



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 LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RESIDENZIALE SOCIO SANITARIA PER ANZIANI,
(AREA EX CAPPELLI), MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 5 E SEGG., L.R. N.
10/2012 E S.M.I.**

**RELAZIONE URBANISTICA DI ACCERTAMENTO
DELLA PROCEDIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 10
DELLA L.R. 10/2012**

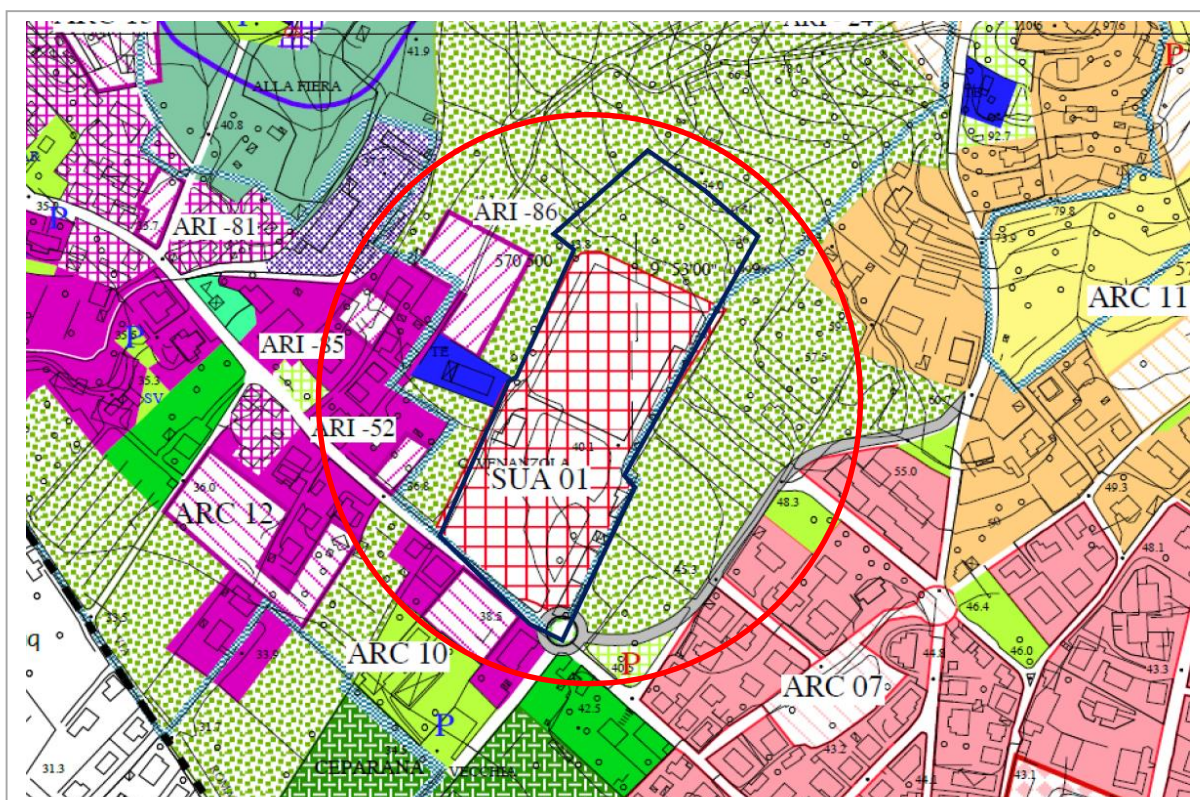
La Pianificazione Comunale

Il Comune di Bolano è dotato di Piano Urbanistico Comunale il cui iter di approvazione si è concluso con la deliberazione n. 15/2015 di adeguamento del Piano Urbanistico Comunale definitivo ai rilievi contenuti nel voto del Comitato Tecnico Urbanistico della Provincia della Spezia n° 395 in data 02/02/2015, ai sensi dei commi 7 e 8 del previgente art. 40 della L.R. 36/1997 e con la successiva pubblicazione sul BURL del 21/10/2015 dell'avviso di deposito del Piano medesimo a permanente e libera visione del pubblico.

In data 12/07/2022 Prot. 7386., la Società Magma s.r.l. del gruppo Villa, con progetto a firma dello Studio Ferrari & Partners, con sede in Piazza Baldini n.7 a Genova, ha presentato formale richiesta per l'attivazione del Procedimento Unico (art. 10, L.R. 10/2012) finalizzato ad acquisire il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di una R.S.A., una Residenza Protetta di 156 posti letto, da realizzare nell'area ex Cappelli, in via Genova, Ceparana; l'attività sarà realizzata da soggetti privati, ma regolata da apposita Convenzione con l'Ente pubblico gestore del servizio (ASL) che ne legittima il riconoscimento di servizio pubblico;

L'area in oggetto è identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolano al foglio n. 11 mappali n. 379-585-586-675-690-315; il sito sul quale viene proposto l'intervento è stato sede di attività industriale e comprende edifici dismessi costituiti da elementi in acciaio con coperture di diversa natura, ed un edificio residenziale costruito con materiali tradizionali. La principale criticità è data dalla presenza di un'importante quantità di amianto compatto, in stato di degrado, e piccole quantità di amianto utilizzato per le tubazioni di scarico negli altri edifici. Viene previsto un procedimento separato, prima dell'inizio dei lavori, per eliminare tutto l'amianto presente nell'area, con i metodi definiti dal DM 6/09/94, previo piano di smaltimento opportunamente approvato dall'ASL Spezzina;

Attualmente il piano urbanistico comunale vigente individua l'area oggetto della proposta in gran parte all'interno del SUA 01 approvato nel 2005, normato all'art. 131 delle N.C.C. del PUC;



ESTRATTO TAV SP2 - PUC VIGENTE – Individuazione area con perimetro della proprietà catastale

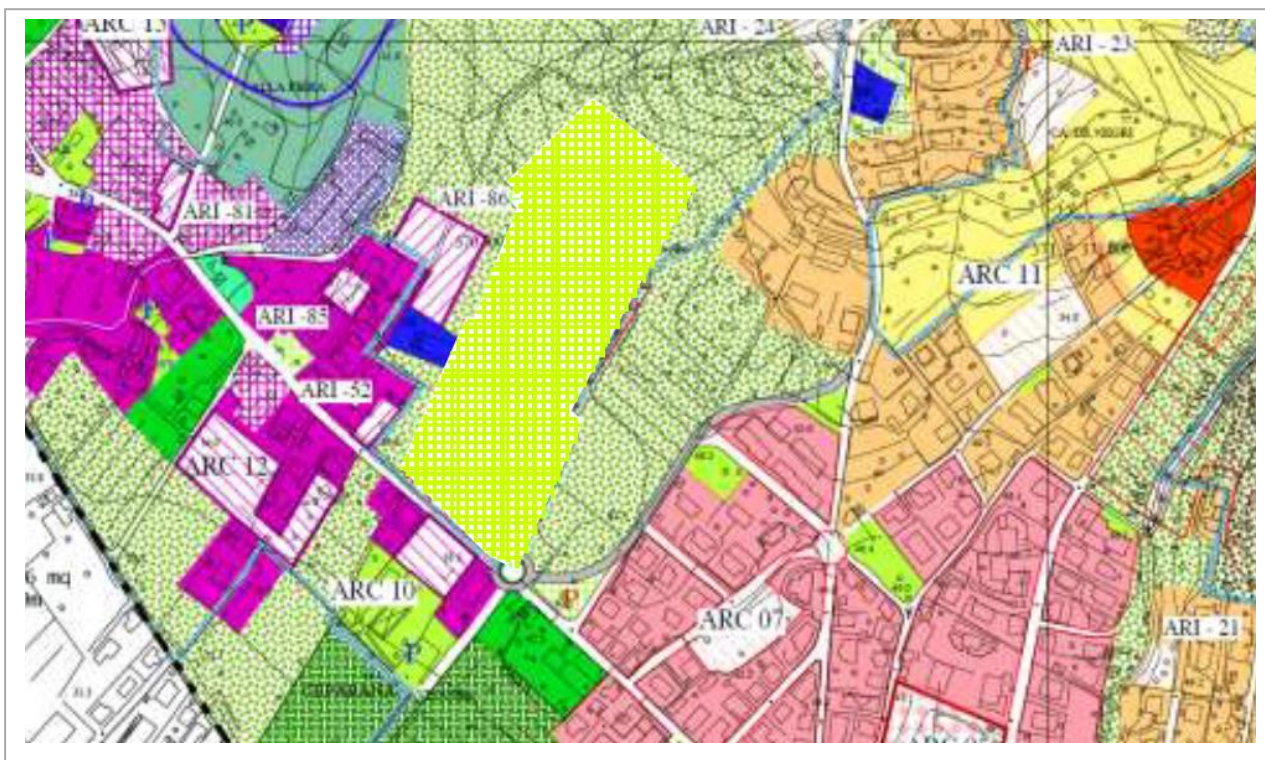
Ai sensi dell'art. 131 - SUA/PP approvati e/o in attuazione: "Il PUC recepisce integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie dei seguenti Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) approvati anteriormente alla data di adozione del Preliminare di PUC ed individuati con apposita campitura grafica nella tavola SP_2 del PUC"; tra l'elenco è compreso anche lo SUA 01 Località Cappelli.

Il progetto dello SUA 01 è stato approvato con delibera comunale n° 27 del 06/09/2003 ed è stato approvato in via definitiva (anche dopo il parere dell'Ente Provinciale) in data 30 aprile 2005 con l'ultima delibera di consiglio comunale. Il SUA diviene eseguibile attraverso una pratica edilizia di Dichiarazione Inizio Attività ed ha validità dieci anni dalla data di approvazione.

A trasformazione avvenuta in attuazione dello SUA, dette aree dovrebbero essere assimilate ai fini degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo il seguente schema: SUA 01 = ACE-TIU-Ma (art.104); La restante porzione della proprietà ricade in ambito a destinazione agricola.

Tuttavia, il SUA non è mai stato attuato; restano attualmente vigenti i parametri previsti dallo SUA;

Poiché la Società Magma s.r.l. del gruppo Villa ha acquistato all'asta pubblica l'area ex Cappelli, in via Genova, Ceparana, e ha proposto la realizzazione nella stessa di una R.S.A, una Residenza Protetta di 156 posti letto, la proposta rende necessaria una modifica della destinazione urbanistica dell'area, attualmente a destinazione residenziale, commerciale e produttiva, tramite un aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m.i., che ridefinisca l'inquadramento urbanistico dell'intera area di proprietà della Soc. Magma s.r.l. in attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico;



ESTRATTO TAV.SP2 – PUC AGGIORNATO – tutta l'area sarà individuata quale area a servizi pubblici e ad uso pubblico

A livello normativo, le aree a servizi pubblici e ad uso pubblico sono definite all'art.43 delle N.C.C. del PUC, "Zone per le attrezzature di interesse comune, destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o d'interesse collettivo, necessari alla vita associativa dei cittadini, realizzabili sia dall'Amministrazione comunale e da enti pubblici, sia da privati sulla base di una convenzione da stipularsi col Comune stesso:

- a. attrezzature civili di interesse comune per attività amministrative per pubblici servizi, sociali, culturali e ricreativi e altri (Ac);
- b. attrezzature sanitarie e assistenziali di interesse comune (As);
- c. attrezzature religiose (edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare o comunque necessaria all'esercizio del culto stesso), istituti religiosi di educazione ed assistenza, ecc."

Tali zone sono assimilabili alle "zone F" ai sensi del DM 1444/1968. 3;

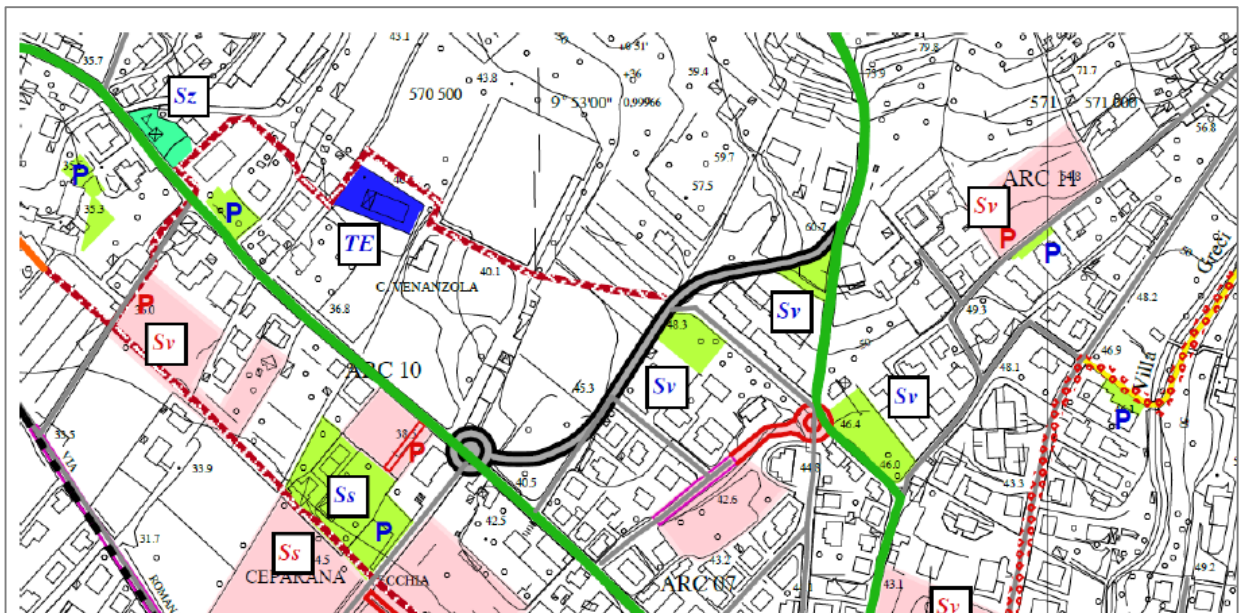
La proposta normativa di aggiornamento prevede che sugli edifici esistenti siano ammessi tutti gli interventi compreso la ristrutturazione edilizia di edifici con diversa destinazione, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista e limitatamente all'indice di utilizzazione insediativo;

In caso di realizzazione da parte di privati il PUC si dovrà attuare mediante permesso di costruire subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano eventualmente necessarie e la cessione di dette opere o il loro vincolo ad uso pubblico; le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni; le modalità di gestione dei servizi erogati con particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio stesso; gli impegni riguardo all'eventuale convenzionamento con l'Ente pubblico gestore del corrispondente servizio pubblico.

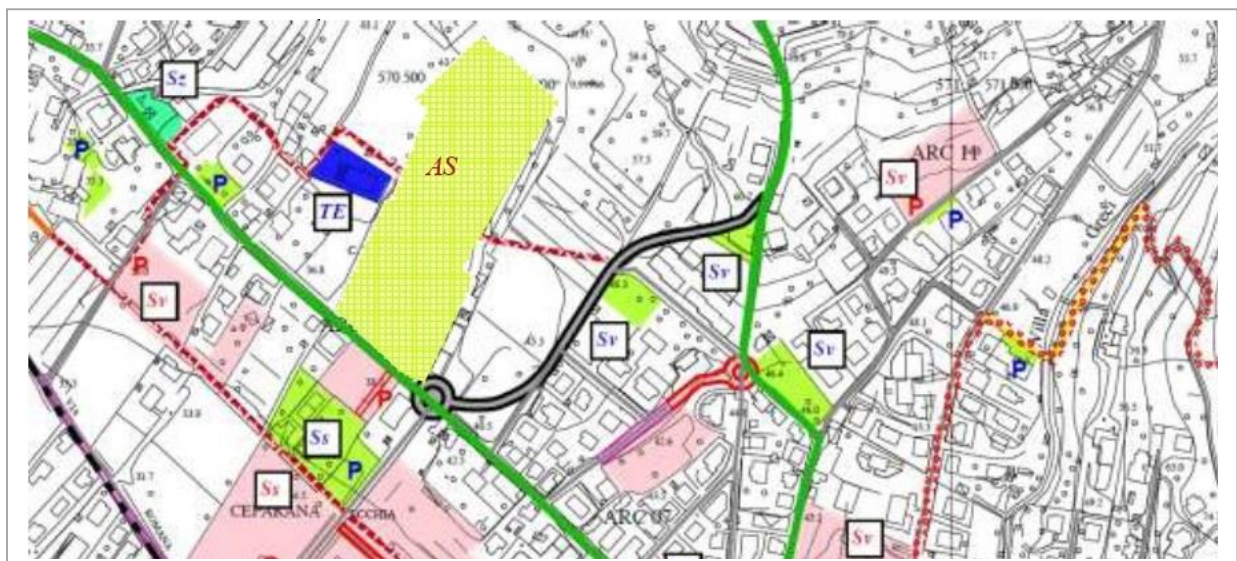
I parametri urbanistici vengono modificati per quanto riguarda l'altezza massima consentita che viene incrementata da 10,50 mt a 14,00 mt e i parcheggi pubblici da reperire, che vengono invece adeguati a quanto previsto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 "negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale (...) è prescritta la realizzazione di parcheggi privati nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di SUL."

Indice di Utilizzazione insediativo	I.U.I.	0,50 m2 SA/m2 La
Indice di copertura	Rc	0,30 m2 Sc/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 14 mt.
Copertura		anche piana o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	1 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheggi pubblici	P	30 5 m2/100 m2 di SA

La variazione della destinazione d'uso per la porzione di area sopra indicata incide positivamente sul Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi Pubblici del PUC, in quanto la superficie totale destinata a servizi subisce un incremento di 32.349,07 mq, sottratti alla destinazione residenziale, commerciale e produttiva precedentemente prevista.



ESTRATTO TAV.SP3 – PUC VIGENTE



ESTRATTO TAV.SP3 – PUC AGGIORNATO

Negli Estratti della Tav. SP3 si evidenzia l'incremento dell'area a Servizi, identificata in legenda con campitura verde quadrettata.

Vincoli legislativi, di salvaguardia e ambientali

L'area in oggetto non è interessata da alcun tipo di vincolo (Dlgs 42/2004, vincolo idrogeologico e di esondazione, paesistico).

Tutto il territorio del Comune di Bolano è sottoposto a vincolo sismico; In base alla classificazione sismica dei comuni liguri di cui alla DGR 17.03.2017 n. 216 "Nuova classificazione sismica della Regione Liguria", il comune di Bolano è stato inserito in classe 2, con $pga=0.25$ g.

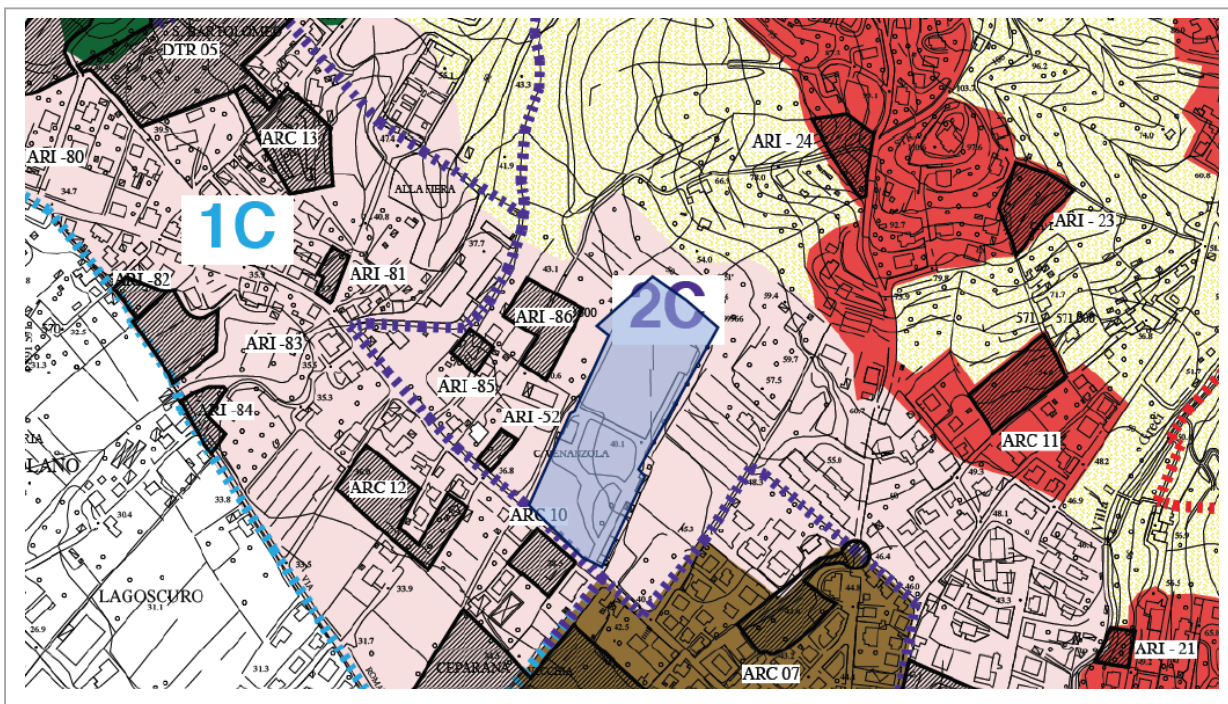
L'intervento illustrato nel progetto a cura dello Studio Ferrari & Partners prevede opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del d.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, successivamente verrà presentata la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica.

La Pianificazione sovraordinata

Con riferimento al vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990, l'ambito interessato dall'intervento di che trattasi è ricompreso in aree classificate "sub assetto insediativo ID MO-A";

Il regime normativo di cui all'art. 46 delle norme tecniche di attuazione, relativo alle aree comprese nel PTCP ID-MO-A insediamenti diffusi, prevede, in caso di "interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso".

A tal fine la proposta è corredata da uno studio organico d'insieme (SOI) esteso all'area di proprietà per la quale si richiede la modifica della destinazione urbanistica.



Ai sensi della Disciplina Paesistica, l'area oggetto di intervento appartiene all'O.T.E. 2C C. Salani –Debbio; le norme relative alla disciplina paesaggistica, hanno per l'ambito che sottende l'area di intervento, solo valenza di indirizzo, pertanto, in ottemperanza a quanto previsto all'art. 3 comma 2 della disciplina paesistica puntuale, la proposta omette lo studio di inserimento paesaggistico, e i relativi elaborati di cui al comma 3 di detta disciplina;

Conclusioni

In considerazione di quanto sopra esposto ed in particolare delle dichiarazioni addotte dal richiedente, quanto prefigurato è classificabile come modifica della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC stesso, è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, rispetta le disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 s.m. e i. e le relative indicazioni applicative e, pertanto, è pienamente riconducibile a quanto configurato dall'art. 43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato) della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

Nei termini sopra riportati, si ritiene la proposta in esame procedibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 5 e seguenti, della L.R. 10/2012 e s.m. e i., ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art. 10 – Procedimento Unico – della L.R. 10/2012, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati, quale parte integrante, alla presente relazione.

IL RESPONSABILE

Geom. Ermanno Ciullo

documento firmato digitalmente