale previsto nel PUO.
6. Di dare mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i.
7. Di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.
8. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Con voti unanimi e favorevoli resi in separata e palese votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 - T.U. Enti locali.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Presidente Seduta
Alberto Battilani

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Marilena Sani

(atto sottoscritto digitalmente)