



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

data 04/03/2014

n° 06

ORIGINALE

5° oggetto - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E CONTESTUALE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CONVENTO DI S. GIROLAMO DELLA CERVARA SITO IN LUNGOMARE ROSSETTI 10. - CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA.

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **quattro** del mese di **marzo**, alle ore 21:13 nella sala delle adunanze consiliari del Palazzo comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti, si è riunito il Consiglio comunale.

All'appello nominale risultano:

N°	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	Note
1	BOTTINO Angelo		X	
2	CALLEGARI Rodolfo	X		
3	CARPI Benedetto	X		
4	CATASSI Alessandro	X		
5	CATTANEO Alberto	X		
6	CATTONI Vera	X		
7	CHIARELLI Pietro		X	Entra alle 21:17
8	COSTA Giovanni	X		
9	DE MARCHI Roberto	X		
10	FOIS Giuseppe	X		
11	FRAVEGA Ferdinanda	X		
12	GABRIELI Giuliano	X		
13	GERMI Paolo	X		
14	LAGOMARSINO Silvio	X		
15	MARSANO Claudio	X		
16	ORSI Giuseppe		X	
17	PASSALACQUA Alberto	X		
18	PASTINE Iolanda	X		
19	SARTORI Augusto	X		
20	TUSEO Maurizio	X		
21	VERDERIO Suavecito		X	Entra alle 21:31
	TOTALE	17	4	

PARTECIPANO ALTRESI' GLI ASSESSORI ESTERNI:

1	BERNARDIN Andrea	X		
2	CORRADO Giovanni Michele	X		
3	FRACCHIA Mario	X		
4	RAGGI Giovanni Battista	X		

Assume la presidenza il Sindaco, **Roberto DE MARCHI**, il quale accerta la validità dell'adunanza essendo risultato legale il numero degli intervenuti (17 su 21).

Partecipa il Vice Segretario Generale **Dr Alessandro RUSSO**

Svolgono le funzioni di scrutatori i Consiglieri designati: Lagomarsino Gabrieli – Cattaneo

Si fa rilevare che alle ore 21:17 è entrato in aula il Cons. Chiarelli e alle 21:31 il Cons. Verderio: **presenti 19.**

Durante la pratica n. 3 hanno abbandonato la seduta l'Ass. Sartori (alle 22.30) ed il Cons. Marsano (alle 24:00): **presenti 17**

Durante la presente pratica si assenta anche il Cons. Verderio (alle 00:31) : **presenti 16**

^^^^

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 11 in data 26/02/2014 del Servizio Urbanistica - Procedimenti concertativi – Demanio Marittimo

VISTO che su detta proposta sono stati richiesti ed acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000, sulla stessa trascritti;

UDITA l'illustrazione del Sindaco -

UDITO l'intervento del Cons. Cattaneo, il quale chiede delucidazioni di carattere tecnico sulla pratica.

A questo proposito il Sindaco invita il Dirigente Area 4, presente in aula, a fornire le delucidazioni richieste (...interventi come da registrazione in atti, omessi...)

UDITA la dichiarazione di voto favorevole resa dal Cons. Costa;

Il Sindaco-Presidente pone pertanto in votazione per alzata di mano la proposta di deliberazione.

Con il seguente risultato, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

presenti:	16
votanti:	13
astenuiti:	03 (Cattaneo, Chiarelli e Pastine)
voti favorevoli:	13
voti contrari:	--

DELIBERA

La proposta di deliberazione citata in premesse e riguardante:

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E CONTESTUALE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CONVENTO DI S. GIROLAMO DELLA CERVARA SITO IN LUNGOMARE ROSSETTI 10. - CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA.

è approvata nel testo allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale e fatta propria.

Successivamente, stante l'urgenza del presente provvedimento

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

presenti:	16	
votanti:	14	
astenuti:	02	(Cattaneo e Pastine)
voti favorevoli:	14	
voti contrari:	--	

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° c., del D.Lgs. n. 267/2000



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

AREA AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente
SERVIZIO Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 11 DEL 26/02/2014

5 OGGETTO: STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA E CONTESTUALE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CONVENTO DI S. GIROLAMO DELLA CERVARA SITO IN LUNGOMARE ROSSETTI 10. CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA

Il Responsabile del Servizio

Il Sindaco

Approvato con delibera N° ⁶ del 04.03.2014

Immediatamente eseguibile

SI

NO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20/3/2013 con la quale è stato dato l'assenso all'avvio della Conferenza dei servizi per l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata e contestuale richiesta di permesso di costruire per l'intervento di riqualificazione dell'ex Convento di S. Girolamo della Cervara sito in Lungomare Rossetti 10;

Considerato che:

- in data 4/7/2013 si è svolta la seduta referente della Conferenza di Servizi a cui sono stati invitati a partecipare i seguenti Enti: Regione Liguria, Provincia di Genova, Ente Parco di Portofino, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il paesaggio della Liguria, A.S.L. 4 Chiavarese, Comando dei Vigili del Fuoco, Enel, Italgas, Idrotigullio;
- la delibera di C.C. n. 7/2013 sopracitata ed i relativi allegati nonché il verbale della seduta referente della conferenza dei Servizi sono stati depositati a libera visione del pubblico per 20 giorni consecutivi, dal 31/7/2013 al 20/8/2013 e che durante tale periodo è pervenuta osservazione da parte della Soc. Tradewall s.r.l. prot. n. 25519 del 13/8/2013;
- in data 13/8/2013, prot. n. 25517 la Soc. Tradewall ha presentato un'"istanza di integrazione al progetto di Strumento Urbanistico Attuativo depositato dalla Soc. Montanino S.r.l. e da approvarsi ai sensi dell'art. 59 della l.r. 4 settembre 1997 n. 36";

Dato atto che la nota comunale prot. n. 6815 del 27/2/2013, la deliberazione di C.C. n. 7/2013 sopracitata, nonché ogni altro atto presupposto e consequenziale alla stessa sono stati impugnati al T.A.R. rispettivamente dalla Soc. Tadewall s.r.l. in data 24/4/2013 e dai Sigg. Mario Bianchi e Monica Bianchi in data 7/6/2013;

Ritenuto che l'istanza di integrazione dello S.U.A. in oggetto, presentata in data 13/8/2013, con la cui documentazione vengono esplicitate le aspettative della Soc. Tradewall S.r.l. sui mappali di proprietà, debba essere considerata un'integrazione alla osservazione presentata dalla medesima Società e non una autonoma istanza integrativa di quella presentata dalla Soc. Montanino S.r.l. in quanto tale società non ha titolo di iniziativa ai sensi della Legge Regionale n. 24/1987;

Richiamato che con tale osservazione la società Tradewall lamenta:

1. il mancato invito a partecipare alla conferenza dei Servizi riunitasi in data 4/7/2013 e pertanto richiede la convocazione di una ulteriore seduta a cui partecipi anche l'osservante per l'esame della proposta integrativa presentata;
1. quanto disposto dalla conferenza dei Servizi del 4/7/2013, laddove ritiene che gli interventi proposti dalla Soc. Tradewall S.r.l. non siano approvabili in quanto privi del necessario accordo con la Società Montanino, in considerazione del fatto che la normativa prevista dal Piano del Parco è comunque finalizzata alla razionalizzazione o al potenziamento delle attrezzature di servizio e funzionali del complesso della Cervara;
2. l'assenza di previsioni urbanistiche disciplinanti l'area di proprietà Tradewall, chiedendo quindi che la stessa venga disciplinata in conformità al progetto da questa presentato;

Considerato che è necessario controdedurre all'osservazione presentata formulando le seguenti considerazioni:

la normativa del Piano del Parco di Portofino identifica la zona D2 quale meta di turismo storico, citando espressamente il complesso monumentale della Cervara quale sito recuperato per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni e convegni. La normativa ammette per tale complesso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, prevedendo eventuali altri interventi, finalizzati alla realizzazione o al potenziamento delle

attrezzature di servizio solo nell'ambito di uno specifico strumento urbanistico attuativo, nel rispetto di una destinazione polifunzionale turistico-culturale e congressuale. Il Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio, inoltre, specifica ulteriormente quali sono gli interventi ammessi che per maggior chiarezza si riportano:

- “1. *Le parti di manufatto in stato di rudere sono recuperabili con un progetto di ricomposizione coerente al rispetto del vincolo monumentale.*
2. *Al fine di valorizzare l'uso degli ambienti monumentali esistenti; nel caso in cui le strutture di servizio quali cucine, depositi, locali caldaie , ecc siano attualmente ospitate in spazi inadatti in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche monumentali o ai requisiti igienico-funzionali richiesti, è ammissibile verificarne la rilocalizzazione in nuovi spazi o volumi alternativi.*
3. *E' ammessa la realizzazione di una o due serre in ferro e vetro, per una superficie massima complessiva di mq 60, funzionali alla manutenzione del giardino, nonché la realizzazione di attrezzature per la svago e il tempo libero nell'area retrostante il complesso monumentale.*
4. *E' ammessa la realizzazione di parcheggio interrato, le cui dimensioni, individuate sulla base delle modalità costruttive e del sito proposto, verranno esaminate in sede di valutazione del relativo S.U.A.*
5. *Gli interventi di cui sopra sono subordinati alle necessarie verifiche di natura geologica e paesistico ambientale nonché alla compatibilità della proposta progettuale con il vincolo monumentale insistente sull'intero complesso e sulle aree di pertinenza.”*

E' del tutto evidente che gli interventi consentiti sono ammessi solo se finalizzati ad una migliore fruizione del Complesso della Cervara; ciò non esclude che gli stessi possano essere realizzati su proprietà della soc. Tradewall S.r.l., ma ciò solo nel caso in cui fossero presi preventivi accordi con la proprietà della Cervara per rendere funzionali tali interventi al complesso della Cervara. Nel caso specifico infatti la realizzazione di una serra da parte della Soc. Tradewall S.r.l. su sua proprietà escluderebbe la possibilità di realizzare analogo intervento da parte della Soc. Montanino S.r.l. , e, in carenza di specifico accordo, non sarebbe a servizio del Complesso della Cervara. Analoghe considerazioni valgono anche per gli altri interventi previsti dalla Soc. Tradewall.

Inoltre, pur valutando che quanto evidenziato sia già sufficiente a ritenere non accoglibile l'osservazione presentata dalla Soc. Tradewall S.r.l. in data 13/8/2013, a seguito dell'esame degli elaborati grafici presentati dalla Soc. Tradewall S.r.l. in data 13/8/2013, si possono effettuare le ulteriori considerazioni:

- il manufatto indicato quale “serra” nella tavola 05 della documentazione allegata all'istanza integrativa, si discosta notevolmente dalla tipologia della serra, in quanto non sufficientemente vetrata ed il portico anteriore ne limita ulteriormente l'irraggiamento, e pertanto non può ritenersi tale; inoltre ha una superficie, complessiva, comprensiva della veranda, superiore al limite massimo ammesso di mq 60;
- in zona D2 non sono ammessi né parcheggi pubblici né parcheggi privati ma solo quelli funzionali al complesso della Cervara per cui la proposta progettuale presentata dalla Soc. Tradewall S.r.l. di prevedere n. 4 parcheggi pubblici e n. 4 privati più le rispettive aree di manovra, oltre ad un magazzino di consistenti dimensioni (circa mq 60), non è conforme alla disciplina della zona; inoltre tali interventi (parcheggi e magazzino) non possono essere asserviti al rustico di proprietà della Soc. Tradewall S.r.l., posto a monte del complesso della Cervara, in quanto tale rustico ricade in zona C1 ove la normativa non consente di realizzare parcheggi pertinenziali, come invece è consentito, ad esempio, per le unità immobiliari ricadenti in zona C2 del Parco.

Con riferimento al punto 3. dell'osservazione si dà inoltre atto che la nota del progettista prot. n. 27290 del 19/9/2012, facente parte della documentazione dello S.U.A., illustra la normativa vigente prevista dal Piano e specifica che la normativa urbanistica del complesso è quella prevista dal S.U.A. presentato fatta salva la possibilità di realizzare interventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 31 della legge 457/1978 che potranno essere attuati senza la necessità di una

variante al S.U.A.. Pur puntualizzando che il richiamo normativo all'articolo 31 della legge 457/1978 previsto nella nota citata deve essere sostituito da altro che richiami gli articoli 6-7-8-9 della legge regionale 16/2008 (corrispondenti agli interventi ammessi dalla normativa di Piano anche in assenza di S.U.A.), si ritiene che la documentazione del S.U.A. già contenga la disciplina da applicare sull'area di proprietà Tradewall S.r.l.

Alla luce di quanto sopra l'osservazione presentata non è accoglibile.

Preso atto che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione consiliare per gli Affari relativi alla Utilizzazione e Gestione del Territorio nella seduta del 25/2/2014 che ha comunque ritenuto di proporre al responsabile del procedimento, in sede di convocazione della prossima Conferenza dei Servizi di invitare anche la Soc. Tradewall s.r.l. affinché possa illustrare alla Conferenza la propria posizione;

Visto l'art. 42, comma 2, lettera b) del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

DELIBERA

1. di dare atto che durante la fase di pubblicazione del S.U.A. in oggetto, è pervenuta osservazione da parte della Soc. Tradewall s.r.l. prot. n. 25519 del 13/8/2013, allegata alla presente;
1. di formulare e approvare le controdeduzioni alla osservazione riportate in premessa;
2. di proporre al responsabile del procedimento, in sede di convocazione della prossima Conferenza dei Servizi di invitare anche la Soc. Tradewall s.r.l., affinché possa illustrare alla Conferenza la propria posizione;
3. di dare atto che la presente deliberazione non presenta aspetti contabili;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI

Il Dirigente/~~Funzionario incaricato di P.O.~~ del AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente/P.O. Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo in ordine alla regolarità tecnica della proposta n. 11 in data 26/02/2014 dell'Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/~~CONTRARIO~~

Alla presente sono uniti n. 3 intercalari e n. 1 allegati per complessive n. 115 fasciate utili.

Data 26.2.2014

Il Dirigente /~~Il Funzionario inc. di P.O.~~

Il Responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/CONTRARIO

La proposta non assume rilevanza ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile.

Data 26 FEB 2014

Il Dirigente Responsabile
[Signature]

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

IL V. SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 32 della L. 19/6/2009, n. 69, all'Albo pretorio on-line sul sito informatico del Comune in data 11 MAR 2014 e vi resterà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000.

Li, 11 MAR 2014

IL V. SEGRETARIO GENERALE

ORIGINALE

Divenuta esecutiva il _____ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

n.b.:

L'Osservazione allegata alla presente (punto 1° del dispositivo) è visionabile su cartaceo presso l'ufficio.

^^^^^^