



SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

VERBALE DI CONFERENZA REFERENTE

Oggetto: conferenza di servizi referente pratica SUAP 9/2017 *“riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di rotatoria stradale e parcheggi, comportante variante al PRG”* - soc. richiedente UNIONFRUTTA SRL

L'anno 2018, il giorno ventotto (28) del mese di marzo alle ore 11.00 presso la Sala Giunta del Comune di Sarzana, sotto la Presidenza del dott. Ottavio Moscatelli, coadiuvato con funzioni di segretaria dalla sig.ra Ravecca Michela, si tiene la conferenza dei servizi referente riguardante il progetto presentato dalla società Unionfrutta snc per la riqualificazione e recupero funzionale di un fabbricato commerciale esistente, ubicato in Via Pecorina, da destinare a media struttura di vendita, con realizzazione di rotatoria stradale e di parcheggi, comportante variante al PRG.

Visti:

- il D.P.R. 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art.38 comma 3 del Dlg.112/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008,n.133”;
- la L.R. n. 10 del 05 aprile 2012 “Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico”
- la L.R. 1/2007 “Testo Unico del Commercio” e ss.mm.ii e relativa programmazione commerciale DCR n.31/2012 e ss.mm.ii.;
- il Piano Urbano del Commercio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23/01/2018

Premesso che:

- in data 01/06/2017 (prot. 19469) il sig. Stefano Emili, legale rappresentante della società Unionfrutta srl, avente sede legale in Sarzana c/o Mercato Ortofrutticolo piva 00113110118, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012, ha presentato domanda per la riqualificazione e recupero funzionale di un fabbricato commerciale esistente, ubicato in Via Pecorina (fg. 10 part.la 292), da destinare a media struttura di vendita, con realizzazione di rotatoria stradale e di parcheggi, comportante variante al PRG.;
- come previsto dalla L.R. 10/2012 art.10 lo scrivente Ufficio ne ha verificato la procedibilità con specifica richiesta al Servizio Urbanistica/LL.PP.;
- in data 05/02/2018 con delibera di Consiglio Comunale n.08, che per completezza si allega al presente verbale, allegato A, è stato acquisito il preventivo assenso del Consiglio Comunale, adottato la specifica variante al PRG vigente per le aree parcheggio pertinenziale all'edificio ed approvato il rapporto preliminare relativo alla procedura VAS ;

pertanto:

Comune di Sarzana

Piazza Matteotti, 1 · 19038 Sarzana (SP) · tel. +39 0187 6141 · fax +39 0187 614252 · P.I. 00192320117

www.comunesarzana.gov.it

P.E.C.: protocollo.comune.sarzana@postecert.it



- con nota del 15/03/2018, registrata al protocollo generale dell'Ente ai numeri 11913/11917/11925 e 11926, data la pesantezza dei file allegati, lo scrivente Ufficio ha indetto la prevista conferenza dei servizi referente invitando i seguenti Enti: Area 3 Servizio Urbanistica/Ambiente e Lavori Pubblici del C. di Sarzana, Comando Polizia Locale del C. di Sarzana, Regione Liguria Settore Urbanistica e Settore Pianificazione Territoriale e Vas, Asl 5 Spezzino, Comando Provinciale Vigili del Fuoco;
- unitamente alla convocazione è stata inviata ai citati Enti l'intera documentazione depositata agli atti, comprensiva della relativa delibera di Consiglio Comunale, per l'acquisizione delle loro determinazioni e/o richiesta chiarimenti;

Tutto ciò premesso, il Presidente dopo aver riassunto la precedente attività istruttoria dichiara aperti i lavori della conferenza a cui partecipano:

- dott. Ottavio Moscatelli, Responsabile SUAP
- arch. Danilo Peluffo, Regione Liguria
- arch. Stefano Mugnaini, Dirigente Servizio Urbanistica C. di Sarzana
- geom. Laura Garbini, Servizio Urbanistica C. di Sarzana
- dott.ssa Michela Ravecca, Ufficio Suap

Trattasi di intervento volto all'ampliamento di un fabbricato preesistente ubicato in Via Pecorina, comportante una variazione al PRG sulla destinazione d'uso dell'area di pertinenza del fabbricato a parcheggio pertinenziale, edificio in cui la società intende aprire una nuova media struttura di vendita per il settore alimentare. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una rotatoria, e lo spostamento dell'area verde, così come meglio descritta nella istruttoria del Servizio Urbanistica allegata al presente (allegato B).

In sede di verifica di procedibilità lo scrivente ufficio ha acquisito esito delle valutazioni del Servizio LL.PP., allegato C e parere favorevole del Comando Polizia Locale come da allegato D.

Successivamente alla citata convocazione sono pervenuti:

- in data 27/03/2018 nota del Comando Provinciale Vigili del Fuoco prot. 13395/2018, allegato E, di cui se ne fa lettura;
- in data 27/03/2018 nota del Servizio Ambiente con cui richiede documentazione sotto il profilo dell'inquinamento acustico e chiarimenti per quanto riguarda gli scarichi, come da allegato F, e di cui se ne fa lettura

Il Presidente, sotto il profilo commerciale, fa presente che trattasi di istanza di nuova apertura di media struttura di vendita appartenente al settore alimentare per una superficie di vendita pari a 1.490, il cui rilascio è subordinato al possesso dei requisiti professionali e alla conformità al TUC L.R. 1/2007 e ss mm ii e relativa programmazione urbanistica commerciale DCR n. 31/2012 e al rispetto dell'art. 24 del Piano Urbano del Commercio che prevede la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela accessibili anche a disabili e facilmente individuabili con apposite segnalazioni. Pertanto richiede alla società di produrre



relazione tecnica descrittiva concreta sulla conformità del progetto alla programmazione regionale urbanistica commerciale (paragrafi 4 e 15 DCR 31/2012 e s m e i)

La Regione Liguria arch Danilo Peluffo anticipa le seguenti richieste di approfondimento e chiarimento:

- una verifica del progetto rispetto ai contenuti del titolo edilizio precedente e standard urbanistici in allora richiesti;
- confronto variazioni di destinazioni d'uso tra stato attuale e progetto sotto il profilo urbanistico ai sensi LR 16/2008 ne s.m e i. con verifica sull'incremento del carico insediativo e conteggio dei relativi standard urbanistici da reperire in confronto con il conteggio dei parcheggi pubblici/pertinenziali previsti dalla DCR 31/2014 ;
- schema della bozza convenzione

Suggerisce alla C.A. la verifica di una possibile revisione della zona a Verde Attrezzato al fine di migliorarne la vivibilità complessiva.

Fa presente inoltre la necessità di trasmettere al Settore Urbanistica l'attestazione di avvenuta pubblicazione degli atti e del verbale di conferenza ai sensi dell'art 10 comma 5), della LR 10/2012 e s.m indicando il periodo di pubblicazione e l'eventuale presentazione di osservazioni e opposizioni.

Comunica infine che, per l'avvio del procedimento istruttorio, è richiesto il versamento delle spese istruttorie ai sensi della LR 37/2011, pari a euro 300.00 nei termini indicati nel modello allegato.

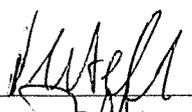
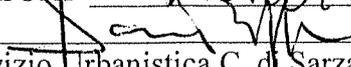
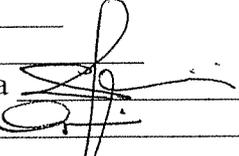
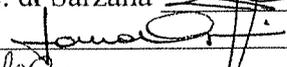
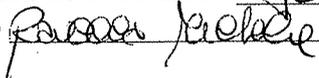
Consegna modulo di attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della LR 32/2012 e s m e i..

La Regione Liguria si riserva di trasmettere nei termini di legge, eventuali richieste di integrazione a seguito dell'avvio della fase istruttoria con le competenti strutture regionali.

Il Servizio Urbanistica nella persona dell'arch. Mugnaini conferma l'attività istruttoria precedentemente consegnata.

Tutto ciò premesso, Il presidente, rimanendo in attesa di quanto sopra detto, ricorda agli Enti, che ai sensi dell'art. Art. 10 c.6 L.R. 10/2012, entro il il termine di 15 giorni dalla presente conferenza l'Ufficio scrivente potrà richiedere per una sola volta le integrazioni, sospendendo i termini di cui al presente procedimento; dichiara chiusa la seduta.

Letto e controfirmato

- dott. Ottavio Moscatelli, Responsabile SUAP 
- arch. Danilo Peluffo, Regione Liguria 
- arch. Stefano Mugnaini, Dirigente Servizio Urbanistica C. di Sarzana 
- geom. Laura Garbini, Servizio Urbanistica C. di Sarzana 
- dott.sa Michela Ravecca, Ufficio Suap 

A



CITTÀ DI
SARZANA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 8 DEL 05-02-2018

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PRG AI SENSI DELLA L.R. 10/2012 ART 10 C)3 E L.R. 36/97 E S.M.I. CONNESSA ALLA PRATICA SUAP 9/2017 "RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATO COMMERCIALE ESISTENTE CON REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E ROTATORIA STRADALE FRA VIA VARIANTE CISA E VIA PECORINA" E APPROVAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE AI SENSI DELLA L.R. 32/2012 E SMI

Nell'anno duemiladiciotto, il giorno cinque del mese di Febbraio, alle ore 17:40, nella sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di regolari inviti si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione con la partecipazione dei Signori Consiglieri:

CAVARRA ALESSIO	Presente	ANTOLA ANDREA	Presente
MIONE PAOLO	Presente	VINCHESE STEFANO	Presente
TORRE MARIO	Presente	ROSIGNOLI GIANCARLO	Presente
CORSI ILARIA	Assente	ZANETTI PAOLO	Assente
LORENZINI DAMIANO	Presente	FRASSINI SARA	Presente
PITTIGLIO ROSANNA	Presente	RAMPI CARLO	Presente
MATTIONI NICOLA	Presente	CHIAPPINI VALTER	Presente
RICCI SILVIA	Presente	GIORGI FEDERICA	Presente
RICCI FRANCO	Assente		

Presenti: 14
Assenti: 3

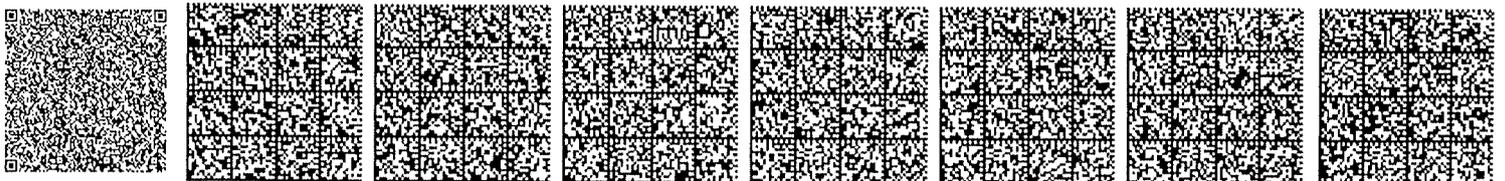
Assume la presidenza il Dott. DAMIANO LORENZINI - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa PAOLA MICHELINI incaricato della redazione del verbale.

Partecipa il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti Dott. ROBERTO SIMONAZZI.

Sono designati scrutatori i Consiglieri: N. MATTIONI, A.ANTOLA, V. CHIAPPINI.

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

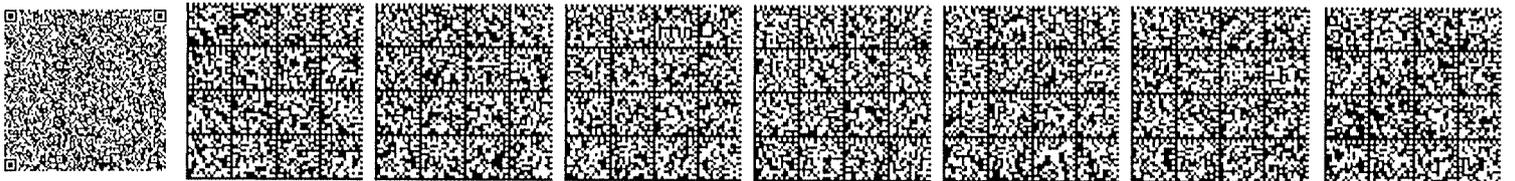
Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Il Presidente, dato atto della regolare costituzione della adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a deliberare in ordine all'argomento in oggetto.

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione COMUNI DI SARZANA ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Il Presidente comunica che il Consigliere RAMPI ha presentato una pregiudiziale sulla pratica e dà quindi la parola al Consigliere per illustrarla al Consiglio.

Il Presidente invita, quindi i Sigg. Consiglieri ad intervenire sulla pregiudiziale.

Intervengono i Consiglieri: TORRE, GIORGI; ANTOLA, CHIAPPINI, ROSIGNOLI, MIONE.

Esce il Consigliere FRASSINI (Presenti 13).

Il Presidente pone quindi in votazione la pregiudiziale.

Con 5 voti favorevoli (PITTIGLIO, MIONE, RAMPI, CHIAPPINI, GIORGI) e 8 voti contrari la pregiudiziale viene respinta.

Entra il Consigliere FRASSINI (Presenti 14).

Il Presidente dà quindi la parola all'Assessore BAUDONE per la presentazione della pratica.

Il Presidente invita, quindi i Sigg. Consiglieri ad intervenire alla discussione.

Intervengono i Consiglieri: MIONE, TORRE, RAMPI, CHIAPPINI, ROSIGNOLI, e GIORGI che comunica di abbandonare l'aula per protesta contro il mancato ritiro della pratica da parte della Giunta (Presenti 13).

Intervengono poi il Consigliere FRASSINI e ANTOLA.

Escono i Consiglieri MIONE e PITTIGLIO (Presenti 11).

Replica l'Assessore BAUDONE. Durante la replica dell'Assessore entra il Consigliere RICCI Franco (Presenti 12).

In dichiarazione di voto interviene il Consigliere RAMPI.

Prendono la parola quindi i Consiglieri: TORRE, CHIAPPINI e FRASSINI che anticipa voto favorevole sulla pratica.

Viene dato atto che tutti gli interventi sono riportati in testo integrale sulla registrazione digitale, conservata agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione del C.C. n° 29/94 veniva adottata la Variante Generale al PRG vigente e, dopo l'espletamento delle incombenze derivanti dalla fase di pubblicazione, la Regione Liguria con D.P.G.R. n° 97/98, pubblicato sul B.U.R.L. il 11/04/1998, approvava il nuovo Strumento Urbanistico, la cui efficacia definitiva veniva determinata con deliberazione del C.C. n° 40 del 24/04/1998;

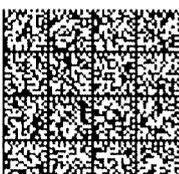
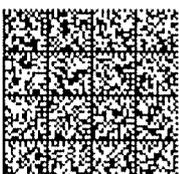
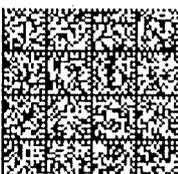
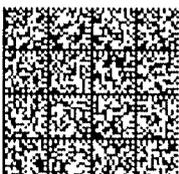
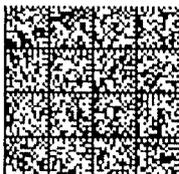
Che con Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, al Capo IV, articoli da 23 a 26, attribuisce ai comuni le funzioni amministrative inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi, definendo altresì i principi di carattere organizzativo e procedimentale.

Che con Decreto del Presidente della Repubblica 20.10.1998 n. 447 e s.m.i. è stato approvato il Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 20, comma 8 della Legge 15.03.1997 n. 59.

Visto il DPR 160/2010 del 07/09/10 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive.

Vista la Legge della Regione Liguria 10/2012 del 05/04/2012 e s.m.i. i cui contenuti riguardano le Città' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



procedure per la realizzazione di interventi in materia di attività produttive, esplicitando norme specifiche tese alla realizzazione di tali interventi anche in deroga agli Strumenti Urbanistici vigenti o adottati;

in data 01.06.2017 è stato presentato dal Sig. EMILI Stefano legale rappresentante della UNIONFRUTTA srl istanza SUAP 9/2017 ai sensi dell'art. 10 della L. R. 10/2012 relativa alla "riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di parcheggi e rotatoria stradale fra via variante Cisa e via Pecorina" e approvazione del Rapporto Preliminare ai sensi della L.R. 32/2012 e smi con contestuale variante al PRG".

Che in data 01,08,2017 prot. 27743, sulla base di incontri effettuati dagli Uffici con i Soggetti Attuatori e Progettisti, tesi ad una migliore comprensione del progetto e dei provvedimenti ad esso connessi per l'approvazione, si è provveduto alla richiesta di acquisizione di ulteriore documentazione riguardante l'aspetto progettuale della proposta di cui sopra, inoltrata quest'ultima in data 16.09.2017 prot. 32938, a seguito della quale è stata accertata la procedibilità di cui alla L.R. n. 10/2012 e che pertanto il progetto depositato agli atti risulta essere composto dai seguenti elaborati:

TAV 01 planimetria catastale – estratto tavole PRG

TAV 02 documentazione fotografica fabbricato

TAV 03 stato attuale fabbricato, piano terra, mezzanino, piano primo (1/200)

TAV 03/1 stato attuale fabbricato, piano terra, mezzanino, piano primo (1/100)

TAV 03/2 stato attuale fabbricato, pianta copertura(1/100)

TAV 04 stato attuale fabbricato prospetti e sezioni (1/200)

TAV 05 progetto fabbricato, piante (1/200)

TAV 05/1 progetto fabbricato pianta piano terra, mezzanino, piano primo (1/100)

TAV 05/2 progetto fabbricato pianta copertura (1/100)

TAV 06 progetto fabbricato prospetti e sezioni (1/200)

TAV 07 raffronto fabbricato piante (1/200)

TAV 07/1 raffronto fabbricato pianta piano terra, mezzanino, piano primo (1/100)

TAV 07/2 raffronto fabbricato pianta copertura (1/100)

TAV 08 raffronto fabbricato, prospetti e sezione (1/200)

TAV 09 raffronto superfici commerciali (1:200)

TAV 10 documentazione fotografica viabilità

TAV 11 rilievo viabilità dello stato attuale su base catastale

TAV 12 progetto viabilità su base catastale

elab. 20 relazione illustrativi degli elementi in variante

elab 21 relazione paesaggistica

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://ca.urbi.it/padbarcode/>



elab.22 rapporto preliminare assoggettamento a VAS

elab. 23 relazione legge 13/89 – DM 236/89

elab 24 fotoinserti

elab.25 relazione di verifica dei titoli edilizi

allegato 1 analisi dell'inserimento dell'intervento nel sistema viario cittadino

allegato 2 rapporto di analisi

Il progetto in questione consiste nel riutilizzo dell'originaria struttura ad uso commerciale, comprensiva della trasformazione di destinazione d'uso di una porzione di ulteriori mq. 500 di fabbricato esistente, che passa dall'attuale destinazione a magazzino ad attività commerciale, senza che si produca con tale trasformazione in ampliamento della Superficie Utile lorda preesistente.

Inoltre è previsto il tamponamento di portico al piano terra di mq 105, già peraltro definito sui tre lati, senza che ciò costituisca pertanto aumento volumetrico dell'edificio preesistente.

Viene inoltre posta in essere, nel quadro delle infrastrutture da collegare all'insediamento commerciale, la realizzazione di un parcheggio connesso all'attività, determinato e dimensionato in base alle disposizioni vigenti in materia di criteri commerciali (L.R.1/2007 e relativa programmazione) ubicato in area contigua, onde permetterne una agevole funzionalità rispetto al fabbricato esistente e all'accessibilità di accesso.

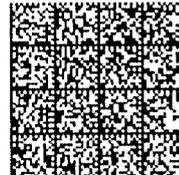
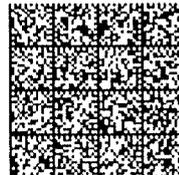
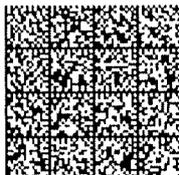
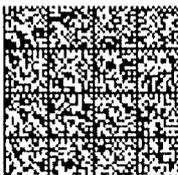
Tale superficie a parcheggio, opportunamente dimensionata secondo le disposizioni di legge vigenti, ricade in parte in area che il vigente PRG classifica con i dettami di cui all'art.36.6 e all'art 35.4 (Attrezzature Sportive), e prevede la realizzazione di opere a raso, in continuità con la viabilità d'accesso esistente, i cui contenuti tecnici sono debitamente descritti negli elaborati allegati alla proposta progettuale: in particolare l'esecuzione delle opere avviene in conformità a quanto stabilito dalle norme del PAI vigente, per quanto attiene il grado di permeabilità dei terreni trasformati a superficie a parcheggio, comprensiva dei sistemi di smaltimento che recapiteranno nei collettori delle acque bianche esistenti.

L'intervento di sistemazione delle aree esterne prevede anche lo spostamento, per ragioni di funzionalità e gestione, all'interno del medesimo lotto di proprietà del Soggetto Attuatore, della superficie attualmente prevista dal PRG a destinazione di area Verde Attrezzata, in altra posizione più funzionale all'intervento ma soprattutto all'utilizzo pubblico, senza che ne venga variata la dimensione superficiale e quindi senza diminuzione degli standard .

Oltre alle indicazioni sopra riportate, il progetto di riqualificazione dell'immobile e delle attività ad esso connesse, prevede inoltre la realizzazione, a carico del Soggetto Attuatore, di una totale risistemazione dell'accesso all'intera area produttiva di via Pecorina tramite una rotatoria stradale, da ubicarsi sul tracciato della via Variante Cisa, arteria di transito territoriale di competenza del Comune di Sarzana, in luogo di una analoga previsione, sempre interessante la medesima viabilità, prospettata nel quadro degli interventi viabilistici a suo tempo presi in considerazione dal Comune di Sarzana e riguardanti la ristrutturazione dell'intera tratta della Variante CISA, approvata con la Deliberazione della G. Comunale 107/2005.

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'indirizzo: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Che alla luce dei contenuti progettuali come sopra sommariamente indicati, vengono specificate di seguito, le procedure e le valutazioni formali dei contenuti dell'intervento nonché la compatibilità degli stessi con la normativa in materia urbanistica sia locale che territoriale, oltre al rispetto delle prescrizioni in materia di opere stradali e del Nuovo Codice della strada.

a) Intervento di ampliamento del fabbricato preesistente:

L'immobile esistente interessato ha una superficie lorda di mq. 2554 ad uso commerciale, magazzino e servizi.

Il Soggetto Attuatore intende provvedere alla variazione di destinazione d'uso di mq.500 della parte attualmente destinata a magazzino, in Commerciale, oltre al tamponamento del portico preesistente al fine di incrementare la superficie e realizzare un'attività qualificata dalla normativa regionale quale media struttura di vendita.

Il P.R.G. vigente, classifica l'immobile con la categoria "Produttiva" (2P) con le modalità di intervento costituite dall'art. 28.2 (Riqualificazione Edilizia di grado 1) che consentono la **"...demolizione e ricostruzione, utilizzando i parametri urbanistici esistenti, manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina del tessuto di appartenenza"**.

In relazione a quanto sopra indicato, l'intervento di ampliamento della superficie commerciale, tramite variazione della destinazione d'uso attuale previsto dal progetto proposto, risulta assentibile, poiché intende mantenere l'immobile alla attuale destinazione d'uso commerciale, in conformità peraltro con quanto stabilito dalla normativa di cui al Tessuto n° 40 della Normativa dei Tessuti e delle Aree del P.R.G. vigente, che, quanto a destinazioni ammissibili ammette **"..3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE - Attività artigianali , attrezzature commerciali e direzionali."**

L'ampliamento volumetrico in progetto, previsto a piano terra e derivante dal tamponamento del portico (mq 105) rientra tra gli interventi ammissibili in quanto inferiore a quanto consentito dall'art. 36,6 (n.t.a. PRG vigente) che indica la possibilità di sfruttare, ai fini del rispetto della capacità residua edificatoria del comparto, un valore di 0,50 mq/mq, specificando comunque che tale utilizzo rientra nella volumetria e Superficie Coperta esistente senza modifica della stessa.

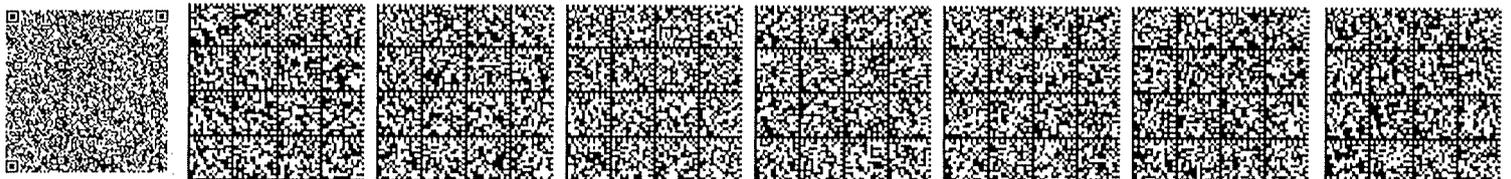
Detti interventi sono pertanto conformi e assentibili rispetto alla normativa di P.R.G. come indicato dettagliatamente ai commi precedenti.

Per quanto riguarda gli aspetti commerciali dell'intervento di cui al SUAP 9/2017 si precisa che il progetto dopo l'approvazione della variante sarà oggetto di successiva procedura autorizzativa tramite conferenza dei servizi con le servizi con le modalità di cui all'art. 10 comma 3, 4, 5, 6,7 e seguenti della L.R. 10/2012 e s.mi.

b) Variazione d'uso dell'area di pertinenza del fabbricato ai fini della realizzazione del parcheggio pertinenziale connesso all'attività commerciale:

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbardecode/>



Il progetto di cui trattasi prevede anche l'utilizzo dell'area contigua di proprietà dei Soggetti Attuatori per la realizzazione di parcheggio pertinenziale e in parte ad uso pubblico annesso all'immobile a destinazione commerciale in Variante al PRG, dimensionato secondo i criteri della L.R.1/2007 e relativa programmazione per una superficie complessiva di mq 3970, derivata dal rapporto tra dimensioni della Superficie Commerciale di progetto e standards urbanistici previsti dalla medesima legge

Delta area risulta attualmente classificata con le indicazioni di cui all'art. 35 e 35.4 delle N.T.A. (Area per Attrezzature Sportive), destinazione rientrante tra quelle descritte delle **"Aree pubbliche ed attrezzature di interesse generale (Articolazione in sistemi)** da paragonarsi alle indicazioni contenute nel DM 02/04/1968 n° 1444 per le zone "F" di cui all'art.2 (Attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo)

Le indicazioni normative come sopra descritte e i contenuti specifici che ne caratterizzano la qualità, fanno ricadere il vincolo AS (Area per Attrezzature Sportive) tra quelli "conformativi" indicazione avvalorata anche dalla presenza, nel corpo della norma, dei dati parametrici (Indice di Utilizzazione Fondiaria U.f. dello 0,50 mq./mq.) ed una disciplina attuativa propria, non rientranti pertanto tra quelli soggetti a provvedimento espropriativo, e dunque non soggetti alla decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 2 della L. 1187 del 19/11/1968 e sue modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

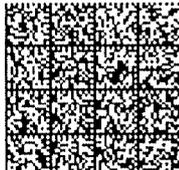
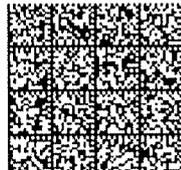
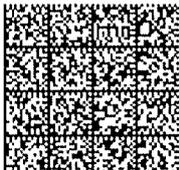
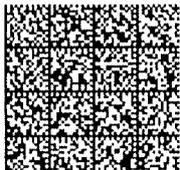
Che, ai fini di una più completa comprensione della fattispecie legata alla destinazione dell'area in questione, si precisa che l'attuazione delle previsioni originarie di Attrezzature Sportive (Palestre, Spazi sportivi coperti ecc.) non ha mai avuto alcuna pratica attuazione da parte dei soggetti proprietari, né tanto meno ha comportato un interessamento in tal senso del Comune nella realizzazione delle originarie previsioni, ritenendo ampiamente soddisfatto il fabbisogno in tal senso costituito dall'attuale disponibilità delle strutture sportive, presenti in un'ampia area del Comune ubicata a breve distanza dal sito, le cui dimensioni e dotazioni sono concretamente ed attualmente idonee a soddisfare le esigenze in tal senso manifestate in sede di formazione del PRG.

Che pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, la modifica proposta della destinazione d'uso come sopra descritta, comporta la procedura di Variante Contestuale allo Strumento Urbanistico vigente, ribadendo comunque che la sottrazione della superficie ad AS (Attrezzature Sportive) sugli "standards" non incide sul bilancio complessivo comunale delle aree a servizi, che si mantiene ampiamente positivo rispetto ai minimi previsti dal più volte citato DM 2/4/1968 n° 1444, dando atto che la nuova destinazione della zona di PRG è proceduralmente assoggettata a specifica variante con procedimento disciplinato dall'art. 10 L.R. 10/2012 comma 3 e seguenti, interessando un insediamento produttivo, variante al PRG descritta nell'elaborato grafico n. 20 (allegato al presente atto)

Che, ai fini della conformità del presente provvedimento, alla disciplina della L.R. 36/1997 e s.m.i. la Variante di cui sopra rientra tra i casi previsti dall'art. 47 ter , trattandosi di intervento concernente la riattivazione e riqualificazione di immobile produttivo.

Che l'attivazione delle procedure per l'adozione ed approvazione della suddetta variante al PRG comporta l'applicazione delle disposizioni così come definita dalla L.R. 32/2012, in quanto la proposta di progetto, rientra tra i casi cui applicare la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS di cui sopra ai sensi dell'art. 13 della LR. 32/2012 così come modificata dalla L.R. 6/2017 in Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



particolare l'intervento, rientra in area inondabile PI3B.

Tale disposizione viene assunta con la presentazione di elaborato n.22 (allegato al presente atto)

c) Realizzazione della nuova rotatoria sulla Variante Cisa

La proposta progettuale prevede anche la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra la Variante Cisa e via Pecorina, idonea alla soluzione dell'annoso problema di accesso alla zona Artigianale, progettata in conformità a quanto stabilito in materia dal Nuovo Codice della strada e dalle disposizioni tecniche vigenti in materia di infrastrutture stradali.

L'intervento viene realizzato in parte su aree di proprietà del Comune di Sarzana (identificate dalla piattaforma stradale esistente) e in parte su quelle di proprietà dei Soggetti Attuatori, definita a porzione del mappale n°292 foglio 40.

L'opera, di indubbio interesse pubblico, risolve in maniera determinante, i problemi viabilistici derivanti dall'intersezione tra via Variante Cisa e via Pecorina, peraltro già oggetto di soluzioni progettuali approvate dal Comune di Sarzana (delibera della G.Comunale n 107/2005 avente ad oggetto: Soluzione definitiva per la ristrutturazione della varianti Cisa ed Aurelia – Approvazione progetto definitivo) a sua volta in modifica alla previsione del P.R.G, che prevedeva la rotatoria a cavallo sul Ponte sul Calcondola, previsione accantonata, per le difficoltà ed onerosità dell'esecuzione e della scarsa funzionalità in rapporto alla viabilità esistente, previsione peraltro assoggettata a vincolo espropriativo ampiamente decaduto.

d) Lo spostamento dell'Area a Verde di uso pubblico lungo la Variante Cisa

Nell'ambito di intervento viene proposta come modifica grafica anche lo spostamento, utilizzando la medesima superficie, dell'Area a Verde Attrezzato (Art.35.5 delle N.T.A.) ubicata attualmente, in sede di PRG, in fregio alla variante Cisa e della superficie prevista di mq.980.

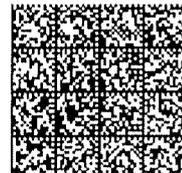
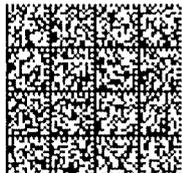
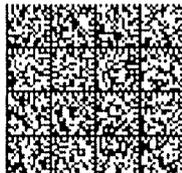
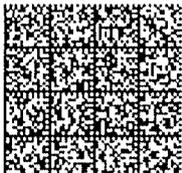
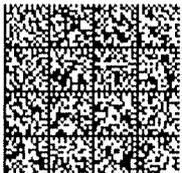
La superficie viene tralata e posta a confine alla via Pecorina e al parcheggio dell'insediamento commerciale, ricadente totalmente in area di proprietà dei Soggetti Attuatori della stessa superficie complessiva così come previsto dal P.R.G. vigente non modificando quindi i parametri preesistenti.

L'intervento è ammissibile senza adozione di variante specifica in quanto trattasi della semplice traslazione di aree ad uso pubblico all'interno peraltro del medesimo lotto di intervento e della stessa zona definita dal Tessuto n°40 della Normativa dei Tessuti e delle Aree.

Preso atto di quanto sopra descritto e che come specificato dall'art. 10, c.4 della L.R.12/12, acquisito l'assenso dell'organo comunale competente in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti, il SUAP convocherà la Conferenza di Servizi in sede referente alle quale saranno invitate le Amministrazioni e gli Enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire.

L'intervento di "Riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



realizzazione di parcheggi interni al lotto e rotatoria stradale fra via Variante Cisa – Via Pecorina” è da considerarsi realizzabile tramite procedura di SUAP ai sensi della L.R. 10/2012 e s.m.i. con il previo preventivo assenso dell'organo comunale in relazione alla adozione della variante al PRG come sopra esplicitata;

Che, per quanto concerne i patti e le condizioni previste per l'attuazione del progetto si provvederà con specifico e separato atto esecutivo, all'approvazione della bozza di convenzione da sottoscrivere tra Soggetti Attuatori e Comune di Sarzana, che dovrà contenere obbligatoriamente i seguenti argomenti:

1. Modalità di esecuzione delle opere pubbliche quali rotatoria, verde attrezzato e parcheggi in conformità a quanto stabilito dall'art. 20 del DLGS n° 50/2016 e successivi aggiornamenti, in materia di Opere Pubbliche realizzate da privati a scomputo oneri di costruzione con assunzione dei totali costi di realizzazione in capo al Soggetto Attuatore;
2. Cessione delle aree e delle opere di interesse pubblico (rotatoria e viabilità connessa e area a verde attrezzato) a titolo scomputo degli Oneri di costruzione al Comune con tempi e modalità connessi all'intervento di Riqualficazione dell'immobile e comunque prima della Agibilità dell'edificio e opere connesse;
3. Criteri per la prestazione delle cauzioni fidejussorie a garanzia degli interventi riguardanti la realizzazione dell'intervento sia pubblico che ad uso pubblico e modalità della corresponsione degli oneri concessori e altri, eventualmente dovuti;
4. Sanzioni e modalità esecutive in caso di inottemperanza alle prescrizioni della Convenzione Attuativa;

Che, per quanto riguarda l'applicazione dell'art.38 L.R. 16/2008 art. 6 bis in quanto intervento edilizio posto in variante alla normativa urbanistica vigente, ovvero cd. “contributo straordinario” , sarà definito nell'importo dovuto dopo la eventuale approvazione definitiva del progetto SUAP e liquidato prima del rilascio del Permesso di Costruire, secondo previsto dalle norme vigenti:

Che, a corredo delle varianti urbanistiche che sottendono l'approvazione del progetto è stato presentato il rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i..

Che, per quanto concerne la normativa di tutela si precisa che per l'intervento, ricadendo in area vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) in quanto si trova nella fascia di 150 ml da acque pubbliche torrente Calcandola, è già stata acquisita autorizzazione paesaggistica n. 97/2017.

Che, inoltre l'area è compresa nel perimetro delle aree inondabili PI3b con T200 sulla base delle disposizioni contenute nel PAI vigente, precisando comunque che le modifiche all'edificio e all'area sono consentite dalla normativa specifica in quanto non ci sono incrementi di carico insediativo, secondo le indicazioni del medesimo strumento;

Visto il parere positivo della Commissione edilizia in data 25/01/2018 verbale n. 199 sulla variante, preso atto dell'esame della commissione al Territorio in data 29/01/2018;

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Visto l'allegato parere tecnico favorevole attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta di provvedimento indicata in oggetto, espresso dall'ufficio competente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, dando atto che non è stato acquisito il parere del responsabile dell'area economico finanziaria, in quanto il provvedimento non comporta oneri contabili.

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

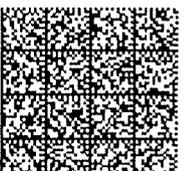
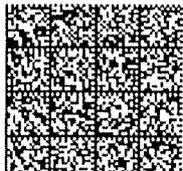
Con 10 voti favorevoli e 1 voto contrario (CHIAPPINI) resi legalmente per alzata di mano dagli 11 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento,
2. Di adottare, specifica Variante Contestuale al PRG vigente, con procedimento disciplinato dall'art. 10 L.R. 10/2012 comma 3 e seguenti, relativa al Progetto SUAP 9/2017 di "Riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di parcheggi e rotatoria stradale fra via Variante Cisa e via Pecorina" riferita alla sola modifica delle previsioni di destinazione d'uso di PRG da AS (Attrezzature Sportive art. 35 e 35.4 delle N.T.A.) ad aree a parcheggio pertinenziale connesso all'edificio Commerciale esistente, sulla base delle descrizioni come in premessa citate, così come rappresentato dalle tavole grafiche di PRG , attuale, variato e raffronto, descritte nell'elaborato n° 20 ;
3. Di dare atto che il progetto di "Riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di parcheggi e rotatoria stradale fra via Variante Cisa e via Pecorina" pratica SUAP 9/2017 e composto dalla documentazione come elencata in premessa e depositata agli atti dell'Ufficio sarà oggetto di successiva procedura autorizzativa tramite Conferenza dei Servizi con le modalità di cui all'art. 10 comma 3,4,5,6,7 e seg.ti della LR 10/2012 e s.m.i.
4. di approvare il Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di Assoggettabilità alla VAS così come stabilito dalle norme della L.R. 32/2012 come modificata dalla L.R. 6/2017 secondo le disposizioni contenute nell'art. 13 (Elaborato 22);
5. Di dare atto che il progetto delle Opere Pubbliche di cui sopra (rotatoria e viabilità connessa e area a verde attrezzato), riveste il carattere di Pubblica Utilità dando altresì atto che le aree necessarie a dette Opere non necessitano di attivazione delle procedure espropriative ricadendo in aree di proprietà del Comune di Sarzana e del Soggetto attuatore;
6. Di provvedere, con successivo separato provvedimento esecutivo di competenza della Giunta Comunale, all'approvazione della Convenzione Attuativa da sottoscrivere tra Soggetti Attuatori e Comune di Sarzana, che dovrà contenere obbligatoriamente i seguenti patti e condizioni:
 - Modalità di esecuzione delle opere pubbliche quali rotatoria, verde attrezzato e parcheggi in conformità a quanto stabilito dall'art. 20 del DLGS n° 50/2016 e successivi aggiornamenti, in materia di Opere Pubbliche realizzate da privati a scomputo oneri di costruzione con assunzione dei totali costi di realizzazione, anche superiori agli oneri dovuti, in capo al

Città di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Soggetto Attuatore;

- Cessione gratuita al comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico (rotatoria e viabilità connessa e area a verde attrezzato) ;
 - Cessione a titolo scomputo degli Oneri di costruzione delle delle opere di interesse pubblico (rotatoria e viabilità connessa e area a verde attrezzato) al Comune con tempi e modalità connessi all'intervento di Riqualificazione dell'immobile e comunque prima della Agibilità dell'edificio e opere connesse;
 - Criteri per la prestazione delle cauzioni fidejussorie a garanzia degli interventi riguardanti la realizzazione dell'intervento sia pubblico che ad uso pubblico e modalità della corresponsione degli oneri concessori e altri, eventualmente dovuti;
 - Sanzioni e modalità esecutive in caso di inottemperanza alle prescrizioni della Convenzione Attuativa;
7. di procedere, una volta resa esecutiva la presente deliberazione, alle pubblicazioni degli atti inerenti la variante urbanistica al PRG vigente come nelle premesse specificata secondo le modalità previste dalle disposizioni contenute nell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i.;
8. come specificato dall'art. 10, c.4 della L.R.12/12, acquisito l'assenso dell'organo comunale competente in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti, il SUAP convocherà la Conferenza di Servizi in sede referente alle quale saranno invitate le Amministrazioni e gli Enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire.
9. Di dare al presente atto immediata eseguibilità, stante l'urgenza di procedere, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Successivamente, su invito del Presidente, procedutosi a votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità, data l'urgenza della pratica con Con 10 voti favorevoli e 1 voto contrario (CHIAPPINI) resi legalmente per alzata di mano dagli 11 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Città' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comunesarzana.gov.it.

II SEGRETARIO GENERALE

PAOLA MICHELINI

II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

DAMIANO LORENZINI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa .

Citta' di Sarzana - DCC n. 8 del 05-02-2018

Al sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI SARZANA ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 23-11-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>





B

Oggetto: istruttoria relativa alla pratica n° 9/2017 inerente la “Ristrutturazione edificio ad uso Commerciale e realizzazione nuova rotatoria”.

Con la presente istruttoria si determinano sia le procedure che la valutazione formale dei contenuti dell'intervento di cui all'oggetto, stabilendo la compatibilità degli stessi con la normativa in materia urbanistica sia locale che territoriale, oltre al rispetto delle prescrizioni in materia di opere stradali e del Nuovo Codice della strada.

L'intervento consiste nella variazione di destinazione di una porzione di un fabbricato esistente già adibito ad attività Commerciale, della superficie complessiva di mq. 500 che passa da destinazione a magazzino ad attività commerciale, oltre al tamponamento di portico al piano terra di mq 105, consentendo la realizzazione di una media struttura (superficie vendita mq 1490) come stabilito dalla specifica normativa Regionale in materia di Commercio.

La normativa vigente classifica l'immobile con la Destinazione d'Uso Commerciale e ricade nella cartografia di PRG nel tessuto n. 40 Fabbricato n°2p. Con categoria di livello edilizio fondiario RE1 e normativa del lotto di riferimento Art 36.6 Fabbricato Produttivo esistente.

Viene inoltre posto in essere, nel quadro delle infrastrutture da collegare all'insediamento la realizzazione di un parcheggio connesso all'attività, calcolato e dimensionato in base alle disposizioni vigenti in materia (L.R.7/2008) ubicato in area limitrofa, onde permettere una agevole funzionalità rispetto alla collocazione e alla viabilità esistente, che il vigente PRG classifica con i dettami di cui all'art.36.6 e all'art 35.4 (Attrezzature Sportive), con realizzazione di opere a raso, debitamente descritte negli elaborati allegati alla proposta progettuale (indicare le tavole 12, 19, 24) oltre allo spostamento all'interno del medesimo lotto di una porzione di area Verde Attrezzato da porre in fregio al parcheggio stesso.

I Soggetti Attuatori inoltre propongono di farsi carico della realizzazione di una rotatoria stradale in modo tale da rendere più agevole l'accesso al compendio edificato a destinazione produttiva, nel quale ricade l'immobile oggetto dell'intervento, da ubicarsi sul tracciato della via Variante Cisa, arteria di transito territoriale di competenza del Comune di Sarzana.

La procedura che si intende avviare, per la approvazione della proposta progettuale, verte sui seguenti aspetti che di seguito si approfondiscono:

Intervento di ampliamento del fabbricato preesistente:

L'immobile interessato ha una superficie di mq. 2554 ad uso commerciale, magazzino e servizi: come meglio dettagliato nei specifici elaborati grafici.

Il Soggetto Attuatore intende provvedere alla variazione di destinazione d'uso di mq.500 della parte a magazzino in commerciale, con ulteriore tamponamento del portico esistente al fine di ottenere una attività commerciale di mq. 1490 di superficie di vendita, qualificata dalla normativa Regionale in materia quale *media Superficie di vendita*.

Il P.R.G. vigente, classifica l'immobile con la categoria “Produttiva” (2P) con le modalità di intervento costituite dall'art. 28.2 (Riqualificazione Edilizia di grado 1) che consentono “...demolizione e ricostruzione, utilizzando i parametri urbanistici esistenti; manutenzione ordinaria



e straordinaria; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina del tessuto di appartenenza.” “.

In relazione a quanto sopra indicato, l'intervento di ampliamento della superficie commerciale, tramite variazione della destinazione d'uso attuale previsto dal progetto proposto, si ritiene assentibile, mantenendo l'immobile a destinazione d'uso commerciale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa di cui al Tessuto n° 40 della Normativa dei Tessuti e delle Aree del P.R.G. vigente, che, quanto a destinazioni ammissibili ammette “..3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE - Attività artigianali , attrezzature commerciali e direzionali.”

L'ampliamento volumetrico previsto a piano terra derivante dal tamponamento del portico (mq 105) rientra tra gli interventi ammissibili in quanto inferiore a quanto consentito dall'art. 36,6 che indica indice di 0,50 mq/mq.

Variatione d'uso dell'area di pertinenza del fabbricato:

In sede progettuale, viene prevista anche l'utilizzo dell'area di pertinenza del fabbricato, attualmente classificata con le indicazioni di cui all'art. 35 e 35.4 delle N.T.A. (Area per Attrezzature Sportive). Si precisa che la destinazione originaria alla costruzione di Attrezzature Sportive (Palestre ecc.) non ha mai avuto alcuna attuazione da parte dei soggetti proprietari, né tanto meno ha comportato un intervento del Comune nella realizzazione delle originarie previsioni, ritenendole non necessarie nel quadro dell'attuazione delle previsioni del PRG in materia di Attrezzature Sportive, ravvisando che l'attuale disponibilità delle medesime, in un'ampia area del Comune ubicata a breve distanza dal sito, fosse concretamente ed attualmente idonea a soddisfare le esigenze in tal senso manifestate in sede di formazione del PRG.

Alla luce di quanto sopra descritto, l'intenzione della proprietà, sulla base del progetto presentato, di destinare gran parte dell'area avente destinazione da PRG come “Area per Attrezzature Sportive “AS1” a parcheggio pertinenziale e in parte ad uso pubblico annesso all'immobile a destinazione commerciale esistente in Variante al PRG, si ritiene possa essere avallata in quanto funzionale all'attività da insediare.

Le indicazioni normative del PRG vigente per l'area in esame, indicate all'art. 35.5 delle n.t.a. per i contenuti specifici fanno rientrare il vincolo AS tra quelli “conformativi” contenenti dati parametrici (uf. 0,50 mq./mq.) ed una disciplina attuativa propria, vincoli pertanto non soggetti ad esproprio, peraltro ampiamente scaduti.

Pertanto, la modifica della destinazione d'uso comporta la procedura di Variante allo Strumento Urbanistico.

La nuova destinazione di parte della AS si pone dunque effettivamente in contrasto con la normativa di PRG per cui dovrà provvedersi alla adozione di specifica Variante con l'avvio contemporaneo delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m.i.



Realizzazione della nuova rotatoria sulla Variante Cisa

La proposta progettuale prevede anche la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra la Variante Cisa e via Pecorina, idonea alla soluzione dell'annoso problema di accesso alla zona Artigianale, ricadente per intero su aree di proprietà del Comune di Sarzana (identificate dalla piattaforma stradale esistente) e di proprietà dei Soggetti Attuatori, conformemente a quanto stabilito in materia dal Nuovo Codice della strada e dalle disposizioni tecniche vigenti in materia di infrastrutture stradali.

L'opera, di indubbio interesse pubblico, viene realizzata a carico del Soggetto Attuatore e viene ubicata in una zona limitrofa ad analogo progetto, riguardante la ristrutturazione della Variante Cisa a progetto approvato con delibera della G.Comunale n 107/2005, a sua volta in modifica alla previsione del P.R.G. peraltro assoggettata a vincolo espropriativo ampiamente decaduto.

Alla luce di quanto sopra descritto, si ritiene che l'intervento non costituisca Variante al P.R.G. in quanto previsione già contenuta negli atti pianificatori vigenti: inoltre l'intervento non necessita di provvedere alla previa espropriazione delle aree interessate, in quanto ricadente in aree di proprietà comunale o dei soggetti attuatori proponenti l'intervento.

Lo spostamento dell'Area a Verde di uso pubblico lungo la Variante Cisa

Nell'ambito di intervento e proposta come variante rientra anche lo spostamento, utilizzando la medesima superficie, dell'Area a Verde Attrezzato (Art.35.5 delle N.T.A.) ubicata, in sede di PRG, in fregio alla variante Cisa e della superficie prevista di mq.870.

La superficie viene traslata e posta in fregio alla via Pecorina e al parcheggio dell'insediamento commerciale, ricadente totalmente in area di proprietà dei Soggetti Attuatori senza diminuzione della superficie complessiva così come previsto dal P.R.G. vigente non modificando quindi i parametri preesistenti.

L'intervento si ritiene ammissibile senza adozione di variante specifica in quanto trattasi della semplice traslazione di aree ad uso pubblico all'interno peraltro del medesimo lotto.

Alla luce delle considerazioni su esposte, si ritiene che l'intervento di "Riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di parcheggi interni al lotto e rotatoria stradale fra via Variante Cisa – Via Pecorina" possa essere realizzato tramite procedura di SUAP ai sensi della L.R. 10/2012 e s.m.i. con l'adozione delle varianti esplicitate e richieste. Si ritiene che le integrazioni presentate in data 16/09/2017 siano pertinenti anche se manca progetto degli impianti nel rispetto del D.L. 28/2011;

Deve provvedersi alla allegazione della stima delle opere pubbliche da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Si precisa che la sottoscrizione di apposito atto convenzionale deve stabilire patti e condizioni idonei alla realizzazione delle Opere Pubbliche ivi previste, anche alla luce del fatto che



l'intervento, viste le implicazioni di natura pubblica, viene realizzato in conformità a quanto stabilito dall'art. 20 del DLGS n° 50/2016 e successivi aggiornamenti, in materia di Opere Pubbliche realizzate da privati.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art.38 L.R. 16/2008 art. 6 bis in quanto intervento edilizio posto in variante alla normativa urbanistica vigente è stato approfondito nelle relazioni allegate alla pratica edilizia, e comunque sarà definito prima del rilascio del Permesso di Costruire.

A corredo delle varianti urbanistiche che sottendono l'approvazione del progetto è stato presentato rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Le valutazioni sopra esposte hanno natura prettamente urbanistica, si rimanda al SUAP ogni valutazione circa i contenuti della L.R. 1/2007.

rif. Geom. Laura Garbini

laura.garbini@comunesarzana.gov.it



CITTÀ DI
SARZANA

Area 3
SERVIZI DEL TERRITORIO

Servizio LL. PP.
tel. 0187 614269-614215 fax 0187 614252
stefano.mugnaini@comunesarzana.gov.it
valter.orlandi@comunesarzana.gov.it

All'Ufficio Urbanistica
Propria Sede

Sarzana li 30 Luglio 2017

OGGETTO: Rotatoria stradale nell'intersezione Via Cisa-via Pecorina

A seguito della presentazione del progetto, in data 7-7-2017 prot. 24657 da parte dell'Unionfrutta S.n.c. e delle osservazioni del Comando di P.M del 28-07-2017, che si ritiene di condividere, questo ufficio, invitato ad una valutazione, osserva quanto di seguito elencato.

Premesso che il progetto puo' ritenersi un "preliminare" o studio di fattibilità avanzato.

Esso è costituito da :

- 1) Rapporto di analisi
 - 2) Analisi dell'inserimento dell'intervento nel sistema viario cittadino
Elaborati sottoscritti dall'ing. Roberta Sanguinetti
 - 3) Relazione tecnico-descrittiva
 - 4) Relazione illustrativa degli interventi in variante al PRG e sul fabbricato esistente
Elaborati sottoscritti dall'Arch. Claudio Baudone
- Tavole grafiche
- Tav 10) Documentazione fotografica
 - Tav 12) Planimetria generale di progetto su base catastale
 - Tav 13) Planimetria generale di progetto su base aerofotogrammetria
 - Tav 14) Planimetria di raffronto
 - Tav 15) Planimetria di raffronto della viabilità (rot. Di progetto-rot. Di P.R.G.)
 - Tav 16) Sezioni stradali attuali
 - Tav 17) Sezioni stradali di progetto-raffronto
 - Tav 18) Planimetria rotatoria con angoli di deflessione
 - Tav 19) Planimetria generale di progetto rotatoria con parcheggio interno al lotto
- Tavole sottoscritte dall'Arch. Claudio Baudone

Osservazioni

- 1) E' da privilegiare il transito su via Pecorina in continuità con la stessa e variante Cisa con stop del traffico proveniente da variante Cisa a innesto strada verso il complesso artigianale.
- 2) riservare corsia da rotatoria variante Cisa verso la nuova attività e via Pecorina.
- 3) ricalibrare leggermente la posizione e le dimensioni della rotatoria per il miglior soddisfacimento degli scambi tra rami afferenti e maggior accumulo sul ramo di ingresso all'area artigianale in virtu' della richiesta del comando di P.M. di dare la precedenza a via Pecorina verso la rotatoria anche con riduzione del diametro di un paio di m da 40 a 38 , allargamento della corona da 6 a 7 mt, al fine di avere rami di ingresso con larghezza di careggiata utile m 3,50 o poco di piu, ad una corsia, con banchine a destra e sinistra di almeno 50 cm

4) spostare i marciapiedi lato variante Cisa direzione Sarzana- S.Stefano verso il fabbricato dando continuità alla banchina pedonale di monte e di valle, e in via Pecorina a fianco del muro dividente l'attuale via con la proprietà privata al fine di allontanare i pedoni dal transito veicolare.

5) Ricalibrare accesso a via Pecorina da rotatoria con allargamento della carreggiata verso l'area di verde attrezzato al fine di creare una "corsia preferenziale" a via Pecorina stessa

6) alzare le quote della rotatoria in corrispondenza del raccordo con via pecorina di circa 60 cm al fine di non avere significative pendenze lungo la corona circolare per evitare incrementi accelerativi nell'ambito della circonferenza per manovre di inversione di mezzi pesanti; aumenterà la pendenza del raccordo con via pecorina nell'ordine del 3,5 %

7) prevedere su indicazioni del comando di PM di impedire la svolta a sinistra da via Ronzano verso la variante Cisa e viceversa con apposizione di cordatura in gomma nel fronte incrocio e birilli, come nell'incrocio posto a monte su via Dante Alighieri.

8) Sarà da incrementare l'impianto di pubblica illuminazione nell'intersezione con via Pecorina ed il ramo di raccordo con la rotatoria inserendo un lampione con testata a doppia armatura verso il muro esistente.

9) Occorrerà valutare il maggior apporto di acque di pioggia al fine di verificare che questo non costituisca gravame sull' l'unico ricettore esistente in via pecorina ed eventualmente prevedere un impianto di prima pioggia con raccolta acqua ed utilizzo a scopo irriguo dell'area verde.

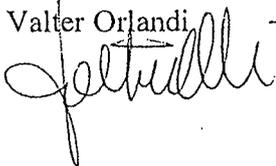
10)Prevedere accesso con marciapiede a raso dell'attività presente, carglass, con accesso da via pecorina lato citta.

11) Variare la relazione inerente l'analisi di sicurezza per le modifiche introdotte all'intersezione con via Ronzano, in particolare per quanto attiene al capitolo "raccomandazioni" per la modifica all'intersezione con via Ronzano e apportare le necessarie variazioni agli elaborati progettuali cui le stesse raccomandazioni fanno riferimento.

Questi uffici sono a disposizione per ogni eventualità per il raggiungimento dell'obbiettivo nel rispetto delle condizioni di sicurezza e normative vigenti.

Cordiali saluti
Ufficio LL.PP.

Valter Orlandi



Comune di Sarzana

Piazza Matteotti, 1 - 19038 Sarzana (SP) - tel. +39 0187 6141 - fax +39 0187 614252 - P.I. 00192320117

www.comunesarzana.gov.it

P.E.C.: protocollo.comune.sarzana@postecert.it



CITTÀ DI
SARZANA

POLIZIA LOCALE

Comandante Polizia Municipale
Lorena Severgnini
Piazza V. Veneto, 6 - Sarzana - tel. 0187 614250 fax 0187 614360
lorena.severgnini@comunesarzana.gov.it

Prot. n. 34574
del 29.09.2017

Spett.le Dirigente area1 Stefano Mugnaini
Architetto Cristiana Bellavigna
Geom. Laura Garbini
Geom. Walter Orlandi

Spett.le Ottavio Moscatelli

SEDE

Oggetto : interventi su viabilità progetto UNIONFRUTTA.

In riferimento al progetto di Unionfrutta per la riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione di parcheggi e rotatoria stradale, esaminate le tavole presentate unitamente all'istanza prodotta al SUAP (Prot.33291 del 20/9/2017), per quanto riguarda la viabilità si esprime parere favorevole anche in considerazione del fatto che tale progetto comporterà l'eliminazione di numerose criticità esistenti nel tratto stradale considerato. Per quanto sopra necessita apportare alcune modifiche consistenti in : realizzazione di cordonatura in gomma con birilli nella divisoria di corsia realizzata in corrispondenza dell'uscita di Via Pecorina (ove sarebbe preferibile un arretramento dell'attraversamento pedonale a raccordo con i marciapiedi realizzati e una segnaletica di stop avanzata in corrispondenza della Variante Cisa); segnaletica di Stop e dare precedenza per i veicoli provenienti dalla zona artigianale; istituzione del diritto di precedenza per i veicoli in transito nella Via Pecorina dalla direzione fiume alla Variante Cisa.

Cordialmente.

Com.te Lorena Severgnini



Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
COMANDO PROVINCIALE VIGILI FUOCO LA SPEZIA
Ufficio Prevenzione Incendi

La Spezia, li _____

COMUNE DI SARZANA
Prot. 2018/00013395 del 27-03-2018
Sezione: ARRIVO - PIANTA ORGANICA/AREA 2 - SERVIZI EST



Prat. n. 6700 Pin

Allo Sportello Unico per le Attività Produttive
del Comune di Sarzana
suap@comunesarzana.gov.it

OGGETTO: Convocazione di conferenza di servizi referente pratica SUAP 9/2017 "riqualificazione e recupero funzionale di fabbricato commerciale esistente con realizzazione parcheggi e rotatoria stradale". Richiedente UNIONFRUTTA srl.

Con riferimento alla nota pari oggetto di codesto sportello unico, pervenuta in data 16/03/2018, si comunica che a causa dei pregressi impegni nessun funzionario di questo Comando potrà intervenire alla Conferenza dei Servizi in oggetto, prevista in data 28/03/2018 alle ore 11.00 presso il Palazzo Comunale di Sarzana.

Alla nota sopra citata era allegata una istanza di valutazione del progetto ai fini antincendio, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n.151/2011, per l'attività di esposizione e vendita oggetto della conferenza dei servizi, in quanto attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi competenza dei Vigili del fuoco. Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.151/2011, tale istanza avrà esito entro sessanta giorni dalla data di presentazione al Comando, fatte salve eventuali sospensioni del procedimento, previste nel citato D.P.R.

Pertanto questo Comando potrà esprimere il proprio parere riguardo l'attività oggetto della conferenza dei servizi, solo al termine dell'istruttoria del procedimento di valutazione del progetto, di cui sopra.

Quanto sopra si comunica per dovere di ufficio.

L'ISTRUTTORE del PROCEDIMENTO
(Dott. Ing. Pietro MUSCINESI)



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Calogero DAIDONE)



CITTÀ DI
SARZANA

SERVIZIO AMBIENTE

Ufficio Ambiente
tel. 0187 614291 - 614311 fax 0187 614252
ambiente@comunesarzana.gov.it

F

Sarzana, 23 marzo 2018

Prot. n.13345

Referente: Ufficio Ambiente M.F.

AI SUAP
Sede

OGGETTO: Unionfrutta – via Pecorina.

In riferimento alla pratica indicata in oggetto, relativamente agli aspetti di competenza di questo Ufficio, si comunica quanto segue:

Scarichi di acque reflue domestiche e/o assimilate: si chiede di voler specificare dove confluiscano gli scarichi delle acque reflue del fabbricato;

Rumore: si rileva che, nella domanda non è stata presentata alcuna documentazione relativa al rumore. Dovrà essere pertanto valutata l'attività di che trattasi sotto il profilo dell'inquinamento acustico e presentata la documentazione relativa conformemente alla normativa vigente.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

Arch. Stefano Mugnaini

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi
dell'art.3 del D. Lgs. 39/93*

AOOSAR
Protocollo Interno N. 13345/2018 del 27-03-2018
Copia Documento

**Modulo per la richiesta di avvio della procedura
di Verifica di Assoggettabilità a VAS**

art.13 della L.R.32/2012 e s.m.i.

Prot. n. del

Spett.le
Regione Liguria
Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture
e Trasporti
Vice Direzione Generale Territorio
Settore Pianificazione Territoriale e Vas
Via Fieschi 15
16121 Genova

p.c. Spett.le (Autorità procedente qualora diversa dal
proponente)

**Oggetto: Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa al
piano/programma ai sensi dell'art.13 della L.R.32/2012 e s.m.i.**

AUTORITA' PROCEDENTE/PROPONENTE

Il/La sottoscritto/a

Inserire Nome e Cognome del dichiarante

in qualità di responsabile del procedimento/legale rappresentante/altro dell'Amministrazione
/Ente/Società

Inserire denominazione dell'Amministrazione/Ente/Società

con sede in:

Inserire Comune/Stato, Provincia, C.A.P., indirizzo, telefono, fax, indirizzo di posta elettronica certificata

**richiede l'avvio della procedura in oggetto relativamente al piano/programma o sua
modifica di seguito descritto:**

Inserire la denominazione del piano o programma

nel Comune di

(Prov.)

In allegato alla presente trasmette 1 copia della seguente documentazione tecnico-amministrativa su supporto informatico (CD/DVD) in formato PDF/A:

<input type="checkbox"/>	Delibera di adozione secondo le disposizioni delle norme di riferimento del piano programma o sua variante
<input type="checkbox"/>	Rapporto Preliminare con i contenuti di cui all'allegato B della L.R. 32/2012 e ss.mm.ii. e ai modelli pubblicati nella pagina VAS del sito www.ambienteinliguria.it
<input type="checkbox"/>	Proposta di piano corredata dai necessari elaborati grafici e relative norme
<input type="checkbox"/>	<i>(nel caso di proponente privato)</i> ricevuta di pagamento di euro 500 (il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a Regione Liguria IBAN IT8610617501406000002362490, con la causale "spese istruttorie procedura di verifica di assoggettabilità/VAS – Regolamento n. 5/2012, Settore Pianificazione Territoriale e Vas")
<input type="checkbox"/>	<i>(nel caso di piano/programma che interessa direttamente siti Rete Natura 2000)</i> Studio di incidenza ambientale ai sensi dell'allegato A della DGR n.30 del 18.01.2013
<input type="checkbox"/>	<i>(in caso di piano/programma che interessa indirettamente siti Rete Natura 2000)</i> Studio di pre-valutazione di incidenza ambientale ai sensi dell'allegato E della DGR n.30 del 18.01.2013
<input type="checkbox"/>	Altro

Dichiara la rispondenza della copia informatica alla documentazione cartacea adottata

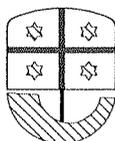
Il/La dichiarante

(Timbro e Firma)

Riferimenti per contatti:

Nome e Cognome

E-mail



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO
VICE DIREZIONE GENERALE URBANISTICA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Settore Urbanistica

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 27.12.2011, n. 37 e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con DGR n° 1183 in data 5 ottobre 2012, si richiede il versamento dell'importo di **€ 300.00** con la seguente CAUSALE DA INDICARE SUL BONIFICO BANCARIO:

SPESE ISTRUTTORIA – DIP. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA ART. 18
L.R. 37/2011 -

Indicando i seguenti dati:

Class./fasc n. 40/2018
Pratica n. 4423

Nome richiedente:

.....

Indirizzo richiedente:

.....

Comune di

.....

Oggetto dell'intervento:

.....

Il versamento dovrà essere effettuato, pena la irricevibilità dell'istanza, a mezzo bonifico bancario sul seguente conto corrente bancario:

REGIONE LIGURIA -C/C n. 23624/90- ABI 06175 – CAB 01472 —
IBAN IT86I0617501406000002362490 - Carige Ag. 6 - Piazza Dante 40/r
-GE

