



COMUNE DI BOLANO

Provincia della Spezia

AREA URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE

AGGIORNAMENTO DEL P.U.C.

AI SENSI ART.43 LEGGE REGIONALE N.36/1997

per modifiche del perimetro e della disciplina urbanistico-edilizia relativi all'ambito ARI-ZPR-A "ambiti a prevalente destinazione produttiva" normato dall'art. 131 "SUA/PP approvati e/o in corso di attuazione" delle N.C.C. -

RELAZIONE

L'area, oggetto del presente aggiornamento, sita in Località Giarizzo a Ceparana, è identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolano al foglio n.13 mappali n. 1079-1048-188-1046-1044-1042 ed ex 187 (frazionato in 1287-1288-1289) di proprietà della Provincia di La Spezia e mappali n.1035-716-1047-1081-1083-1085 e 182 di proprietà del Comune di Bolano.

Entrambe le Amministrazioni, avendo la necessità di realizzare una struttura da adibire a ricovero mezzi e attrezzature e ad altri usi logistici, avevano convenuto di realizzare congiuntamente tale opera, sia dal punto di vista gestionale che dal punto di vista economico.

Dal punto di vista procedurale era stato valutato di realizzare l'opera pubblica tramite appalto e che il corrispettivo sarebbe stata la cessione in favore dell'appaltatore, della proprietà di parte dei beni immobili siti nell'area di intervento.

L'intervento, ricadente su area identificata dal P.R.G. allora vigente, quale zona D5/1 - zona per insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto - con indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,40 \text{ mq sl/mq St}$, era subordinato all'approvazione di uno S.U.A..

Con D.C.C. n.36 del 27/09/2002 era pertanto stato adottato lo S.U.A. di iniziativa pubblica e relative varianti connesse ex art. 8 L.R. 24/87, su proposta della Provincia di La Spezia e del Comune di Bolano quali soggetti attuatori, successivamente approvato, in assenza di osservazioni e opposizioni, con D.C.C. n.1 del 24/02/2003.

Lo SUA prevedeva che la realizzazione dell'edificio sarebbe avvenuta mediante due distinti comparti di attuazione, nei quali era prevista complessivamente la realizzazione di 3.789 mq di s.l.p.; nel primo comparto era previsto un capannone in parte ad uso artigianale/industriale (mq. 1.806,53) e in parte ad uso commerciale (mq. 949,50); nel secondo comparto era prevista invece una superficie artigianale di mq 1.034,35 da destinare a ricovero mezzi, materiali ed altre funzioni logistiche, a servizio dei due Enti Pubblici promotori. Tali modalità di attuazione sono contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.A. e costituiscono oggi norma di PUC.

Lo SUA non è stato mai attuato in quanto, sino ad oggi, non è stato possibile individuare il soggetto attuatore acquirente. Nel frattempo è entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico (P.U.C. in vigore dal 21/10/2015) che ha classificato come ARI-ZPR-A "ambiti a prevalente destinazione produttiva" normato dall'art. 131 "SUA/PP approvati e/o in corso di attuazione, solo una parte dei terreni di proprietà del comune di Bolano e della Provincia ricadenti all'interno del perimetro dello SUA (una parte, erroneamente, è stata invece classificata come "attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico" normata dall'art. 43 delle NCC del PUC).

L'art.131 delle N.C.C. del P.U.C. (riportato di seguito), conferma le previsioni dello SUA:

articolo 131:

1. *A decorrere dall'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e fino a quando il PUC non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PUC adottato si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della LR 36/1997 e secondo quanto indicato al presente Capo.*
2. *Restano confermate nella loro validità, sino alla scadenza, le previsioni degli strumenti attuativi (SUA) ex L.R. 24/87 già approvati, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC .*
3. *Restano anche confermati quegli strumenti attuativi, solo adottati alla data di adozione del PUC, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC.*
4. *Il PUC recepisce integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie dei seguenti Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) approvati anteriormente alla data di adozione del Preliminare di PUC ed individuati con apposita campitura grafica nella tavola SP_2 del PUC:*
5. *L'elenco che segue concerne i SUA approvati/adottati o in corso di attuazione:*

SUA 01 località Cappelli

SUA 02 località Castagnoli (ARI-ZPC-A) adottato

SUA 03 località Arvottolo

SUA 04 loc. Via Vecchia (ARC-ZPR-Sv) adottato ma interamente confermato dal PUC

SUA 05 località Giarrizzo produttivo (ARI-ZPR-A)

6. Gli strumenti urbanistici per i quali l'iter approvativo, al momento dell'adozione del PUC, è solo iniziato con la formalizzazione dell'istanza al Comune, se riconfermati all'interno di DTR o ARC nelle previsioni del PUC, potranno essere ripresentati come PUO ed adeguati alle specifiche previsioni di PUC.
7. A trasformazione avvenuta in attuazione dello SUA, dette aree verranno assimilate ai fini degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo il seguente schema:

SUA 01 ACE-TIU->Ma (art.104)

SUA 02 ARI-ZPR – CS (ART. 129)

SUA-03 ACE-TIU->Ma (art.104)

SUA-04 ARI-TIU-Cs (art. 107)

SUA-05 ARI-ZPC- Cs (art. 127)

E' evidente che la volontà del pianificatore e dell'Amministrazione Comunale fosse quella di confermare sostanzialmente lo SUA approvato anche nel nuovo PUC, ma come sopra anticipato, erroneamente una porzione delle aree ricadenti all'interno del perimetro dello SUA (parcheggi e area pertinenziale del capannone) non è stata inclusa nell'**ambito a prevalente destinazione produttiva - ARI-ZPR-A** e risulta invece classificata quale area per "**attrezzature e servizi pubblici**" normata dall'art. 43 delle N.C.C. del P.U.C.; da qui la necessità di modificare il perimetro dell'ambito per ricomprendere anche la porzione di SUA approvato con D.C.C. n.1 del 24/02/2003, destinata ad uso produttivo ed erroneamente classificata "servizi", all'interno dell'ambito ARI-ZPR-A.

Inoltre, poiché sono attualmente mutate le esigenze delle due Amministrazioni pubbliche promotrici dello SUA che non hanno più interesse a sfruttare l'area a fini deposito/logistici, ma hanno invece intenzione di alienare a soggetti privati la totalità dell'area ricadente all'interno del perimetro dello SUA, è emersa la necessità di modificare la previsione delle NTA dello SUA approvato (che costituiscono oggi norma di PUC) per eliminare la modalità di attuazione in due comparti con una parte dell'edificio da destinare agli enti pubblici proprietari dell'area e consentire la realizzazione dell'intervento in un unico comparto, senza appalto congiunto con contestuale cessione di parte delle superfici produttive previste alle due amministrazioni.

Tale obiettivo è ottenuto mediante la cancellazione dall'art.131 delle N.C.C. del PUC dei riferimenti allo SUA_05 e l'inserimento di un nuovo articolo 131/b, che disciplina l'edificazione dell'area in oggetto, dettagliando le destinazioni d'uso ammesse, le caratteristiche del fabbricato di progetto e delle sistemazioni esterne, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i parametri edilizi (superficie agibile, altezza, distanze) e le modalità di attuazione dell'ARI-ZPR-A senza alterare i parametri insediativi previsti dallo SUA approvato.

Si rileva pertanto la necessità di approvare il presente aggiornamento con modifica grafica della tavola di struttura del PUC (TAV. SP2) per l'inclusione della porzione di area prima della viabilità esistente ricadente all'interno dello SUA approvato nel perimetro dell'**ambito a prevalente destinazione produttiva - ARI-ZPR-A** e contestuale modifica degli articoli delle NCC del PUC come sopra specificato.

IL RESPONSABILE
Geom. Ermanno Ciullo