



COMUNE DI LAVAGNA
Provincia di Genova



ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 09/07/2010

N. 24

OGGETTO: Accettazione integrale delle determinazioni concordate in Conferenza dei Servizi L.R. n. 36/1997 e s.m.i. relativamente all'approvazione di " Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997 e s.m. art. 59 comma 2 lett.a. - Introduzione di Progetto Speciale art.27 N.d.A. denominato "Compendio immobiliare Hotel Astoria" Zona mista RI/RE/SC con monetizzazione degli standard" - Soggetto Attuatore: RESIDENCE ASTORIA CAVI srl - Piazza S. Paolo n.1 Milano.

L'anno duemiladieci, addì nove del mese di luglio, alle ore 15:30, presso la Sala Maggiore del Palazzo Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria - seduta pubblica di 1^a convocazione.

		Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.			Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.
1)	Armanino Mauro	X			12)	La Cava Fabio	X		
2)	Bacchella Laura	X			13)	Landò Flavio		X	
3)	Barbieri Luigi	X			14)	Massari Federico	X		
4)	Boggiano Massimo	X			15)	Mondello Gabriella	X		
5)	Brizzolaro Gabriella		X		16)	Nucera Santo	X		
6)	Caveri Mauro	X			17)	Pinasco Luigi	X		
7)	Chiappara Massimo		X		18)	Pittau Aurora	X		
8)	Daneri Marco Luigi	X			19)	Stefani Guido	X		
9)	Dasso Lorenzo	X			20)	Torchio Gino		X	
10)	Elia Vito	X			21)	Vaccarezza Giuliano	X		
11)	Imparato Carmine	X			Presenti n. 17 Assenti n. 4				

Presiede la seduta il Sindaco Sig. Giuliano Vaccarezza.

E' presente l'Assessore esterno Rag. Raffaele Manca.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Concetta Orlando.

Si dà atto che alle ore 15:45 entra in aula il Cons. La Cava – Presenti n. 15
Si dà atto che alle ore 16:03 entra in aula il Cons. Mondello – Presenti n. 16
Si dà atto che alle ore 16:05 entra in aula il Cons. Dasso – Presenti n. 17



IL CONSIGLIO COMUNALE

SU relazione dell'Assessore all'Urbanistica dott. Massimo Boggiano ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

RICHIAMATO E PREMESSO:

CHE con la deliberazione n. 73 del 13.11.2008 il Consiglio Comunale ha promosso ed attivato l'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997 e successive modifiche art. 59 comma 2 lett.a. - Introduzione di Progetto Speciale art.27 N.d.A. denominato "Compendio immobiliare Hotel Astoria" Zona mista RI/RE/SC con monetizzazione degli standard - proposto da RESIDENCE ASTORIA CAVI srl – Via S. Paolo n.1 Milano;

CHE in ottemperanza alle disposizioni del citato art.59, il Consiglio Comunale, con la stessa deliberazione, ha definito l'allora quadro conoscitivo di riferimento, ha indicato gli obiettivi da perseguire con la variante promossa, ha nominato il responsabile dell'Ente in seno alla conferenza nella figura del Dirigente dell'Area Tecnica – Servizio Programmazione Urbanistica;

RICORDATO CHE:

- il progetto di strumento urbanistico attuativo di che trattasi è stato trasmesso (con nota prot.32859 del 21.11.2006) alle strutture tecniche (Provincia di Genova, Regione Liguria, Ministero per i Beni Culturali, Azienda Sanitaria Locale, Vigili del Fuoco, Enel, Idrotigullio, Telecom Italia, Italgas, ARPAL, FF.SS., Strutture Tecniche - Amministrative del Comune) per l'illustrazione e l'esame preliminare congiunto concluso con la conferenza dei servizi in seduta referente in data 04.12.2008 (**allegato n.1**)

- che gli atti del progetto urbanistico, gli atti della conferenza dei servizi referente ivi compresa la variante di che trattasi sono stati depositati a sensi e per gli effetti dell'art.59 capo 2 comma della predetta legge regionale in libera visione al pubblico nel Palazzo Comunale - Ufficio Segreteria Generale – e l'avviso di deposito è stato divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio,sul Bollettino Regionale ed affissione di manifesti in luoghi di pubblica frequenza a far data dal 07.01.2009 (30 giorni);

- che nel termine fissato, e cioè entro il 05.02.2009, potevano essere presentate osservazioni ed opposizioni;

PRESO ATTO che nel termine sopradetto sono state presentata n. 4 osservazioni e precisamente:



- osservazione n.1 prot.2151 in data 23.01.2009 – Massimo Chiappara “Forza Lavagna” Gruppo Consiliare e Anna Rita Bardazzi “Forza Lavagna” Gruppo Consiliare;
- osservazione n.2 prot.2844 in data 29.01.2009 – Fincabo srl di Franco Nicola – Pavia Via Golgi n.80/B;
- osservazione n.3 prot.3360 in data 03.02.2009 – Italia Nostra Onlus – Lavagna - Via Riboli n.14/2;
- osservazione n.4 prot.3412 in data 03.02.2009 – Mondello Gabriella e altri – Lavagna- Corso Genova n.225/7;

CHE nel corso della concertazione con gli Enti sovra ordinati, con particolare riguardo alla Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale, la stessa nota prot. 55199 in data 06.04.2009 e successiva nota prot.57874 del 09.04.2009 è stata segnalata la necessità di ricorrere a modifica del progetto con l' indicazione ad effetti vincolanti di riduzione volumetrica della porzione residenziale e precisamente:

- una riconfigurazione del volume a destinazione residenziale prospiciente piazza Don Michele Costa mediante la riduzione in lunghezza del prospetto e con ridimensionamento della volumetria pari a mc. 420 circa (da 10.080 a mc. 9.660) pur a fronte dell'innalzamento del piano attico che risulta comunque arretrato rispetto al fronte principale.
- La Regione in fase di valutazione del progetto nel suo insieme si riserva la facoltà di indicare quelle ulteriori prescrizioni sotto il profilo tipologico - architettonico e paesistico che si ritenessero utili per un migliore inserimento del progetto nel contesto di riferimento.Tali prescrizioni, inserite negli atti di competenza regionale saranno formalmente espresse in sede di conferenza deliberante.
- Si prende atto inoltre dell'adeguamento della proposta con la dotazione di parcheggi pertinenziali relativi all'attività di sportello bancario.
- la C.A. dovrà di precisare le proprie decisioni inerenti alla variante al tracciato della pista ciclabile.

Tale Ente ha altresì precisato che, il rilascio del provvedimento finale, dovrà essere preceduto dall'adeguamento formale degli atti normativi e progettuali alle suddette prescrizioni da trasmettere alla Regione per la conclusiva verifica di conformità;

CONSEQUENTEMENTE

- con deliberazione n.30 del 20.04.2009 il Consiglio Comunale ha condiviso il progetto di adeguamento proposto dal soggetto attuatore e formulato la proposta di controdeduzioni alle sopradette osservazioni avviando la ripubblicazione degli atti;
- gli atti del progetto urbanistico, gli atti della conferenza dei servizi referente ivi compresa la variante di che trattasi sono stati depositati a sensi e per gli effetti dell'art.59 capo 2 comma della predetta legge regionale in libera visione al pubblico nel Palazzo Comunale - Ufficio Segreteria Generale – e l'avviso di deposito è stato divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio sul Bollettino Regionale ed affissione di manifesti n luoghi di pubblica frequenza e sul sito

internet del Comune e gli atti depositati far data dal 13.05.2009 per 15 giorni consecutivi;



CHE nel termine fissato, e cioè entro il 27.05.2009, potevano essere presentate osservazioni ed opposizioni;

PRESO ATTO che nel termine sopradetto sono state presentata n. 2 ulteriori osservazioni e precisamente:

- osservazione n.1 prot.18073 in data 26.05.2009 – Fincabo srl di Franco Nicola – Pavia Via Golgi n.80/B;
- osservazione n.2 prot.18076 in data 26.05.2009 – Mondello Gabriella e altri – Lavagna- Corso Genova n.225/7;

DATO ESPRESSAMENTE ATTO CHE gli atti confluiti nella Conferenza di Servizi referente sono stati ripubblicati solo perchè il progetto, in adeguamento anticipato ad una richiesta regionale formulata nel procedimento, è stato parzialmente modificato in riduzione (mentre le previsioni urbanistiche e di standard e quindi quelle convenzionali sono rimaste invariate), e che conseguentemente le osservazioni possibili avrebbero potuto essere formulate solo con riguardo alle modificazioni (sicchè esse sono inammissibili con riguardo alla parte rimasta invariata);

CHE per quanto attiene l'atto obbligo – convenzione attuativa

- Con nota prot 12073 del 10.04.2009 il soggetto attuatore ha comunicato che, pur a fronte della concordata riduzione volumetrica e di superficie che viene rappresentata negli elaborati grafici integrativi trasmessi e che potrà essere oggetto di prescrizione all'interno della procedura di Conferenza dei Servizi, di rinunciare a chiedere la coerente riduzione delle obbligazioni da assumere (opere da eseguire e monetizzazione delle aree di standards), così mantenendo fermo ed invariato il contenuto della stipulando convenzione. Il contributo concessorio eventualmente dovuto in denaro sarà come per legge commisurato al progetto definitivo effettivamente approvato. (allegato alla deliberazione del C.C. n.30/2009);
- Che conseguentemente tale comunicazione in termini di obbligazione contrattuale è stata formalizzata nella convenzione urbanistica ad integrazione dell'art.5;

ATTESO E CONFERMATO che, per quanto attiene la pista ciclabile prevista dal P.R.G. solo in parte nell'ambito di intervento, alla luce della richiesta regionale si precisa gli elaborati dello SUA prendono atto che la localizzazione operata dal PRG quanto alla viabilità ed alla pista ciclabile è decaduta per decorso quinquennio. Prendono altresì atto di quanto deliberato dal Consiglio comunale con atti 13 novembre 2008 n. 73 e 20 aprile 2009 n. 30 nel senso che, successivamente, "*si procederà alla ridefinizione delle percorrenze esterne all'ambito di intervento (pista ciclabile), con ricorso a procedura di variante ordinaria o con autonomo atto correlato alla progettualità del percorso o in contestualità della rivisitazione urbanistica al PRG*" (deliberazione 30/2009). Quindi il piano particolareggiato indica non prescrittivamente nè vincolativamente un possibile percorso di tali opere (nel rispetto dell'indicazione decaduta) e contiene comunque l'obbligo, del soggetto attuatore, di cedere le aree in tal modo individuate (o di gravarle di uso pubblico) per l'ipotesi e nel momento in cui il



Comune approvasse il progetto definitivo di esse interessando le aree in tal modo ora riservate prescrivendosi tale obbligazione da formalizzare nella convenzione urbanistica all'art.2 "obbligo di cessione delle aree (o imposizione sulle medesime di diritto di uso pubblico) se saranno interessate dal progetto definitivo allorché esso sarà approvato";

CHE in data 02.10.2009 prot. 32927 e in data 17.10.2009 prot.34662 sono stati trasmessi gli atti relativi dall'adeguamento formale e convenzionale degli atti normativi e progettuali in recepimento delle suddette prescrizioni per la verifica di conformità - condivisione ed assenso;

CHE con deliberazione n.63 del 29.10.2009 il Consiglio Comunale ha condiviso il progetto di adeguamento proposto "a modifica" dal soggetto attuatore e formulate le controdeduzioni di rito in parte dichiarandole inammissibili ed in parte respingendole;

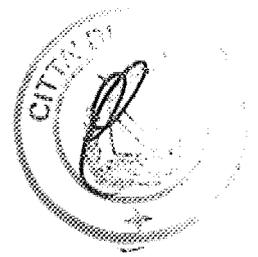
CONSEGUENTEMENTE con nota prot.37544 del 11.11.2009 congiuntamente alla convocazione della conferenza deliberante gli atti progettuali sono stati trasmessi, per competenza, agli Enti coinvolti nel procedimento per le definitive determinazioni;

PRESO ATTO che la Conferenza dei Servizi nella prima seduta deliberante del 18.12.2009, a seguito di richiesta di slittamento della Regione Liguria ha concordato il differimento per il giorno 13.01.2010 (allegato n.2):

VISTI gli esiti della Conferenza dei Servizi nella seconda seduta deliberante del 13.01.2010 (allegato n.3) con la quale si sono formulate le deduzioni alle osservazioni proposte e recepite le puntuali valutazioni negli endoprocedimenti **come oltre:**

Per quanto attiene la pista ciclabile prevista dal P.R.G. solo in parte nell'ambito di intervento in conformità a quanto espresso anche dal Consiglio Comunale si precisa e prende atto :

- che gli elaborati dello SUA prendono atto che la localizzazione operata dal PRG quanto alla viabilità ed alla pista ciclabile è decaduta per decorso quinquennio;
- di quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atti 13 novembre 2008 n. 73 e 20 aprile 2009 n. 30 nel senso che, successivamente, *"si procederà alla ridefinizione delle percorrenze esterne all'ambito di intervento (pista ciclabile), con ricorso a procedura di variante ordinaria o con autonomo atto correlato alla progettualità del percorso o in contestualità della rivisitazione urbanistica al PRG"* (deliberazione 30/2009);
- che quindi il piano particolareggiato indica non prescrittivamente nè vincolativamente un possibile percorso di tali opere (nel rispetto dell'indicazione decaduta) che vengono salvaguardate da interventi edificatori e contiene comunque l'obbligo, del soggetto attuatore, di cedere le aree in tal modo individuate (o di gravarle di uso pubblico) per l'ipotesi e nel momento in cui il Comune approvasse il progetto definitivo di esse interessando le aree in tal modo ora riservate prescrivendosi tale obbligazione da formalizzare nella convenzione urbanistica all'art.2 "obbligo di cessione delle aree (o imposizione sulle medesime di diritto di uso pubblico) se saranno interessate dal progetto definitivo allorché esso sarà approvato";
- che per quanto attiene la variante urbanistica è comunque da precisare e proporre in luogo della proposta normativa sopra esplicitata la seguente norma integrativa al P.R.G. più coerente con la tipicità procedurale attivata e più



coerente con gli obiettivi e gli adeguamenti imposti nel procedimento:

ART. 27 PROGETTI SPECIALI (N.d.A. del P.R.G. vigente)

..... *omissis*.....

C) Zona mista RI/RE/SC per ricettività turistica/residenze/commercio e parcheggi pertinenziali - Albergo Astoria

Si prevede con ricorso a S.U.A. unico la conferma e riqualificazione dell'esistente struttura ricettiva alberghiera ex Albergo Astoria, oggi dismessa e degradata e la riqualificazione delle aree adiacenti, mediante la ristrutturazione con ampliamento del corpo di fabbrica di levante a fini alberghieri (163 posti letto) la parziale demolizione del corpo di ponente con ricostruzione a destinazione residenziale/commerciale dello stesso con bonus volumetrico, nonché le dotazione di parcheggi pertinenziali(1 per alloggio- 2 per l'attività commerciale – 56 per l'albergo), realizzazione di spazi a verde condominiale in corrispondenza della previsione di viabilità carrabile e ciclabile decaduta ed impegno della proprietà a cedere l'area al comune o di gravarla di uso pubblico in caso di approvazione da parte del Comune di un progetto di viabilità carrabile o ciclabile che interessi tale aree, monetizzazione degli standard, come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi seduta deliberante del 13.12.2009.

Relativamente agli endoprocedimenti avviati all'interno del Comune si conferma:

• **Impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche:**

L'allaccio alla rete pubblica non potrà avvenire sulla tubazione posta in prossimità del marciapiede lato monte della via Aurelia, come indicato nella specifica tavola progettuale, sia per l'insufficiente sezione della stessa (ϕ 32), sia per la sua quota che (pur in assenza di specifici riferimenti quotati nella tavola predetta) sembra essere più elevata rispetto ai punti di raccolta.

Le acque provenienti dal complesso edilizio in argomento - sia quelle raccolte in superficie, sia quelle raccolte dai pluviali, sia infine quelle provenienti dagli impianti di sollevamento che, seppure non indicati nel progetto, dovranno essere necessariamente installati almeno per lo smaltimento delle acque (sia meteoriche che di falda) al piano interrato – dovranno pertanto essere convogliate nel canale posto al disotto della strada privata a levante del complesso edilizio stesso.

A tale scopo la sezione del canale, nel tratto compreso tra il limite lato monte della proprietà della Società richiedente e la sua immissione nel più ampio canale che attraversa la via Aurelia, dovrà essere adeguata per supportare l'apporto delle maggiori quantità di acque provenienti dal nuovo insediamento.

Prima dell'inizio dei lavori il Richiedente dovrà depositare idonea progettazione esecutiva ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione allo scarico; in tale sede potranno essere fornite, alla luce delle più approfondite analisi progettuali, ulteriori indicazioni e prescrizioni finalizzate al corretto smaltimento delle acque cui il soggetto richiedente dovrà uniformarsi.

• **Misure in materia di Protezione civile**

Relativamente agli indirizzi in materia di protezione civile si demanda al Comune la consultazione della apposita commissione comunale la quale potrà impartire nuove o diverse disposizioni in materia cui il soggetto richiedente dovrà eventualmente adeguare la progettazione esecutiva dell'intervento.



- **Ulteriori adempimenti in materia di autorizzazioni ambientali**
Il Soggetto attuatore è tenuto a dotarsi di tutti i nullaosta ed autorizzazioni previsti dalle normative vigenti all'atto dell'esecuzione dei lavori, con particolare riferimento a quelle relative allo smaltimento delle terre da scavo e dei rifiuti di lavorazione nonché a quelle in materia di inquinamento acustico e, se del caso, elettromagnetico.
- **Commercio**
Per quanto attiene la valutazione per gli aspetti commerciali la conferenza, come da nota del Ministero dei Lavori Pubblici in data 13.11.1986 prot.5349/25 a tutt'oggi non modificata da indicazioni o pareri di Enti sovra ordinati, dà atto che l'attività di sportello bancario prefigurata dall'iniziativa è attività commerciale a tutti gli effetti allo stato non soggetta a denuncia di attività per la specificità d'uso dichiarata "sportello bancario". Qualora all'interno del locale vengano svolte anche attività riconducibili agli esercizi definiti "di vicinato" (secondo la vigente disposizione di settore) dovrà attivarsi la specifica autonoma procedura di denuncia.
- **Viabilità**
La soluzione viabilistica prospettata dal soggetto attuatore del Piano Particolareggiato è conseguente a scelte dell'Amministrazione Comunale e/o ad impostazioni di carattere urbanistico – edilizio e ambientale degli Enti sovra ordinati, si giudica la soluzione, in termini preliminari propri del piano attuativo come proposta dai progettisti e le modifiche apportate nella concertazione svolta, idonee per gli aspetti di competenza.

Relativamente agli altri Enti competenti ad esprimere i pareri e le autorizzazioni necessarie sotto i diversi profili si prende atto:

- **che la Regione Liguria - Dipartimento Pianificazione Territoriale – Procedimenti Concertativi** con deliberazione della Giunta Regionale n. 1857 del 22.12.2009 ha espresso il proprio assenso, per le motivazioni ed a condizione dell'osservanza delle prescrizioni riportate nella relazione tecnica del Servizio Procedimenti Concertativi NP/2009/22733 del 16.12.2009, allegata alla deliberazione stessa quale parte integrante e sostanziale, disponendo:
 - 1. - l'approvazione, dello Strumento Urbanistico attuativo di iniziativa privata volto alla realizzazione del compendio immobiliare Hotel Astoria a destinazione mista (alberghiero/residenziale/commercio) nel Comune di Lavagna, dando atto che l'assenso comporta per la Regione:
 - A. sotto il profilo urbanistico l'approvazione dello SUA e delle varianti al vigente PRG ad esse sottese con correlativa decisione sulle osservazioni come sopra pervenute nei termini indicati nella ridetta relazione tecnica;
 - B. sotto il profilo paesistico, il rilascio dell'autorizzazione di massima ai sensi dell'art.7 della l.r.24/1987 e successive modifiche ed integrazioni;
- **che la Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** con nota ns. prot. 38665 del 20.11.2009 ha segnalato di non ravvisare elementi soggetti ad espressione di parere od autorizzazione da parte della Direzione stessa in materia di Difesa del Suolo non evincendo competenze proprie;



- che la **Provincia di Genova Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni – Area Edilizia- Gestione Cemento Armato e Zone Sismiche** con nota ns. prot 40579 del 04.12.2009 ha confermato quanto affermato nelle precedenti note prot.9373/15P-09 del 27.01.09 e prot.n.36166/70P-09 del 25.03.2009 in merito agli adempimenti in materia di costruzioni in cemento armato/ struttura metallica ed in zona sismica. Rammentando che gli adempimenti riguardati le opere strutturali troveranno esplicitazione nella successiva fase esecutiva della progettazione.

- che gli **Enti erogatori di pubblici servizi** hanno espresso i separati pareri:
 - **ENEL** nulla ha ulteriormente comunicato di fatto confermando quindi il parere favorevole con condizioni espresso nella fase concertativa.
 - **ITALGAS** – Nulla ha comunicato rispetto a quando definito in conferenza referente.
 - **IRIDE ACQUA GAS S.p.A.** – ha espresso parere favorevole in data 18.12.2009 prot. 42196 recependo il parere già espresso da IDROTIGULLIO S.p.A. in sede referente e trasmesso formalmente dalla stessa Società in data 17.12.2009 prot. 42059 dal quale si evince che non esistono problematiche all'allaccio idrico, ferma restando la procedura amministrativa di allaccio. Per l'allaccio alla fognatura il punto di allaccio non sarà dove proposto in quanto a seguito di sopralluogo è emerso un diverso tracciato della rete esistente con probabile interferenza con l'area di cantiere è necessario concordare ogni azione in riferimento a tale tubazione. Si esprime il proprio assenso condizionato alla presentazione per ogni proprietario a) Richiesta del parere dell'Ente Gestore (art.42 c.1) e b) pagamento diritti di allaccio e obbligo di comunicazione ai lavori. Si dà atto che con nota pervenuta in data 13.01.2010 - IDROTIGULLIO S.p.A. ha annullato tale parere e sostituito lo stesso con precisazioni - prescrizioni a conferma comunque del parere favorevole reso.
 - **TELECOM ITALIA** – ha confermato il parere favorevole inviato alla società con le condizioni espresse nel documento stesso.

- che il **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Genova** — Ufficio Prevenzione Incendi, con nota ns. prot.41980 del 17.12.2009 ha confermato il parere favorevole espresso nella fase concertativa preliminare in termini favorevoli in linea di massima con condizioni:
 - Le strutture costituenti i locali adibiti a deposito con superficie inferiore a mq.12 devono possedere caratteristiche di resistenza al fuoco almeno pari a REI 60 ai sensi del D.M. 9.04.1994 e s.m.i.
 - La comunicazione tra locale cucina e sala ristorante avvenga tramite adeguato filtro a prova di fumo con le caratteristiche costruttive descritte dal DM. 10.11.1983
 - al termine dei lavori dovrà essere obbligatoriamente richiesto a questo



Comando sopralluogo ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.37/98 al fine di accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti da corredare con certificazioni di cui all'allegato II al D.M. 04.05.1998 evidenziando impianti elettrici, di terra ect. in tutto come dettagliato nel parere allegato in atti.

- che l'**A.S.L. 4 — Struttura Complessa Igiene Pubblica**, con nota pervenuta ns. prot. n. 39021 del 24.11.2009 ha inoltrato il parere igienico sanitario favorevole non evidenziando conseguentemente elementi ostativi di natura igienico-sanitaria alla variante urbanistica ed al piano particolareggiato in oggetto, conseguentemente gli interventi edilizi potranno essere autocertificati come previsto dalla L.R. 16/2008 e successive modifiche ed integrazioni, parere riconducibile in quello unitario prefigurato nel procedimento concertativo di competenza di tale servizio.

- che l'**ARPAL** di Genova con nota ns. prot. 1583 del 19.01.2009 esaminato il progetto ha escluso competenze tali da esprimere uno specifico parere fermo restando l'obbligo delle specifiche autorizzazione di carattere ambientale riconducibili nella D.G.R. 42/05;

- che il **Ministero per i Beni e le attività Culturali - Soprintendenza Archeologica** con nota telefax in data 13.01.2010 ha segnalato: la necessità di disporre per la verifica di ammissibilità degli interventi ai fini dell'espressione del parere le informazioni desumibili dalla verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.lgs. 163/2006 att.95-96);

- che, per quanto di competenza il **Ministero per i Beni e le attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggio** la sua struttura territoriale con nota con nota telefax del 13.01.2010 ha segnalato e prescritto “ - al fine di ridurre l'impatto paesaggistico della ricostruzione del corpo prospiciente alla piazza, che comporta una maggiore altezza ed una maggiore larghezza rispetto a quello esistente, sia ridotta la volumetria del piano attico arretrandone il fronte di circa 2.50 m. sul perimetro relativo al lato prospiciente la piazza e a quello sul lato mare “;

RICHIAMATO il provvedimento conclusivo assunto dalla conferenza dei servizi deliberante in seduta del 13.01.2010 in merito al progetto urbanistico di che trattasi in **termini di condivisione con prescrizioni:**

*“Viste le puntuali valutazioni negli endoprocedimenti di competenza dei vari soggetti coinvolti, le cui risultanze tutte sono riportate nel presente verbale e nel fascicolo allegato, dato atto che per quanto attiene le Amministrazioni non titolari di competenze specifiche nelle materia urbanistico territoriale e /o paesistico ambientale **oggi assenti** trova applicazione il meccanismo del silenzio assenso disciplinato dall'art. 14 ter, comma 7 della legge n.241/90 e s.m.i.;*

Viste le puntuali valutazioni negli endoprocedimenti, le cui risultanze tutte sono riportate nel presente verbale e nei fascicoli allegati, ritenuto quindi di concludere sulla scorta di tutti gli atti, pareri, assenti trasmessi o resi sotto ogni forma il procedimento:

La Conferenza dei Servizi, all'unanimità dei presenti, preso atto della rielezione delle osservazioni formulate con deliberazione di C.C. n.30 del 20.04.2009 e n.63 del 29.10.2009 e delle valutazioni espresse dall' Amministrazione Regionale con



Deliberazione della Giunta n. 1857 del 22/12/2009 prende atto e condivide facendole proprie le motivazioni di quest' ultima, rilevando, che le stesse in parte non sono coincidenti con quelle contenute nelle proposte comunali in quanto forniscono ulteriori elementi di valutazione e chiarimento in ordine ai rapporti tra l' iniziativa e le modalità applicative di cui alla Legge Regionale n. 1/2008, esprime conseguentemente l'avviso unanime che il progetto di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997 e s.m. art. 59 comma 2 lett.a. – Introduzione di Progetto speciale art.27 N.d.A denominato "Compendio immobiliare Hotel Astoria" Zona mista RI/RE/SC con monetizzazione degli standard in Cavi di Lavagna - Soggetto Attuatore : RESIDENCE ASTORIA CAVI srl - MILANO, sia meritevole di approvazione alle condizioni prescrizioni tutte espresse e che conseguentemente il P.P. di iniziativa privata possa essere attuato in quanto non si rilevano profili di illegittimità a carico del medesimo S.U.A., fermo restando l'adeguamento degli atti ed elaborati dello stesso P.P. alle prescrizioni indicate nel presente verbale da ottemperarsi antecedentemente alla formalizzazione del Provvedimento Finale del procedimento di Conferenza dei Servizi in parola, e con l'esplicita riserva alla Civica Amministrazione, da attuarsi in sede esecutiva delle opere del P.P., non risultando così necessaria la formulazione ulteriori di osservazioni ai sensi dell'art. 4 – 5° comma, lett. c) – della L.R. 24/1987.

Si prescrive nel procedimento :

1. **recepimento delle prescrizioni e raccomandazioni tutte imposte dai pareri e/o provvedimenti autorizzativi citati raccolti nel fascicolo allegato con particolare riferimento alle prescrizioni imposte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso le sue strutture periferiche (capi 8 e 9 del capitolo precedente) ; in particolare il rilascio del provvedimento finale, dovrà essere preceduto dall'adeguamento formale degli atti normativi -convenzionali e progettuali alle prescrizioni, atto da sottoporre agli Enti coinvolti per la conclusiva verifica di conformità e condivisione ed adeguamento "eventuale" dei rispettivi atti o provvedimenti assunti;**
2. **produzione di atto notarile, registrato e trascritto, di convenzione urbanistica connessa al SUA, e relative garanzie finanziarie e asservimenti aree, ect.;**
3. **deposito della documentazione istruttoria prescritta nel procedimento prima della formalizzazione del provvedimento finale.**

La Conferenza dei Servizi a sensi dell'art.60 comma 5 della L.R.04.09.1997 n.36 domanda sin d'ora, al Comune previo controllo del Ministero dei Beni Ambientali e culturali - Soprintendenza, l'approvazione di varianti al progetto di S.U.A. di portata non urbanistica, ma esclusivamente architettonica nei limiti della flessibilità prevista dall' art. 7 Tavola U come modificata ed integrata dal Provvedimento Regionale sopraccitato e fermo restando , per quanto di competenza del Comune di Lavagna che non dovrà modificarsi, a precisazione il carico insediativo (ammissibile esclusivamente l'accorpamento di unità immobiliari con riduzione del numero) e/o ridurre l'importo finanziario delle opere di urbanizzazione come determinato dall'obbligazione integrativa assunta dal soggetto attuatore (pur a seguito della riduzione volumetrica imposta).

A questo punto i lavori della Conferenza possono considerarsi conclusi e



contestualmente conclusa la procedura di approvazione del progetto in argomento, a' sensi dell'art. 59 comma 3, della L.R. 36/1997, dando atto che le determinazioni assunte in questa sede (o in questa sede confluite mediante la produzione degli atti espressi) sostituiscono a tutti gli effetti le intese, i concerti, le autorizzazioni o assensi, pareri di natura urbanistica, paesistica, ambientale comunque denominati, delle Amministrazioni che hanno partecipato al procedimento.

DATO ATTO CHE il verbale della Conferenza di Servizi di che trattasi trasmesso alla Società proponente con nota in data 29.01.2010, pervenuta il 4.02.2010 è stato impugnato da tale soggetto presso il Tribunale Amministrativo Regionale per l'annullamento "in parte relativa" all'atto della Soprintendenza per i beni Culturali e Paesaggistici della Liguria in data 13.01.2010, con contestuale richiesta di sospensione.

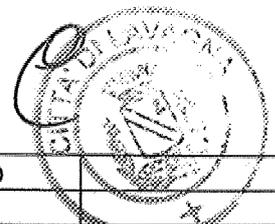
CHE il predetto organo di giustizia amministrativa con ordinanza n.140/2010 del 22.04.2010 ha respinto l'istanza cautelare di sospensione rilevando che il danno denunciato non appare irreparabile, attesa la sussistenza del momento risarcitorio.

PRESO ATTO CHE il soggetto attuatore ha provveduto comunque all'adeguamento degli atti progettuali alle prescrizioni imposte nel procedimento ivi compresa quella riduttiva della Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria in data 13.01.2010;

CHE il progetto è stato sottoposto nuovamente a tutti gli Enti coinvolti nel procedimento per la verifica finale con nostra nota prot.12276 del 06.04.2010 e che gli stessi nel termine assegnato hanno convenuto sulla congruità rispetto a quanto imposto o nulla hanno rilevato;

CHE il progetto definitivo è oggi costituito da:

Rif.	elaborato	Titolo	scala	Rif. data di consegna	Consegna integrazioni a seguito seduta deliberante del 13.01.2010
A		Relazioni			
	Tav. A1A	Relazione di variante urbanistica		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. A1B	Relazione dello S.U.A.		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. A1C	Relazione di progetto architettonico		Settembre 2009	Marzo 2010
B		Descrizione dello stato di fatto			
	Tav. B1	Planimetria generale ed ortofotocarta	1:1000	21 aprile 2008	
	Tav. B2	Documentazione fotografica		21 aprile 2008	
C		Inquadramento territoriale ed urbanistico			
	Tav. C1	Stralcio planimetria del P.T.C.P., del Piano di Bacino, del P.R.G., della C.T.R. e relativi estratti delle norme di attuazione	Varie	21 aprile 2008	
	Tav. C2	Carta con vincoli strumenti sovraggenti (Aurelia)	1:500	21 aprile 2008	
	Tav. C3	Variante urbanistica – stralcio planimetria e scheda norma	1:2000	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. C4	Cartografia di previsione di variante di P.R.G.	1:2000	Settembre 2009	
	Tav. C5	Cartografia di previsione di variante	varie	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. C6	Scheda informativa		Settembre 2009	Marzo 2010



	Tav. C7	Rapporto con Disciplina L.R. n. 1/08		28 giugno	
D		Dati edilizi			
	Doc. D1	Dati di progetto		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. D2	Calcolo superfici e volumi a progetto. Piani interrato, seminterrato, rialzato	1:250	Settembre 2009	
	Tav. D3	Calcolo superfici e volumi a progetto. Piani primo e secondo	1:250	Settembre 2009	
	Tav. D4	Calcolo superfici e volumi a progetto. Piani terzo, quarto, quinto	1:250	Settembre 2009	Marzo 2010
E		Stato attuale			
	Tav. E1	Planimetria generale	1:500	21 aprile 2008	
	Tav. E2	Profili: prospetti sud ed ovest	1:500	21 aprile 2008	
	Tav. E3	Sezioni AA, BB	1:500	21 aprile 2008	
	Tav. E4	Piani seminterrato	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E5	Piano rialzato	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E6	Piani primo e secondo	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E7	Piani terzo e quarto	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E8	Piani coperture	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E9	Sezioni AA, BB, CC	1:200	21 aprile 2008	
	Tav. E10	Prospetti	1:200	21 aprile 2008	
F		Progetto			
	Tav. F1	Planimetria generale	1:500	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. F2	Profili: prospetti sud ed ovest	1:500	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. F3	Sezioni AA, BB	1:500	Settembre 2009	Marzo 2010
G		Progetto (con rapp.aeroilluminanti e annotazioni L.13/89)			
	Tav. G1	Piani interrato e seminterrato	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. G2	Piano rialzato	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. G3	Piani primo e secondo	1:200	Settembre 2009	
	Tav. G4	Piani terzo e quarto	1:200	Settembre 2009	
	Tav. G5	Piani quinto e coperture	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. G6	Pianta copertura	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. G7	Prospetti	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. G8	Sezioni	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
H		S.O.I. E VALUTAZIONI AMBIENTALI			
	Tav. H1	Fronte mare e prospetto ovest		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. H2	Prospetto su p.zza Don Michele Costa		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. H3	Riqualficazione fronte Piazza M. Costa	1:1000	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. H4	Raffronto	1:500	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. H5	Relazione S.O.I		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. H6	Relazione paesaggistica D.Lgs. n. 42/2004			Marzo 2010
	Tav. H7	Rapporto ambientale V.A.S.		Giugno 2008	
	Tav. H8	Planimetria spazi verdi	1:200		Marzo 2010
	Tav. H9	Prospetto sud	1:100		Marzo 2010
	Tav. H10	Prospetto ovest	1:100		Marzo 2010
		Progetto - alberghiero			
	Tav. I 1	Piano seminterrato	1:100	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. I 2	Piano rialzato	1:100	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. I 3	Piano primo e secondo	1:100	Settembre 2009	
	Tav. I 4	Piano terzo e quarto	1:100	Settembre 2009	
	Tav. I5	Classificazione ricettività preliminare per Provincia di Genova Area 11 - bozza		4 febbraio 2009	
L		Schemi a fini antincendio			
	Tav. L1	Relazione di sicurezza ai fini antincendio		Settembre 2009	



	Tav. L2	Piano interrato	1:100	Settembre 2009	
	Tav. L3	Piano seminterrato	1:100	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. L4	Piano rialzato	1:100	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. L5	Piano primo e secondo	1:100	Settembre 2009	
	Tav. L6	Piani terzo e quarto	1:100	Settembre 2009	
M		Standards urbanistici			
	Tav. M1	Calcolo e verifica standards urbanistici		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. M2	Planimetria generale cessioni - servitù	1:500	Settembre 2009	Marzo 2010
N		Allacci			
	Tav. N1	Allacci: reti acque bianche e nere	1:500		Marzo 2010
	Tav. N1 a	Sistemazione porzione piazza pubblica Don M. Costa-prog. preliminare	varie	Settembre 2009	
	Tav N 1 b	Sistemazione porzione viabilità prog. Prelim	varie	6 nov 2008	
O		Documentazione catastale			
	Tav. O1	Elenco proprietà e stralcio planimetria catastale	1:1000	21 aprile 2008	
	Tav. O2	Atto di proprietà		28 giugno 2008	
P		Parcheggi pertinenziali			
	Tav. P1	Verifica dotazione di parcheggi pertinenziali		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. P2	Calcolo superfici	1:250	Settembre 2009	
	Tav. P3	Parcheggi pertinenziali di residenze e albergo	1:250	Settembre 2009	Marzo 2010
Q		Relazioni geologica e geotecnica e suscettività sismica			
	Tav. Str	Relazione illustrativa del progetto strutturale		23 marzo 2009	
R		Relazione idraulica		28 giugno 2008	
S		Risparmio energetico			
	Tav S2	Indicazioni progettuali per risparmio energetico ed ecosostenibilità	varie	Settembre 2009	
	Tav. S3	Ecosostenibilità – Studio illuminotecnico	varie	Settembre 2009	
	Tav. S4	Ecosostenibilità – Relazione		Settembre 2009	
T		Accessibilità (L.13/89)			
	Tav. T1	Relazione asseverata ai sensi della Legge13/89		Settembre 2009	
	Tav. T2	Relazione tecnica ai sensi della Legge13/89		Settembre 2009	
	Tav. T3	Accessibilità (L.13/89) piani interrato e seminterrato	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. T4	Accessibilità (L.13/89) piano rialzato	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. T5	Accessibilità (L.13/89) piani primo e secondo	1:200	Settembre 2009	
	Tav. T6	Accessibilità (L.13/89) piani terzo e quarto	1:200	Settembre 2009	
	Tav. T7	Accessibilità (L.13/89) piano quinto	1:200	Settembre 2009	Marzo 2010
U		Norme di attuazione		Settembre 2009	Marzo 2010
V		Atto Unilaterale d'Obbligo		Settembre 2009	Marzo 2010
	Tav. V2	Relazione finanziaria relativa a costi oneri di urbanizzazione cessioni aree motenizzazioni		Settembre 2009	Marzo 2010
W	Tav. W1	Rispondenza acustica		28 giugno 2008	
Z	Tav. Z1	Accordi con Enti: Telecom., Idrotigullio, Italgas, Enel		28 giugno 2008	

Allegato n.4

ACCERTATO che comportando la deliberazione adottata dalla conferenza dei servizi modifiche al progetto sul quale si è pronunciato il Consiglio Comunale con l'atto di impulso, l'efficacia è subordinata alla ratifica da parte di tale organo;

DATO ATTO CHE le precisazioni e le integrazioni scaturite nel procedimento, conseguenti al suo esame e alla sua verifica di congruità hanno carattere attuativo e non modificano e pregiudicano in alcun modo gli obiettivi e le azioni prefigurati nella



variante a suo tempo adottata dal Consiglio Comunale, anzi la integrano e qualificano nei contenuti;

CHE la conferenza dei servizi ha ritenuto di approvare il progetto urbanistico di che trattasi, subordinando il provvedimento finale al recepimento delle prescrizioni imposte;

RITENUTO OPPORTUNO, per la conclusione del procedimento amministrativo, procedere all'approvazione finale degli atti relativi allo " Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997 e s.m. art. 59 comma 2 lett.a. - Introduzione di Progetto Speciale art.27 N.d.A. denominato "Compendio immobiliare Hotel Astoria" Zona mista RI/RE/SC con monetizzazione degli standard - Soggetto Attuatore : RESIDENCE ASTORIA CAVI srl – Piazza S. Paolo n.1 Milano - in conformità agli elaborati sopracitati (**allegato n.4**);

SENTITO il parere della II Commissione Consiliare Permanente (Ambiente – Lavori Pubblici – Territorio – Urbanistica);

RILEVATO che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Responsabile del Procedimento Servizio Urbanistica Sig.Geom. Pietro Bonicelli;

DATO ATTO, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica Ing. Renato Cogorno in ordine alla regolarità tecnica in data 05/07/2010;

DATO ATTO che il presente atto deliberativo non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e quindi non necessita il parere in ordine alla regolarità contabile;

VISTO ed applicato l'art. 42 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267;

VISTI gli articoli 59 e 84 della L.R. 04.09.1997 n. 36;

RICHIAMATO quanto precede, a costituire parte integrante e sostanziale della presente narrativa, attestante tra l'altro la corretta applicazione della procedura indicata dalla L.R.36/97 e successive modifiche ed integrazioni;

Il Consiglio prende atto che la verbalizzazione degli interventi, svolta mediante sbobinatura da parte di una ditta incaricata dal Comune, verrà approvata in un successivo Consiglio e quindi allegata successivamente al presente verbale.

Il **Sindaco – Presidente** pone in votazione il provvedimento per alzata di mano, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 17 (assenti i Cons. Brizzolara Chiappara, Landò e Torchio), votanti n. 13, astenuti n. 4 (Cons. Barbieri, La Cava, Mondello e Nucera), favorevoli n. 13



DELIBERA

1. di far proprie, accettando integralmente le determinazioni contenute nei verbali nella Conferenza dei Servizi nelle sedute del 04.12.2008 (**allegato n.1**) – 18.12.2009 come integrate nella seduta conclusiva del 22.12.2009 (**allegati 2-3**) al presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale relative all' approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997 e successive modifiche art. 59 comma 2 lett.a. - Introduzione di Progetto Speciale art.27 N.d.A. denominato "Compendio immobiliare Hotel Astoria" Zona mista RI/RE/SC con monetizzazione degli standard . Soggetto Attuatore : RESIDENCE ASTORIA CAVI srl – Piazza S. Paolo n.1 Milano. in conformità agli elaborati sopraccitati (**allegato n.4**) depositati in data 29.06.2010 recependo specificatamente gli atti preparatori e costitutivi tutti del procedimento allegati agli atti della predetta Conferenza ivi compreso l'atto del Ministero per i Beni e le attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggio la cui struttura territoriale, con nota telefax del 13.01.2010, ha segnalato e prescritto " - al fine di ridurre l'impatto paesaggistico della ricostruzione del corpo prospiciente alla piazza, che comporta una maggiore altezza ed una maggiore larghezza rispetto a quello esistente, sia ridotta la volumetria del piano attico arretrandone il fronte di circa 2.50 m. sul perimetro relativo al lato prospiciente la piazza e a quello sul lato mare ";
2. di dare atto che il progetto di SUA è costituito dagli elaborati depositati in data 29.06.2010 citati in premessa ed **allegati sub n.4** al presente atto deliberativo quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. di autorizzare il Dirigente dell'Area Tecnica alla stipula della convenzione per l'attuazione del predetto SUA approvato secondo lo schema **allegato al presente atto allegato n.4 sub. . "V1"**;
4. di confermare il termine massimo di anni 6 (sei) per l'attuazione dell'intervento decorrenti dalla stipula della convenzione, preliminare al provvedimento finale;
5. di incaricare il Servizio Programmazione Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di pubblicità come previsto dalla vigente legge urbanistica a spese ed oneri in carico del soggetto attuatore;
6. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Sig. Geom. Pietro Bonicelli, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

Quindi, stante l'urgenza di darne immediata esecuzione, il **Sindaco – Presidente** pone

in votazione per alzata di mano l'immediata eseguibilità del provvedimento, il cui esito è il seguente:



- presenti n. 17 (assenti i Cons. Brizzolara Chiappara, Landò e Torchio), votanti n. 13, astenuti n. 4 (Cons. Barbieri, La Cava, Mondello e Nucera), favorevoli n. 13

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

BP/fs

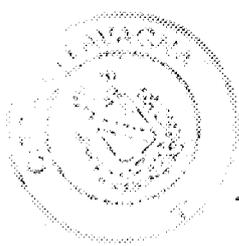
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
(G. Vaccarezza)



Il Segretario Generale
(Concetta Orlando)

=====
Affissa copia all'Albo Pretorio di questo Comune in data 03 LUG. 2010 e contestualmente pubblicata sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



Il Messo Comunale

=====
La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000 n. 267.

Lavagna, _____

Il Segretario Generale
(Concetta Orlando)
