



COMUNE DI CHIAVARI

Provincia di Genova

SETTORE 1° - Segreteria Generale

VERBALE DI DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

n. **62** del **19 OTTOBRE 2010**

OGGETTO

VARIANTE ALLO S.U.A. C.4.3.a.bis (EX CANTIERI NAVALI) APPROVATO NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DELIBERANTE DEL 26/4/2001; APPROVAZIONE DELLO S.U.A. IN VARIANTE; ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.; INDIZIONE AI PREDETTI FINI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ARTT. 59 E 84 L.R. 4/9/1997 N. 36 E S.M.I..

L'anno duemiladieci, addì **diciannove** del mese di **ottobre**, alle ore 18.00, convocato nei modi e termini di legge, previa comunicazione al Prefetto effettuata con nota n. 41976 del 14/10/2010, si è riunito nella solita sala delle riunioni del Comune di Chiavari, in seduta pubblica – adunanza di 1° convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori (in ordine di anzianità):

			P/A					P/A	
1.	AGOSTINO	Vittorio	P	=	12.	FERRERO	Anna	P	=
2.	GARIBALDI	Silvia	P	=	13.	SIVORI	Claudio	P	=
3.	PODESTA'	Piero	P	=	14.	PELIZZA	Giancarlo	P	=
4.	SCUDERI	Silvia	P	=	15.	MAGGIO	Fiammetta	P	=
5.	DELFANTI	Alice	P	=	16.	RUSTICHELLI	Emanuele	P	=
6.	SANGUINETI	Bruna	P	=	17.	MONTI	Alessandro	P	=
7.	TROCAR	Stefano	=	A	18.	MIGNONE	Maria Stella	P	=
8.	GRIMALDI	Giuseppe	P	=	19.	GIOIELE	Nicola	P	=
9.	LEVAGGI	Mauro	P	=	20.	REZZOAGLI	Matteo	P	=
10.	LAGOMARSINO	Giuseppe	P	=	21.	ANGIUONI	Anastasia	P	=
11.	GINOCCHIO	Luca	P	=					
								20	01

Partecipa il Segretario Generale: Dott. Giocchino **VITALE**.

La Dott.ssa **GARIBALDI Silvia** assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, comunica al Consiglio Comunale la pratica segnata all'ordine del giorno come in oggetto.



COMUNE DI CHIAVARI

Provincia di Genova

SETTORE 1°- Segreteria Generale

OGGETTO: VARIANTE ALLO S.U.A. C.4.3.a.bis (EX CANTIERI NAVALI) APPROVATO NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DELIBERANTE DEL 26/4/2001; APPROVAZIONE DELLO S.U.A. IN VARIANTE; ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.; INDIZIONE AI PREDETTI FINI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ARTT. 59 E 84 L.R. 4/9/1997 N. 36 E S.M.L.

Esce dall'aula il Signor Sindaco Dott. Vittorio AGOSTINO. Il numero dei Consiglieri Comunali presenti è 19.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

DATO ATTO che la stessa è corredata dei pareri prescritti dall'art.49 del Testo Unico;

DOPO opportuna discussione il Presidente del Consiglio Comunale propone l'approvazione dei seguenti EMENDAMENTI:

1° EMENDAMENTO

“Nel testo della delibera così come proposta introdurre i punti che seguono:
Al termine delle premesse e prima del richiamo alle disposizioni di legge

Che, per quanto riguarda la realizzazione delle opere in mare, si deve intendere che il riferimento alla intera rifioritura e rimodellazione del frangiflutti distanziato tracicimabile che il soggetto attuatore deve eseguire sia quella integrale rappresentata nell'all. C sub. 13 tavv. 1 e 2 dovendo ritenersi in questi termini in via esclusiva assunto l'obbligo costruttivo da parte dello stesso.

PRESENTI:	n. 19
VOTANTI:	n. 16
ASTENUTI:	n. 03 (Monti, Rezzoagli, Angiuoni)
FAVOREVOLI:	n. 13
CONTRARI:	n. 03 (Pelizza, Maggio, Rustichelli)

2° EMENDAMENTO

“ nel dispositivo della delibera, in calce al punto 1 dopo il termine “Maggiorelli” aggiungere:

così come integralmente rappresentate nell'allegato C sub. 13 e in particolare l'intera rifioritura della diga frangiflutti individuata nelle tavole 1 e 2 e specificata altresì nell'intera tratta definita dalla sez. “000” alla sez. “6” (vedasi tavole da 3 a 12);

PRESENTI: n. 19
VOTANTI: n. 16
ASTENUTI: n. 03 (Monti, Rezzoagli, Angiuoni)
FAVOREVOLI: n. 13
CONTRARI: n. 03 (Pelizza, Maggio, Rustichelli)

3° EMENDAMENTO

“al punto 6 integrare nel testo quanto indicato in grassetto sottolineato

6 - di subordinare l'efficacia della presente deliberazione e dei precedenti punti del dispositivo, ad ogni fine ed effetto di legge ed anche in funzione del procedimento di Conferenza dei Servizi, all'avveramento della condizione sospensiva della sottoscrizione da parte del Soggetto Attuatore dell'atto unilaterale d'obbligo e dello schema di convenzione predisposti dall'Amministrazione Comunale ed allegati sub lett. B debitamente adeguata, questa, dal dirigente del servizio comunale in coerenza con la specificazione sulle opere in mare di cui all'ultima parte del punto 1 del dispositivo, con conseguente verifica e modifica in conformità dell'allegato 10 sez A1 (frangiflutti) restando altresì fatta salva la possibilità di apportare modifiche di carattere non essenziale ai predetti testi.

PRESENTI: n. 19
VOTANTI: n. 14
ASTENUTI: n. 05 (Monti, Mignone, Gioiele, Rezzoagli, Angiuoni)
FAVOREVOLI: n. 11
CONTRARI: n. 03 (Pelizza, Maggio, Rustichelli)

RITENUTO che il documento di che trattasi, comprensivo degli emendamenti come sopra approvati, è meritevole di approvazione;

CON la seguente votazione espressa in modo palese:

PRESENTI: n. 19
VOTANTI: n. 18
ASTENUTI: n. 01 (Monti)
FAVOREVOLI: n. 16
CONTRARI: n. 02 (Rezzoagli, Angiuoni)

DELIBERA

la proposta di deliberazione riguardante:

VARIANTE ALLO S.U.A. C.4.3.a.bis (EX CANTIERI NAVALI) APPROVATO NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DELIBERANTE DEL 26/4/2001; APPROVAZIONE DELLO S.U.A. IN VARIANTE; ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.; INDIZIONE AI PREDETTI FINI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ARTT. 59 E 84 L.R. 4/9/1997 N. 36 E S.M.I..

è approvata nel testo allegato.

Indi, previa espressa e separata votazione, con n.16 voti favorevoli e nessun consigliere contrario su n.19 consiglieri presenti, di cui n.16 votanti e n.3 consiglieri astenuti (Monti, Rezzoagli ed Angiuoni), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Si dà atto che il verbale della discussione relativa all'argomento in oggetto viene depositato nell'Ufficio di Segreteria.

OGGETTO: VARIANTE ALLO S.U.A. C.4.3.a.bis (EX CANTIERI NAVALI)
APPROVATO NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DELIBERANTE DEL
26/4/2001; APPROVAZIONE DELLO S.U.A. IN VARIANTE; ADOZIONE DI
VARIANTE PARZIALE DEL P.R.G.; INDIZIONE AI PREDETTI FINI DELLA
CONFERENZA DI SERVIZI EX ARTT. 59 E 84 L.R. 4/9/1997 N. 36 E S.M.I..

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

CHE lo S.U.A. C.4.3 a bis comprende all'interno del proprio perimetro aree di proprietà privata, nell'anno 2001 di titolarità della "Cantiere Navale di Chiavari S.p.A." ed in oggi della "Gli Scogli s.r.l.", oltre a superfici appartenenti al demanio marittimo;

CHE precisamente la Società "Gli Scogli s.r.l." è attualmente proprietaria, in forza di atto a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 11 ottobre 2002 n. 140.242 di Repertorio, registrato a Chiavari ed ivi trascritto il 15 ottobre 2002, Reg. Gen. 10964, Reg. Part.8889, dei fabbricati e delle aree siti in Chiavari tra Piazza Gagliardo, il mare, la linea ferroviaria e l'area "Fara" di proprietà comunale, identificati ad oggi al N.C.T. del Comune di Chiavari, foglio 9, mappali 315 (trecentoquindici) e 2116 (duemilacentosedici), e censiti al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- foglio 9 mappale 310-311 ctg. D/1 R.C. Euro 43.795,55;
- foglio 9 mappale 634 Via Preli n. 13 P.T ctg C/2 cl. 4 mq. 160 R.C. Euro 926,52;
- foglio 9 mappale 660 sub 1 Via Preli n. 5 P.T-1 ctg. C/2 cl. 5 mq. 170 R.C. Euro 711,16;
- foglio 9 mappale 660 sub 2 Via Preli n. 5 P. 2 ctg. A/4 cl. 5 vani 5,5 R.C. Euro 511,29;
- foglio 9 mappale 660 sub 3 Via Preli n. 5 P. 3 ctg. A/4 cl. 5 vani 5,5 R.C. Euro 511,29;

come meglio risulta da apposito elaborato facente parte della presente variante allo S.U.A. C.4.3 a bis;

CHE il suddetto compendio immobiliare, già inserito secondo la normativa urbanistica locale previgente in zona D1-attività produttive di tipo industriale-cantieristico e, in piccola misura, in zona TS, è ora incluso in zona territoriale omogenea di espansione, sottozona speciale S.U.A.C.4.3 a bis;

CHE sullo stesso la "Cantiere Navale di Chiavari S.p.A." aveva progettato un intervento di ristrutturazione urbanistica mediante un Piano di Recupero, il quale aveva previsto, per quanto di interesse privato, l'integrale demolizione del capannone del Cantiere, la ristrutturazione degli edifici insistenti su Piazza Gagliardo, sul vicolo di collegamento con Via Preli e su Via Preli, la ristrutturazione del piccolo fabbricato Ex Cinema Colonia Fara, la costruzione a quota + 6,00 di due nuovi edifici abitativi in sostituzione del capannone ad uso industriale esistente, la realizzazione di un piano parcheggi interrato a quota + 2,00, posto indicativamente al di sotto del sedime del capannone, ed opere minori;

CHE tale intervento consisteva in destinazioni residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, parcheggi e accessori e in varie opere pubbliche e di interesse pubblico (opere a mare, passeggiata, parcheggi, zone a verde, percorsi e aree pedonali, viabilità, sede per società sportive, locali vari, ecc...) e prevedeva l'attuazione per mezzo di tre lotti edificatori, con la demolizione di volumetria per mc. 46.360 (quarantaseimilatrecentosessanta) e con la realizzazione di volumetria per mc. 17.884 (diciassettemilaottocentoottantaquattro), pari al 38,57% della prima;

CHE a questo fine da parte della dante causa "Cantiere Navale di Chiavari S.p.A." era stato espletato un procedimento di Conferenza dei Servizi ex artt. 59 e 84 L.R. 4/9/97 n. 36, nel cui contesto si erano introdotte varianti urbanistiche; che tale procedimento aveva avuto esito positivo a seguito delle decisioni conclusive assunte dalla Conferenza di Servizi nella riunione deliberante del 26/4/2001;

CHE con atto dirigenziale in data 8 luglio 2002 prot. n. 2001/29921 era stata assentita a tale Società la concessione edilizia relativa al 1° lotto;

CHE la prescritta convenzione urbanistica era stata stipulata con atto Notaio Guido Santoro 6 marzo 2003, rep. n. 30733, racc. n. 6100;

CHE con atto dirigenziale in data 16 maggio 2003 prot. n. 2002/08483 era stata successivamente rilasciata alla predetta Società la concessione edilizia relativa al 2° e al 3° lotto;

CHE i titoli abilitativi predetti erano stati rilasciati nel convincimento, anche da parte della Regione Liguria, che le opere assentite non fossero assoggettabili a screening ex L.R. n. 38/98;

CHE successivamente, nel dicembre 2002 e nel giugno 2003, erano stati proposti vari ricorsi al T.A.R. Liguria per l'annullamento dei predetti S.U.A. e titoli edilizi; che il T.A.R. Liguria – Sez. I con ordinanze nn. 382 e 395 del 10 luglio 2003 aveva disposto la sospensione delle richiamate concessioni edilizie in date 8 luglio 2002 prot. n. 2001/29921 e 16 maggio 2003 prot. n. 2002/08483, dichiaratamente per mancato previo espletamento della procedura di screening di cui alla L.R. 30 dicembre 1998 n. 38, ritenuta necessaria in ragione della prevista esecuzione di opere a mare;

CHE gli interventi realizzati prima della sospensione disposta dal T.A.R. Liguria erano consistiti nella mera demolizione del capannone;

CHE la Società "Gli Scogli s.r.l." aveva avviato in data 13/2/2004 ex art. 10 L.R. n. 38/98 la procedura di screening, che era di sua esclusiva competenza essendo l'operazione edilizia nel suo complesso connotata dall'impulso del soggetto privato proponente, la quale si era conclusa con delibera della G.R. della Liguria n. 810 del 19 luglio 2005, pervenuta in Comune in data 13/8/2005, nel senso della non necessità della V.I.A., ma dell'esigenza di rimodulazione delle opere a mare, secondo quanto indicato nella procedura stessa;

CHE lo screening si era concluso con una valutazione meramente tecnica, e non ambientale e/o paesaggistica, in quanto aveva avuto ad oggetto le opere di difesa a mare, con riflessi sulla fruizione della spiaggia;

CHE la "Gli Scogli s.r.l.", subentrata alla "Cantiere Navale di Chiavari S.p.A.", aveva elaborato una prima variante dello S.U.A., estesa anche ad altre previsioni progettuali rispetto alle opere a mare, la cui modificazione era risultata conseguentemente necessaria e/o opportuna, trattandosi di opere a terra viciniori alle prime;

CHE a questo riguardo con atto protocollato in data 14 ottobre 2005 (n. 45524) la "Gli Scogli s.r.l." aveva chiesto, ai sensi degli artt. 58 e 84, c. 2, L.R. n. 36/1997 e s.m.i. e 14, 14 bis, 14 ter L. n. 241/1990 e s.m.i., l'indizione di una Conferenza dei

Servizi volta a valutare ed approvare la variante di adeguamento dello S.U.A. C.4.3.a bis, alla luce della procedura di screening di cui alla delibera della G.R. della Liguria n. 810 del 19 luglio 2005, nonché il rinnovo della concessione demaniale, il rinnovo dell'autorizzazione paesistica del 21/4/2001, una nuova autorizzazione per le opere di sistemazione idraulica a mare (L.R. n. 20/1991, art. 1, c. 2) e l'approvazione delle modifiche richieste dalla delibera della G.R. n. 810 del 19 luglio 2005 in sede di procedura di screening;

CHE in merito il Comune, a seguito dell'insediamento della nuova Amministrazione, con nota del 15 giugno 2007, al fine di salvaguardare il principio di imparzialità e trasparenza dell'attività amministrativa, aveva provveduto a dare incarico al Prof. Arch. Bruno Gabrielli ed al Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia, insigni professionisti, di valutare in maniera imparziale ed oggettiva le previsioni contenute nel citato progetto di variante allo S.U.A. C.4.3.a.bis ;

CHE tali pareri, resi noti alla "Gli Scogli s.r.l." con nota di trasmissione del 21 settembre 2007, avevano imposto, a seguito di approfondita valutazione del caso, la necessità di un'ulteriore profonda rivisitazione del progetto, in punto previsione e realizzazione di standard pubblici;

CHE conseguentemente il C.C. con delibera n. 34 del 25 settembre 2007 aveva statuito di non concedere l'assenso all'indizione della Conferenza di Servizi, richiesta dalla "Gli Scogli s.r.l." con l'istanza presentata in data 14/10/2005 e di esprimere diniego all'adozione del progetto di variante allo S.U.A. C.4.3. a bis, in quanto la variante richiesta risultava pregiudizievole degli interessi pubblici rispetto a quanto previsto nel precedente S.U.A.;

CHE tale deliberazione era stata impugnata con ricorso nanti il T.A.R. Liguria, rubricato al R.G.R. n. 1079/2007;

CHE con sentenza n. 1448/2008 il T.A.R. Liguria aveva accolto, per motivi esclusivamente formali come precisato espressamente nella relativa motivazione, il menzionato gravame, annullando la deliberazione e gli atti ad essa accessori; che tale sentenza era stata impugnata dal Comune con ricorso in appello al Consiglio di Stato, rubricato al R.G.R. n. 466/09 e tuttora pendente;

CHE al fine di ottemperare, nelle more, alla predetta sentenza del T.A.R. Liguria, era stato conferito, con decorrenza immediata e sino alla conclusione del relativo procedimento, all'Ing. Fulvio Figone, dirigente a tempo indeterminato, l'incarico di

funzione dirigenziale relativamente al procedimento inerente la variante allo S.U.A. in esame;

CHE questi, con determinazione n. 352 del 4 agosto 2008, aveva incaricato l'Avv. Carlo Bertini e l'Arch. Pietro Cozzani, insigni professionisti, di esaminare e valutare tutta la documentazione del procedimento in questione;

CHE i relativi pareri erano stati resi nelle date dell'11 e del 12 settembre 2008, rispettivamente dall'Avv. Carlo Bertini e dall'Arch. Pietro Cozzani;

CHE, condividendo il loro contenuto, in prosieguo con delibera del C.C. n. 79/2008 il Comune aveva stabilito nuovamente di non concedere l'assenso all'indizione della Conferenza di Servizi, richiesta dalla "Gli Scogli s.r.l." con l'istanza presentata in data 14/10/2005 e di esprimere diniego all'adozione del progetto di variante allo S.U.A. C.4.3 a bis per il pregiudizio che la stessa comportava nei confronti degli interessi pubblici rispetto al precedente S.U.A., con particolare riferimento agli aspetti contrattuali della Convenzione del 6 marzo 2003, come meglio indicato anche negli atti endoprocedimentali richiamati nella deliberazione;

CHE anche tale provvedimento, nonché tutti gli atti istruttori connessi e/o accessori, erano stati impugnati nanti il T.A.R. Liguria con ricorso rubricato al R.G.R. n. 1072/2008;

CHE, peraltro, allo stato, la "Gli Scogli s.r.l." non intende più insistere nell'approvazione della progettazione e della documentazione presentate il 14/10/2005, successivamente integrate e modificate nel corso del procedimento; che a questo fine la predetta Società il 15/4/2010 ha presentato una nuova istanza avente ad oggetto una diversa proposta progettuale di variante allo S.U.A. C.4.3 a bis, da intendersi integralmente sostitutiva della precedente alla quale la Società ha ovviamente rinunciato e rinuncia a tutti gli effetti;

CHE il Comune di Chiavari, con provvedimento del Dirigente del Settore 1° (det. n. 119 in data 20/09/2010), al fine di salvaguardare la piena imparzialità e la trasparenza dell'attività amministrativa, ha proceduto a incaricare un professionista esterno di notoria competenza in materia urbanistica, l'Arch. Pietro Cozzani, al fine di svolgere una compiuta istruttoria sul progetto di variante, valutandone la portata ed i contenuti, con particolare riferimento alla comparazione degli interessi pubblici sottesi all'attuazione della previsione rispetto a quelli originariamente assentiti;

CHE il predetto professionista ha provveduto, in data 1 ottobre 2010, a depositare in Comune il proprio compiuto giudizio, nella forma di una relazione tecnica che viene allegata (sub A) alla presente deliberazione;

CHE dall'esame della stessa risulta che le proposte modificazioni allo S.U.A. consistono, tra l'altro, in:

a) ridefinizione del confine, lato ponente, della sottozona speciale S.U.A. C.4.3 a bis a seguito della modifica del suo precinto conseguente all'approvazione della variante integrale al P.R.G., avvenuta con D.P.G.R. n. 68/2002, successiva all'approvazione dello S.U.A. in esame, la quale ha scorporato dallo stesso la piccola striscia di proprietà comunale "ex Colonia Fara" ivi inserita originariamente;

b) ridefinizione delle aree per spazi pubblici, verde attrezzato, percorsi pedonali, ciclo pedonali e carrabili;

c) ridefinizione dei locali/aree coperti per attrezzature di interesse comune;

d) ridefinizione delle opere di difesa a mare;

e) ridefinizione di locali/aree di interesse privato;

CHE l'intervento in generale prevede la costruzione di due edifici, invariati rispetto all'originario S.U.A. 4.3. a bis, in sostituzione del capannone demolito di mc. 46.360 (quarantaseimilatrecentosessanta), utilizzando parte della volumetria per mc. 18.387 (diciottomilatrecentoottantasette) pari a 39,66% della volumetria demolita, e la ristrutturazione degli altri fabbricati esistenti, oltre ad opere di interesse pubblico per spazi pubblici, verde attrezzato, percorsi pedonali, ciclo pedonali e carrabili e per locali/aree coperti per attrezzature di interesse comune e opere di difesa a mare;

CHE il progetto di variante ha conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione del Paesaggio nella seduta del 4 ottobre 2010;

CONSIDERATO:

CHE lo S.U.A., anche a seguito della variante che viene proposta, presenta i contenuti che di seguito si riassumono:

- l'area oggetto di intervento risulta ubicata in prossimità della propaggine litoranea di ponente del territorio comunale, a ridosso di una vasta zona boscata costituita dalla collina di Bacezza, avente un relevantissimo interesse paesistico ambientale; i confini del compendio sono ben definiti e delimitati dalla linea

ferroviaria Genova-La Spezia e dalla Via Preli a nord, da Piazza Gagliardo e dai suoi edifici a schiera realizzati tra la fine dell'ottocento e l'inizio del XX secolo ad ovest, dalla spiaggia marina a sud e dall'ambito della Colonia Fara di proprietà comunale ad est;

- il comparto dello S.U.A. oggetto della variante si estende per una superficie di circa 7.822 mq., evidenziando in tal senso una modifica della sua conformazione ed una significativa riduzione rispetto ai valori riportati nello strumento urbanistico previgente, che aveva una superficie pari a 9.000 mq.; tale diminuzione deriva principalmente dall'eliminazione di tutta un'area quadrangolare, ubicata nella porzione a ponente dello S.U.A. dell'anno 2001, il cui sedime (censito al foglio 9, parti dei mappali 920 e 327) risulta di proprietà della Civica Amministrazione, e dallo scorporo di gran parte del sedime demaniale, adibito a spiaggia, in considerazione della mancata previsione dello sporgente a mare;

- lo stato attuale delle aree oggetto della previsione urbanistica in argomento risulta sostanzialmente analogo a quello esistente al momento di approvazione dello S.U.A. dell'anno 2001, fatta eccezione per il grande volume del capannone cantieristico che, nel corso degli anni 2002 e 2003, è stato demolito in ragione delle concessioni edilizie a suo tempo emesse a favore del Soggetto Attuatore;

- sotto il profilo operativo le proposte urbanistiche sottese all'odierna variante sono mutate per quanto riguarda una diversa configurazione planimetrica dei vari ambiti, una ridefinizione progettuale del fronte mare e delle opere pubbliche ivi previste (passeggiata a mare, spazi di interesse comune, verde attrezzato e percorsi ciclo-pedonali), una semplificazione progettuale dello sporgente a mare ed una maggiore puntualizzazione delle opere di difesa a mare, modifiche, queste, rese necessarie a seguito della verifica di screening terminata positivamente con la delibera della G.R. 810 del 19/7/2005;

- riassumendo su tale area il Soggetto Attuatore propone di realizzare i seguenti interventi:

a) realizzazione di un nuovo complesso edilizio formato da due corpi di fabbrica (denominati A1 ed A2) e di spazi a giardini e pertinenze esterne, il cui impianto è simmetrico ad un asse di attraversamento pedonale nord-sud di collegamento con Via Preli ed il litorale; i due edifici saranno destinati a funzioni commerciali/turistiche (Cf III a1 e Cf IIIg) al piano terra e residenziali ai livelli

superiori (Cf IV) ed entrambi si prefiggono di costituire un nuovo fronte urbano articolato su cinque piani fuori terra, oltre mansarda/sottotetto, i cui volumi (cumulati in complessivi 16.392 mc.) si configurano quale redistribuzione delle volumetrie del capannone industriale recentemente demolito (il cui volume era pari a 46.360 mc.); il manufatto denominato A1, avente una superficie di circa 1.767 mq., comprende circa 90 mq. di attività commerciale, 17 alloggi di vari tagli dimensionali, sedime ad L, coperture a falde inclinate e finiture tradizionali su tipologia moderna; il manufatto denominato A2, avente una superficie di circa 3.525 mq., comprende circa 374 mq. di attività commerciale e turistica, 29 alloggi di vari tagli dimensionali, sedime a C, coperture a falde inclinate e finiture tradizionali su tipologia moderna;

b) ristrutturazione di una coltre edilizia formata da una serie di edifici a schiera (denominati B1 e B2), con spazi a giardini e pertinenze esterne, adibiti originariamente ad uffici del precedente cantiere navale, per destinarli a funzioni residenziali (18 alloggi) e commerciali/turistiche (circa 132 mq. di attività commerciali Cf IIIa1 e 375 di servizi per l'ospitalità Cf IIIg), aventi una superficie complessiva di circa 2.270 mq.; il fabbricato B1 sarà articolato su tre livelli fuori terra, di cui due originari ed il terzo quale sopraelevazione in forma di mansarda residenziale, e l'edificio B2 sarà sviluppato su cinque livelli fuori terra, di cui l'ultimo quale sopraelevazione in forma di mansarda uso ufficio;

c) ristrutturazione di un piccolo edificio (denominato C) ubicato nell'angolo nord-est del comparto dello S.U.A., avente forma pressoché quadrata, destinato originariamente e mantenuto ad uso residenziale, avente una superficie di circa 550 mq., articolato su quattro livelli fuori terra, per altrettanti alloggi, con coperture a falde e tipologia tipicamente tradizionale;

d) ristrutturazione mediante demolizione ed integrale ricostruzione del fabbricato noto come Ex Cinema Colonia Fara (denominato D), con una superficie di circa 503 mq., ad uso attrezzature di interesse comune; la previsione sottesa al presente S.U.A. propone il recupero della morfologia originaria del manufatto con la ricostruzione delle due ali circolari, la creazione di un soppalco ed un'ampia vetrata aeroilluminante sull'abside principale;

e) realizzazione di una piastra seminterrata ubicata indicativamente nel sedime del demolito capannone navale, posta a quota +1,95 m., avente una superficie di circa 5.675 mq., destinata a contenere box privati (circa 3.721 mq.), cantine

private (circa 685 mq.), un locale per attrezzature di interesse comune (circa 247 mq.) in diretto collegamento con il soprastante manufatto Ex Cinema Colonia Fara di cui al punto d), aree coperte al di sotto della passeggiata a mare (idonee a costituire un percorso pubblico coperto che si affaccia sull'arenile e si sviluppa sino al comparto della Colonia Fara - circa 322 mq.), locali per attrezzature di interesse pubblico ad uso stabilimenti balneari (circa 617 mq.) ed un muro paraode (circa 83 mq.) facente parte delle opere della difesa a mare;

f) creazione di un locale per attività turistico-ricettiva (bar) alla quota +1,65, ubicato in parte al di sotto del sedime del fabbricato B2, delimitato a nord dalle cantine private e direttamente esposto sul percorso pubblico coperto di cui al punto precedente, avente una superficie di circa 296 mq.;

g) realizzazione di percorsi pubblici ciclo-pedonali, di una struttura sopraelevata della passeggiata a mare su pilastratura in spiccato e pavimentazione lignea, di zone a verde pubblico attrezzato, di piazzette per una superficie complessiva da cedere al Comune pari a circa 3.581 mq. e di parcheggi pubblici lungo Via Preli per una superficie di circa 409 mq. da cedere al Comune;

h) ridefinizione di tutte le opere per l'accesso e la difesa a mare comprendenti scale e rampe veicolari e pedonali che partono da Piazza Gagliardo, rimodellamento del muro paraonde e rifiorimento dei frangiflutti che nella versione precedente non erano stati oggetto di progettazione;

CONSIDERATO altresì :

CHE la previsione progettuale delle opere sopra indicate sarà attuata tramite la suddivisione dello S.U.A. in tre lotti edificatori distinti: il primo inerente la realizzazione delle opere di difesa a mare, della piastra seminterrata di levante, del soprastante edificio A1 e delle ristrutturazioni dei fabbricati B1, B2 e C con relative sistemazioni esterne; il secondo inerente la realizzazione della restante porzione di ponente della piastra seminterrata, dell'edificio A2 e delle relative sistemazioni esterne; il terzo inerente il recupero del manufatto D;

CHE gli elementi oggetto dell'adeguamento al progetto di S.U.A. sono i seguenti:

- la variante si configura come elemento di approfondimento progettuale volto a dare una compiuta risposta alle motivazioni che hanno indotto la Civica Amministrazione a rigettare la precedente soluzione;

- rispetto allo S.U.A. C.4.3 a bis approvato con la Conferenza dei Servizi del 26/4/2001 la nuova soluzione rende indispensabile l'avvio di una nuova procedura di screening coerente con il nuovo progetto in esame, attesa la previsione delle rilevanti opere di difesa a mare in area demaniale individuate nel progetto in esame;
- precisamente lo S.U.A. precedente prevedeva una differente difesa a mare, successivamente ritenuta inidonea dai competenti uffici regionali, mentre l'attuale variante propone una nuova soluzione generale della fascia a mare nella quale trovano sistemazione gran parte delle opere pubbliche; contestualmente sono previste modifiche nella porzione a monte dello S.U.A., dove sono ubicate ulteriori opere in parziale sostituzione di quelle ridotte a causa dell'arretramento del sistema di difesa litoranea, e tra le novità sostanziali merita rilevare l'ampliamento della spiaggia ed il potenziamento dell'opera di difesa a mare, mediante la realizzazione di un lungo muro paraonde;
- ulteriore elemento di significativo rilievo è la riduzione del perimetro e dell'area del comparto dagli originari 9.000 mq. circa agli attuali 7.822 mq. circa, anche mediante lo scorporo della porzione di ponente, sulla base dell'allegato 2 – Zona C.4.3 a bis Colonia Fara – di cui al D.P.G.R. n. 68 del 3/5/2002 di approvazione della variante integrale al P.R.G.;
- tutto ciò ha comportato l'eliminazione dello sporgente a mare e del soprastante edificio di 335 mc. destinato a sede della Società Pro Scogli con le conseguenti ripercussioni sulla viabilità interna che prevedeva una rampa carrabile di discesa all'arenile, ora totalmente enucleata dall'odierna soluzione;

VALUTATO che delle opere sopra elencate la variante allo S.U.A. propone la sostanziale modifica dei punti d, e, f, g ed h e la parziale modifica dei punti a e b, come da seguente specchio riepilogativo:

DESCRIZIONE	SUA VIGENTE 2001	SUA VARIANTE 2010	differenza
perimetro comparto	mq 9000	mq 7822	- 1178 mq
Opere di interesse privato			
aree est e percorsi privati (nei punti a -b)	mq 1402	mq 1514	+ 112 mq
box privati (nel punto e)	mq 2810	mq 3721	+ 911 mq
cantine private (nel punto e)	mq 313	mq 685	+ 372 mq
locali privati interrati uso bar (punto f)	mq 75	mq 296	+ 221 mq
Opere di interesse pubblico			
locale pubblico ex- Cinema (p.to d)		Mq 503	+ 503 mq
sede soc. sportiva Pro Scogli	Mq 104	0	- 104 mq
Aree est e percorsi pubblici (punto g)	Mq 3239	Mq3581	+ 342 mq.
Parcheggi pubblici (punto g)	Mq 810	Mq 409	- 401 mq.
Aree,locali e attrezzature pubbliche (e)	Mq 1530	Mq 1772	+ 242 mq.
Costi delle opere			
Opere sulla fascia litoranea ed in mare	€ 664.680,03	€ 2.207.281,46	+ € 1.542.601,43
Totale opere di urbanizzazione	€ 1.989.391,96	€ 3.919.366,90	+ € 1.989.391,96

RITENUTO che il confronto tra il progetto e la normativa di P.R.G. è nei sensi seguenti:

- le previsioni di edificazione privata, in termini di nuovi volumi edilizi fuori terra, risultano immutate rispetto alla configurazione dello S.U.A. oggetto di variante, fatta salva una diversa articolazione interna alla quota del piano terra per la collimazione dei corpi scala ed ascensori in considerazione della diversa sistemazione del livello interrato; in particolare tutti i manufatti edilizi mantengono i loro sedimi, profili, tipologie e destinazioni d'uso;
- il progetto in argomento prevede una maggiore dotazione di spazi e di locali interrati destinati a box, cantine e bar con un considerevole aumento di dotazioni di interesse comune per aree esterne e percorsi pubblici, verde attrezzato, locali di interesse pubblico (fatta eccezione per una minor dotazione di posti auto pubblici), come la riconversione dell'Ex Cinema Colonia Fara ed un'estesa infrastrutturazione delle opere di difesa a mare sui frangiflutti e sul litorale, con maggior investimento in termini economici da parte del Soggetto Attuatore nella realizzazione e nella cessione alla Civica Amministrazione delle opere pubbliche;
- il progetto comporta varianti allo S.U.A. relativamente a:
 - 1) ripermetrizzazione in diminuzione del comparto;
 - 2) diversa configurazione delle opere pubbliche con conseguente cessione delle aree al Comune;

DATO ATTO che, a seguito della variante proposta, gli elaborati progettuali dello S.U.A. sono composti come da elenco che segue (all. sub C), con indicazione degli atti confermati o variati rispetto al precedente S.U.A.:

TAV. 01	Planimetria generale con perimetri SUA C.4.3.a bis vigente e variante confronto 1:500
TAV. 02	Assetto complessivo: Piante – Prospetti – Sezioni vigente 1:500
TAV. 03	Assetto complessivo: Piante – Prospetti – Sezioni confronto 1:500
TAV. 04	Assetto complessivo: Piante – Prospetti - Sezioni variante
TAV. 05	Assetto funzionale e standards urbanistici confronto 1:500
TAV. 06a	Calcolo geometrico - aree e percorsi esterni privati al piano terra variante 1:200
TAV. 06b	Calcolo geometrico - locali privati al piano interrato variante 1:200
TAV. 06c	Calcolo geometrico - aree per spazi e percorsi pubblici al piano terra variante 1:200

- TAV. 06d Calcolo geometrico - Verde attrezzato e parcheggi pubbl. al piano terra variante 1:200
- TAV. 06e Calcolo geometrico - Aree e locali di interesse pubbl. al piano interrato variante 1:200
- TAV. 07 Schemi delle piante a tutti i piani della superficie coperta variante 1:500
- TAV. 08 Zone urbanistiche - specifiche funzionali ai piani terra e interrato variante 1:500
- TAV. 09 Pianta Piano coperture variante 1:200
- TAV. 10 Pianta Piano terra variante 1:200
- TAV. 11 Pianta Piano interrato variante 1:200
- TAV. 12 Prospetti variante 1:200
- TAV. 13 Sezioni variante 1:200
- TAV. 14 Piante, prospetti e sezioni edifici B1-B2-C vigente 1:200
- TAV. 15 Piante, prospetti e sezioni edificio A1 vigente 1:200
- TAV. 16 Piante, prospetti e sezioni edificio A2 vigente 1:200
- TAV. 17 Piante, prospetti, sezioni e ricostruzioni fotorealistiche edificio D - variante 1:200
- TAV. 18a Schema impianti tecnologici al piano terra variante 1:200
- TAV. 18b Schema impianti tecnologici al piano interrato variante 1:200
- TAV. 19 Accessibilità diversamente abili al piano terra variante 1:200
- TAV. 20 Accessibilità diversamente abili al piano interrato variante 1:200
- TAV. 21 Piante edifici A1-A2-B1-B2-C: Adattabilità vigente 1:200
- TAV. 22 Rilievo dei sedimi con identificazione di quote ed allineamenti attuale 1:200
- TAV. 23a Render
- TAV. 23b Render
- All. 01 Allegati al piano
- All. 02 Atto unilaterale d'obbligo - Schema di convenzione urbanistica
- All. 03 Relazione
- All. 04 Documentazione fotografica
- All. 05 Studio Organico d'Insieme
- All. 06 Elenco catastale e atti di proprietà
- All. 07 Mappa catastale e cessioni

- All. 08 Norme Tecniche di Attuazione
- All. 09 Relazioni sulle osservanze di speciali disposizioni
- All. 10 Costi
- All. 11 Dettagli arredo urbano
- All. 12 Relazione geologica
- All. 13 Opere di difesa a mare e strutture locali/aree coperte per attrezzature di interesse comune Relazione ed elaborati grafici
- All. 14 Rilievi plano-altimetrici di spiaggia ed indagini morfobatimetriche ad elevato dettaglio dei fondali antistanti località gli Scogli - litorale di Chiavari;

VALUTATO conclusivamente che il progetto di S.U.A. in trattazione è aderente agli strumenti di pianificazione vigenti ed è adeguato alle richieste ed alle condizioni poste dalla Civica Amministrazione, anche in relazione alle motivazioni che avevano comportato il rigetto della precedente soluzione;

CHE sono stati positivamente risolti alcuni elementi di significativo interesse pubblico quali: il modificato perimetro dello S.U.A. lato ponente, con esclusione della proprietà comunale dell'Ex Colonia Marina Fara in attuazione delle previsioni della variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. 3/5/2002 n. 68 e successiva allo S.U.A. dell'anno 2001; la positiva fruibilità d'uso dei volumi e degli spazi ricavati sotto la passeggiata, da cedere e da destinare ad uso pubblico, in rapporto alla loro morfologia, accessibilità e dotazione di requisiti aero-illuminanti; la migliore sistemazione della dotazione di verde pubblico attrezzato, che nell'odierna soluzione viene quantitativamente maggiorata e, come è maggiormente importante, non è più limitata ed inserita fra le costruzioni private, risultando pertanto maggiormente fruibile all'uso comune;

CHE peraltro, nel corso del procedimento concertativo di Conferenza di Servizi debbano essere approfonditi taluni aspetti di natura progettuale quali la determinazione precisa delle categorie funzionali delle attività d'interesse comune previste nel piano interrato e nell'Ex Cinema Colonia Fara, al fine di valutarne anticipatamente l'incidenza sulle conseguenti dotazioni pubbliche, in particolare in tema di parcheggi;

CHE altresì debba considerarsi come la riduzione degli spazi a parcheggio pubblico originariamente previsti all'interno della proprietà comunale Ex Colonia Marina Fara, esclusi conseguentemente dal perimetro dell'attuale S.U.A., debba essere recuperata attraverso apposita successiva previsione ed idonea soluzione; che nel corso del procedimento di Conferenza di Servizi vengano concordati dettagliatamente con il Settore Lavori Pubblici del Comune tutti i dettagli delle opere pubbliche da realizzarsi;

DATO INFINE ATTO che la convenzione stipulata tra le parti in data 6 marzo 2003 verrà integralmente sostituita da quella annessa alla presente variante al precedente S.U.A.;

CHE a questo riguardo il Comune ritiene non accoglibile il testo proposto dalla "Gli Scogli s.r.l.", in quanto sotto vari profili non corrispondente e non di tutela dell'interesse pubblico necessariamente sotteso all'intervento edilizio in questione e per certi aspetti anche pregiudizievole per lo stesso;

CHE, in vece di esso, l'Amministrazione Comunale ha predisposto e redatto un diverso testo dello schema di convenzione con relativo atto unilaterale d'obbligo (all. sub B), che è quello che deve essere approvato nel corso del procedimento di Conferenza di Servizi;

CHE difettando la sottoscrizione di questo testo da parte del Soggetto Attuatore è necessario subordinare l'efficacia della presente delibera, ad ogni fine ed effetto del procedimento, alla condizione sospensiva dell'avveramento del predetto incumbente;

CHE, per quanto riguarda la realizzazione delle opere in mare, si deve intendere che il riferimento alla intera rifioritura e rimodellazione del frangiflutti distanziato tracimabile che il soggetto attuatore deve eseguire sia quella integrale rappresentata nell'all. C sub. 13 tavv. 1 e 2 dovendo ritenersi in questi termini in via esclusiva assunto l'obbligo costruttivo da parte dello stesso VISTI gli artt. 14 e segg. L. 7/8/1990 n. 241 e s.m.i.;

VISTI gli artt. 59 e 84 L.R. 4/9/1997 n. 36 e s.m.i.;

DELIBERA

1. Di esprimere parere favorevole all'approvazione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 59, c. 1, 1 bis e 2 e 84 c. 2 lett. a) e b) L.R. 4/9/97 n. 36 e s.m.i., del progetto di variante allo S.U.A. C.4.3 a bis "Cantieri Navali" di iniziativa privata, costituito dagli allegati elaborati elencati nelle suesposte premesse, relativo all'intervento indicato in oggetto presentato dalla "Gli Scogli s.r.l.", con sede sociale a Milano, in Via Besana 5, redatto per gli aspetti edilizio-urbanistici dal Dott. Arch. Ilva Zimmaro, dello Studio Camera-Zimmaro, per gli aspetti idrogeologici dai Dott.i Geol.i Luca Sivori e Andrea Benedettini e per gli aspetti idraulici connessi alle opere di difesa a mare dal Dott. Ing. Giorgio Ermanno Maggiorelli, così come integralmente rappresentate nell'allegato C sub. 13 e in particolare l'intera rifioritura della diga frangiflutti individuata nelle tavole 1 e 2 e specificata altresì nell'intera tratta definita dalla sez. "000" alla sez. "6" (vedasi tavole da 3 a 12);
2. Di indire la Conferenza dei Servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14 e segg. L. 7/8/90 n. 241 e s.m.i. e 59, c. 1, 1 bis e 2 e 84, c. 2, lett. a) e b) L.R. 4/9/97 n. 36 e s.m.i. per l'approvazione del progetto di cui al precedente punto 1 del dispositivo, dando atto che lo stesso comporta variante parziale al vigente P.R.G. di Chiavari, relativamente ai contenuti dello S.U.A. originario, in relazione al punto 29.02 delle Norme di Attuazione;
3. Di fissare in giorni 30 la durata di deposito a libera visione del pubblico della presente deliberazione e degli atti che si presenteranno nel corso della Conferenza dei Servizi in seduta referente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 59, c. 2, lett. b) L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
4. Di dare mandato agli uffici del competente Settore Organizzativo Temporaneo - S.O.T. 1 - Supporto Specialistico in Materia Urbanistica ed Edilizia di porre in atto tutti i successivi conseguenti adempimenti previsti dalle disposizioni di legge

e di regolamento per dare corso e portare a compimento il procedimento in esame, tenendo conto degli indirizzi contenuti nelle valutazioni conclusive indicate in precedenza;

5. Di riservare al Comune il diritto di introdurre nel corso della Conferenza dei Servizi modifiche alla documentazione del procedimento, con particolare riferimento al testo ed al contenuto dell'atto di schema di convenzione;

6. Di subordinare l'efficacia della presente deliberazione e dei precedenti punti del dispositivo, ad ogni fine ed effetto di legge ed anche in funzione del procedimento di Conferenza dei Servizi, all'avveramento della condizione sospensiva della sottoscrizione da parte del Soggetto Attuatore dell'atto unilaterale d'obbligo e dello schema di convenzione predisposti dall'Amministrazione Comunale ed allegati sub lett. B , debitamente adeguata, questa, dal dirigente del servizio comunale in coerenza con la specificazione sulle opere in mare di cui all'ultima parte del punto 1 del dispositivo, con conseguente verifica e modifica in conformità dell'allegato 10 sez A1 (frangiflutti) restando altresì fatta salva la possibilità di apportare modifiche di carattere non essenziale ai predetti testi.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

VISTO: si esprime parere favorevole.

Il, 19/10/2010

Il Dirigente a t.d. del S.O.T. 1

Supporto specialistico in materia urbanistica ed edilizia

(Dott. Arch. Gianni PERUGGI)



100

100

100

100

100

100

100