



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

COPIA
DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 98 del 26.06.2007

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa

L'anno duemilasette, addì ventisei del mese di giugno alle ore 11.00 nella sala delle adunanze della sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei Signori:

CALEO Massimo	Sindaco
AMBROSINI Gino	Assessore
BOTTIGLIONI Roberto	Assessore
MILANO Stefano	Assessore
PICCIOLI Luca	Assessore
PITTIGLIO Rosanna	Assessore
Risultano assenti i Sigg.:	
CAVARRA Alessio	Assessore
GUASTINI Antonella	Assessore

Assume la presidenza il Sig. Massimo CALEO – Sindaco
Partecipa il Segretario Generale Avv. Marisa Vittoria MONTELEONE incaricato della redazione del verbale.

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.

Atto trasmesso ai seguenti Uffici:

<input type="checkbox"/> Segreteria	<input type="checkbox"/> Ragioneria	<input type="checkbox"/> Economato	<input type="checkbox"/> Tributi	<input type="checkbox"/> Cultura
.....	<input type="checkbox"/> Turismo	<input type="checkbox"/> Sport	<input type="checkbox"/> P.I.	<input type="checkbox"/> Biblioteca
.....	<input type="checkbox"/> Polizia Municipale	<input type="checkbox"/> Serv. Demograf	<input type="checkbox"/> Serv. Sociali	<input type="checkbox"/> CRT
.....	<input type="checkbox"/> Personale	<input type="checkbox"/> Contratti	<input type="checkbox"/> Commercio	<input type="checkbox"/> URP



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

N. 98 del 26.06.2007

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 09/06/1998 veniva adottato, ai sensi della L.R. n° 24/1987 e s.m.i., il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'Area Progetto n° 3 di via U.Muccini, sulla base delle indicazioni normative contenute nel P.R.G. vigente, con previsione di approvazione anche di variante al medesimo strumento urbanistico generale.

Che tale Strumento urbanistico attuativo, una volta esperiti gli atti di pubblicazione, ai sensi della su nominata legislazione, e vista la successiva deliberazione n° 19 del 29/02/2000, è stato definitivamente approvato, con Decreto del Presidente della Provincia n° 6507 in data 05/05/2000.

Che con deliberazione del Consiglio Comunale è stata inoltre adottata una Variante al P.Particolareggiato, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 24/87, riguardante l'adeguamento del Piano, ed in particolare della normativa di attuazione, alle norme sulle costruzioni da realizzarsi in zona sismica, di cui alla L. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni, definitivamente approvata con il decreto del Presidente della Provincia.

Che, per quanto concerne l'attuazione dello strumento urbanistico di cui sopra, lo stesso ha scaturito alcuni interventi di ricomposizione urbanistica del tessuto edificato con la demolizione e ricostruzione di edifici o complessi di edifici, che, in relazione all'edificato esistente hanno migliorato la qualità urbanistica di alcune parti della zona di via Muccini, e vie laterali, consentendo anche di poter ricavare alcuni spazi ad uso pubblico e migliorare l'accessibilità al Centro di Sarzana.

Che comunque, sulla base delle esperienze maturate nella gestione degli interventi come sopra indicati, e soprattutto per quanto concerne la realizzazione degli standards urbanistici riguardanti i parcheggi pubblici e pertinenziali, ma anche in riferimento ad alcune soluzioni architettonico-urbanistiche legate alla realizzazione di alcuni importanti comparti, segnatamente il comparto n° 12 identificato con l'ex- Hotel Laurina e relativa P.zza Martiri e quello contenente l'ex Mercato Ortofrutticolo, si sono evidenziati alcuni nodi di complessa risoluzione, con le attuali indicazioni normative, che di seguito possono essere identificati:

- a) La frammentazione degli standards a parcheggio, ubicati sotto ogni edificio nuovo da realizzare, soprattutto quelli pubblici o di uso pubblico, ha comportato, perlomeno sull'esperienza degli interventi realizzati, una scarsa efficacia. Infatti, l'ubicazione su tutta l'area di competenza del Piano in corrispondenza degli interrati degli edifici di nuova realizzazione, comporta la realizzazione di notevoli opere infrastrutturali, per garantire un adeguato accesso agli utenti pubblici e privati agli spazi disponibili, senza che comunque ci sia quel soddisfacente rapporto tra spazi liberi esterni e spazi a parcheggio interrati, che in una trasformazione urbanistica così come quella indicata dal Piano in vigore dovrebbe rappresentare.

La commistione poi tra parcheggi pubblici e pertinenziali, comporta inoltre notevoli problemi nella gestione degli spazi, imponendo modi di utilizzo non conformi con una adeguata garanzia di privacy per i parcheggi pertinenziali da una parte, ed un efficace uso dei parcheggi pubblici a qualsiasi ora del giorno, questi ultimi il

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

N. 98 del 26.06.2007

più delle volte sacrificati e poco invitanti per l'utente e necessitanti poi di sistemi automatici di controllo molto onerosi, riferiti in particolare alla sicurezza e alle norme antincendio.

In tale contesto urbanistico, e sulla base delle esperienze maturate nella gestione del territorio ricompreso nel Piano di via Muccini, sarebbe più opportuno identificare pochi spazi ben precisi e sufficientemente proporzionati da destinare a parcheggio pubblico, con strutture di non rilevante complessità realizzativa, facilmente raggiungibili dalle principali direzioni di traffico che accedono al centro, e soprattutto facilmente gestibili in tema di sicurezza e sorveglianza, in modo tale da garantire un'offerta che non sia penalizzata dalle difficoltà sopra indicate, ciò che vanificherebbe l'operazione di garantire più spazi liberi in superficie di quelli tutt'ora previsti dal Piano, e soprattutto di spazi usufruibili e non ritagli di territorio stretti tra l'esigenza di garantire esclusivamente la viabilità e la realizzazione di adeguati contenitori per le attività residenziali, commerciali ecc.

- b) La particolarità delle forme architettoniche e le soluzioni urbanistiche per la ricomposizione del tessuto urbano periferico ricompreso nel P.P., centrate sulla individuazione di punti di tracciatura di archi regolatori, hanno scaturito soluzioni che, allo stato dei fatti, non vengono ritenute attuabili né di facile inserimento nella struttura originaria dell'impianto urbano, oltre a generare dubbi sull'effetto finale urbanistico-architettonico se venissero realizzati tutti gli edifici del Piano.

Inoltre tali soluzioni sono strettamente legate alla realizzazione di importanti assi viari la cui inesistenza o difficoltà di realizzazione si riflette direttamente sull'attuabilità delle previsioni di Piano, incidendo in maniera rilevante sulle possibilità attuative anche a carico dei privati singoli soggetti attuatori.

In tale contesto gli spazi pubblici e le aree scoperte risultano poco sfruttabili, se non in casi particolari (P.zza Martiri, Zona del Vecchio Mercato), e non molto accessibili direttamente da coloro che intendono raggiungere il Centro Storico non con mezzi veicolari.

- c) La necessità, sulla base di valutazioni intervenute circa il destino delle aree di proprietà delle ferrovie, che in parte sono interessate dal P.Particolareggiato, con l'ubicazione della stazione intermodale e relativi servizi, soprattutto in riferimento allo spazio posto al di fuori dei limiti di P.Particolareggiato, ritenuto determinante, nelle considerazioni successive elaborate dal Servizio Urbanistica relative al problema della valorizzazione delle aree e proprietà Comunali, in funzione di una eventuale partecipazione alla ristrutturazione urbanistica del compendio utilizzando i mezzi e le possibilità previste dall'art. 17, comma 59, L. n. 127/1997 e dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 622/Segr. dell'11.12.2000 con la creazione della Società di Trasformazione Urbana che si occupi di intervenire su un settore del P.Particolareggiato allargato anche alla parte delle ferrovie sottostante la linea, con indirizzi che rivedano ampiamente le previsioni e i contenuti della proposta di Piano, adattandoli alle mutate esigenze urbanistiche scaturite dal dibattito attorno a tali problemi. Alla luce di quanto sopra descritto appare evidente come debba procedersi alla predisposizione di una Variante al Piano Particolareggiato per affrontare adeguatamente tali tipi di problemi, considerato inoltre che da contatti con le FF.SS. paiono disponibili, in quanto non più necessarie al traffico ferroviario, aree che non



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

N. 98 del 26.06.2007

erano a disposizione al momento della stesura del P.P. oggi vigente. Tale opportunità può essere colta al fine di completare la pianificazione dell'area lato ferrovia, con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana dell'intera zona;

- d) La necessità della Variante allo Strumento Urbanistico del P.P. di via Muccini, appare altresì necessaria, alla luce della proposta di ridisegno di gran parte delle aree poste a sud della immediata periferia urbana, coincidenti con ampi spazi occupati da attività industriali dismesse da anni, effettuata dalla proprietà, con realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'esistente, totalmente diverso da quello approvato e tutt'ora in vigore, e che comprende un patrimonio di rilevante entità, determinante e centrale nella positiva attuazione degli indirizzi di programmazione urbanistica cui l'Amministrazione Comunale intende conferire validità e importanza di obiettivo primario.

Che, pertanto, alla luce delle considerazioni su esposte, e alle indicazioni sui punti di conflitto attualmente esistenti nei confronti delle previsioni del P.P. di via Muccini, scaturite in base all'esperienza nella gestione del Piano stesso, portata avanti dal Comune di Sarzana ed in particolare dal Servizio Urbanistica, si ritiene possibile provvedere all'avvio delle procedure di predisposizione della Variante al P.Particolareggiato stesso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della L.R. 24/87 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alla eventuale redazione, qualora se ne rendesse necessari, di Variante Al P.R.G., intesa ad adeguare le previsioni di P.R.G. vigente alle nuove soluzioni urbanistiche.

Rilevata la necessità di provvedere quindi alla revisione del P.Particolareggiato di Via Muccini, si ritiene possa essere conferito incarico in tal senso al settore territorio, ufficio urbanistica, che predisponga un progetto complessivo di rilevante entità e qualità, dato il contesto esistente, teso alla ridefinizione totale delle previsioni urbanistiche, e che possa costituire un efficace mezzo di pianificazione orientato alla soluzione effettiva degli annosi problemi che in passato hanno operato una essenziale e determinante porzione del territorio comunale, la pianificazione dovrà continuare la politica dell'amministrazione per una concreta azione di gestione delle nuove esigenze, soprattutto abitative, rivolte a nuclei familiari di medie condizioni economiche, la cui necessità è stata più volte evidenziata anche in programmi recenti dell'Amministrazione Comunale, quale quello del Social Housing.

In tale contesto appare evidente che la disponibilità di concreti esempi abitativi a canone moderato, in regime di edilizia agevolata, possa influire positivamente anche in futuro nei confronti di una più equilibrata valutazione degli incrementi abitativi da inserire nello studio della revisione decennale al PRG vigente.

Al fine di ottenere la migliore qualità possibile della progettazione, l'Ufficio Tecnico dovrà essere supportato dalla "Alta Consulenza" da affidare all'arch. Mario Botta, estensore delle prime bozze di proposta progettuali presentate dai soggetti attuatori.

Tali bozze paiono idonee ad affrontare le problematiche riassunte nei punti precedenti del presente provvedimento.

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

N. 98 del 26.06.2007

Inoltre la fama internazionale dell' architetto Mario Botta, conquistata con molte pregevoli opere edilizie apprezzate in tutto il mondo, rendono facile la scelta.

Pare infatti una straordinaria opportunità per Sarzana cogliere la disponibilità dimostrata dal professionista ad affrontare la progettazione delle opere della variante al pp di via Muccini.

Coscienti inoltre che tale collaborazione sortirà benefici effetti ben al di là della singola opera, in termini di crescita professionale-culturale e di risonanza esterna.

È necessario quindi che l'Amministrazione emani le seguenti linee di indirizzo:

- gli uffici predispongano gli atti pianificatori istituendo un gruppo di lavoro e attivando l'alta consulenza con l'arch. Botta;
- venga incaricato l'arch. Botta dello studio di fattibilità dell'area oggetto di variante al PP di via Muccini;
- Venga attivato con i soggetti attuatori interni all'attuale piano, e che hanno già dimostrato interesse, apposito accordo per la condivisione degli oneri necessari all'intera operazione.

Ciò consisterà

Nel pagamento in quota parte della parcella dell' arch.Botta

Nella messa a disposizione a supporto dell'ufficio tecnico delle professionalità necessarie per la collaborazione nella stesura del piano. Ad esempio: geologo , architetto etc

Si precisa inoltre che l'impegno finanziario per Comune sarà:

Alta consulenza e studio di fattibilità euro 50.000 + IVA Tot. euro 60.000 da pagare a seguito dell'avvenuto introito degli oneri di urbanizzazione del primo permesso di costruire relativo al nuovo PP.

alaborazione variante al PP in esecuzione art 18/1109/94 e s.m.i. e precisamente del regolamento esecutivo dal 3/5/04 euro 50.000 presunti da pagare a seguito dell'avvenuto introito degli oneri di urbanizzazione del primo permesso di costruire relativo al nuovo PP.

totale impegno euro 110.000 da impegnare nel bilancio 2008.

Visti i pareri favorevoli, relativi alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento, espressi dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 co.1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

A voti unanimi favorevoli.

DELIBERA

1. Di provvedere, sulla base delle motivazioni indicate nelle premesse del presente provvedimento, alla predisposizione della Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica di via Brigate Partigiane U. Muccini — Area Progetto n° 3, sulla base delle indicazioni normative contenute nella L.R. 24/1987 e successive modificazioni ed integrazioni. E pertanto

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

N. 98 del 26.06.2007

- di incaricare gli uffici di predisporre gli atti pianificatori istituendo con atto dirigenziale un gruppo di lavoro e di attivare l'alta consulenza con l'arch. Botta
 - sollecitare gli uffici affinché venga incaricato l'arch. Botta dello studio di fattibilità dell'area oggetto di variante al PP di via Muccini
 - di incaricare gli uffici di attivare con i soggetti attuatori interni all'attuale piano, e che hanno già dimostrato interesse, apposito accordo per la condivisione e oneri/necessari all'intera operazione.
2. Di indicare al dirigente di predisporre gli atti necessari per il perfezionamento dell'incarico a professionista come sopra indicato, idoneo a redigere uno schema progettuale complessivo sulle aree di proprietà pubblica e privata interessate alla variante, nonché fornire soluzioni anche nei confronti di quelle parti di territorio tutt'ora non ricomprese nel perimetro di Piano, ma che verranno inserite a seguito di specifica Variante allo stesso, nel quadro di quel complessivo ridisegno della struttura urbana periferica della città.
 3. Di dare atto che con successivi e separati provvedimenti Dirigenziali si preciseranno i termini e i contenuti dell'incarico, e le indicazioni dei nominativi dei professionisti incaricati e a quant'altro occorrente per l'attuazione di quanto sopra espresso.
 4. Di dare atto che la spesa presunta di Euro 110.000 quale quota parte dell'Amministrazione Comunale, riguardante la progettazione delle aree pubbliche e private, dovrà trovare capienza al Capitolo 220152 bilancio 2008, dando atto che le ulteriori risorse in termini economici o professionali saranno direttamente a carico delle proprietà cointeressate al progetto o con esborso finanziario o con la messa a disposizione di professionalità.
 5. Di dare altresì atto che l'incarico viene affidato ai sensi della L. 109/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
 6. Di dare atto che il responsabile del servizio finanziario ha reso sulla presente deliberazione, "attestazione della relativa copertura finanziaria" così come prescritto dall'art. 153 comma 5 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

Allegato alla deliberazione
G.C. N. 98 del 26.06.2007

OGGETTO: Variante al P.P. di iniziativa pubblica di Via Muccini - Area Progetto 3. Studio di fattibilità "Alta Consulenza" Arch. Mario BOTTA - Linee d'indirizzo - Impegno di spesa

Il sottoscritto Ing. Franco TALEVI, in qualità di responsabile del servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Sarzana, li 26.06.2007

IL RESPONSABILE
F.to Ing. Franco TALEVI

Il sottoscritto VENTURINI Umberto, in qualità di responsabile del servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta indicata in oggetto, attesta la copertura finanziaria della spesa ai sensi dell'art. 153 comma 5 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Sarzana, li 26.06.2007

IL RESPONSABILE
F.to VENTURINI Umberto



CITTA' DI SARZANA
Provincia della Spezia

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Massimo CALEO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Avv. Marisa Vittoria MONTELEONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto registrato al n. _____ del R.C. è pubblicato in copia
all'ALBO PRETORIO per 15 gg. dal _____ al _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to () F. ISOPPO

F.to Avv. Marisa Vittoria MONTELEONE

F.to () P. GUASTINI

F.to Dott. Franco BERTOLANI

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Sarzana, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

() Art. 134 co. 3 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva 10 gg. dopo la pubblicazione il _____

() Art. 134 co. 2 D.Lgs. n. 267/2000 divenuta esecutiva a seguito di controllo di un
quarto dei consiglieri il _____

() Annullata il _____

() Ratificata il _____

Sarzana, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE