



Cat. 10	Cl. 6	Fasc. 2
Protocollo n. 55158		Pratica n. 10112

COMUNE di SAVONA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DATA: 28 OTTOBRE 2014

NUMERO: 237

OGGETTO:

Settore Pianificazione Territoriale. Servizio Urbanistica e Paesaggio.

Accordo di pianificazione ex articolo 57 della Legge Regionale 36/1997.

Adozione ai sensi dell'articolo 57, comma 4 lettera a) e comma 6 della Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36:

- della proposta di variante allo Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) "Complesso del Crescent" nell'ambito R15bis del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e delle varianti al PUC ex articolo 44 della stessa Legge Regionale che tale proposta comporta;
- delle correlate varianti ai vigenti Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (PTC_ACL) e Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP);
- della bozza dell'Accordo di Pianificazione.

Proposta deliberativa consiliare.

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventotto del mese di ottobre, alle ore 9,10, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

BERRUTI	Federico	Sindaco
di TULLIO	Livio	Vicesindaco
COSTANTINO	Jorg	Assessore
APICELLA	Paolo	Assessore
DI PADOVA	Elisa	Assessore
LIROSI	Francesco	Assessore
LUGARO	Sergio	Assessore
MARTINO	Luca	Assessore
SORGINI	Isabella	Assessore

Risultano assenti, per la presente deliberazione, gli Assessori COSTANTINO Jorg e LUGARO Sergio.

Presiede la seduta il Sindaco, BERRUTI Federico.

Partecipa il Vicesegretario Generale, MERIALDO Alberto, in assenza del Segretario Generale.

**OGGETTO: SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA E PAESAGGIO**

Accordo di pianificazione ex art. 57 della LR 36/1997

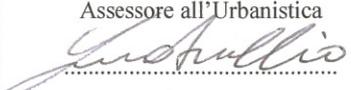
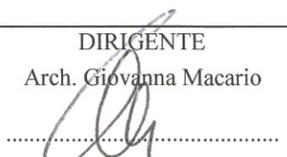
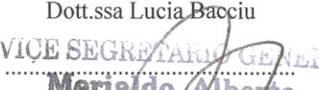
Adozione ai sensi dell'art. 57, comma 4 lett a) e comma 6 della LR 4.9.1997 n.36:

- della proposta di variante allo Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) "Complesso del Crescent" nell'ambito R15bis del Piano urbanistico comunale (PUC) e delle varianti al PUC ex art 44 della stessa legge regionale che tale proposta comporta;
- delle correlate varianti ai vigenti Piano territoriale di coordinamento degli insediamenti produttivi dell'Area centrale Ligure (PTC_ACL) e Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);
- della *bozza dell'Accordo di pianificazione.*

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Savona è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) redatto ai sensi della legge regionale 04.09.1997 n.36, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 03.08.2010 e adeguato con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 del 04.10.2011 e n. 5 del 26.01.2012 ai rilievi di legittimità provinciali formulati, ai sensi dell'art. 40, comma 7 della citata LR 36/1997, con Atti Dirigenziali rispettivamente n. 9479/2010 e n. 2011/8936;
- il suddetto PUC è vigente dalla data del 15 febbraio 2012;
- in data 23 aprile 2002, con conferenza di servizi deliberante ai sensi del combinato disposto dagli artt. 59 e 84 della LR 4.9.1997 n. 36 e smi, previa pronuncia con DCC n. 14 del 4.3.2002 è stato approvato lo Strumento urbanistico attuativo (SUA) di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di un compendio edilizio (definito "Complesso del Crescent") nell'ambito delle aree ex Italsider, in zona P4 dello SUG allora vigente, all'interno del Settore 2 dell'Area di intervento 1 Darsena Vecchia del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi – Area Centrale Ligure P.T.C. – A.C.L Savonese Bormide;
- in sede di approvazione la Provincia di Savona con Decreto del Presidente della Giunta provinciale n. 24089 del 23.04.2002 e relativo voto CTUP n. 522/2002 del 15.04.2002 ha provveduto alla verifica di legittimità dello SUA ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/1987 e al rilascio della necessaria autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 7 delle medesima legge;
- antecedentemente e quale presupposto per l'approvazione dello S.U.A. di esclusiva competenza comunale, erano stati approvati:
 - Schema di Assetto Urbanistico (SAU) per l' "Area di intervento" n. 1 del PTC-ACL Savonese-Bormide, denominata "Darsena Vecchia", all'interno della quale è ricompreso il compendio dello SUA in oggetto, approvato con DCC n. 38 in data 09.08.1999 e successivamente aggiornato con DCC n.13 in data 04.03.2002;
 - Master Plan della Darsena Vecchia, a firma dell'Arch. Ricardo Bofill, e ratifica del Protocollo d'Intesa stipulato in data 12.06.2001 da Regione Liguria,

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merialdo Alberto
--	--	--

Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Liguria, Provveditorato regionale alle opere pubbliche per la Liguria, Provincia di Savona, Autorità Portuale di Savona e Comune di Savona.

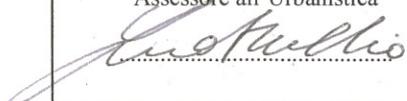
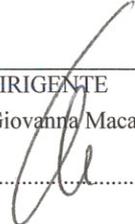
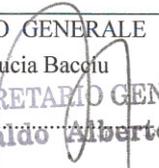
- con conferenza di servizi deliberante in data 24.07.2006 è stata approvata una variante allo SUA in oggetto comprendente, tra l'altro, integrazioni e modifiche alle Norme di Attuazione, sulla quale la Provincia di Savona ha svolto il controllo di legittimità di propria competenza con Decreto del Presidente della Giunta provinciale n. 105 del 21.07.2006 e ha rilasciato la relativa autorizzazione di massima ex art. 7 della LR24/1987;
- con conferenza di servizi deliberante del 20.07.2012 è stato approvato il progetto relativo alle opere di completamento del Comparto 1 relative all'edificio "Crescent" ed opere su Piazza Rebagliati, in sostituzione degli obblighi convenzionali di realizzazione di edificio pubblico "Media Darsena", costituente ulteriore variante allo SUA come sopra originariamente approvato, sulla quale la Provincia di Savona ha svolto il controllo di legittimità di propria competenza con atto n. 4619 del 01.08.2012 e ha rilasciato l'autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 7 delle medesima legge con atto 4626 del 01.08.2012;
- con l'ultima variante del 2012 è stata inoltre determinata e fissata la volumetria residua ancora da realizzare nel Comparto 2 previsto a tergo del Crescent, destinata dallo SUA a RTA e uffici. Tale volumetria è stata quantificata in mc. 17.606,32.

PREMESSO ancora che:

- in attuazione dello SUA sono stati rilasciati i permessi di costruire relativi all'edificio denominato Crescent e alle opere di urbanizzazione del relativo compendio, restando in oggi da realizzare l'edificio denominato RTA nello SUA originario;
- in data 17.01.2013, con nota prot. n.2662, la società Orsa 2000 srl ha inoltrato richiesta di modifica delle destinazioni d'uso dell'edificio RTA nel comparto 2 dello SUA "Complesso del Crescent", comunicando l'intenzione di modificarne la destinazioni d'uso;
- in data 17.04.2013 con Determina 144/1 la Giunta Comunale ha espresso disponibilità a valutare un nuovo progetto che preveda:
 - a) una riduzione volumetrica del 20% con riferimento al volume consentito dallo SUA per il comparto 2;
 - b) il soddisfacimento delle dotazioni in tema di edilizia sociale (in ragione di quanto previsto dalle norme regionali) da soddisfarsi anche mediante monetizzazione della relativa quota;
 - c) la monetizzazione di un contributo aggiuntivo, da prevedersi in sede convenzionale, a favore del Comune da destinarsi all'Ostello della Gioventù o ad opere funzionali la sua riapertura;
 - d) la disponibilità alla ricostruzione dell'antico fossato del Priamar, secondo una progettazione da predisporre in accordo con la competente Soprintendenza, in attuazione all'ordine del giorno espresso dal Consiglio Comunale nella seduta n. 9 del 31 luglio 2012;

ed ha consigliato di predisporre un progetto di massima, da esaminare in sede di una Conferenza di Servizi preliminare ex art. 14 bis legge 241/1990;

- con nota del 11.07.2013 la Società Orsa 2000 srl ha presentato istanza prot.n.32933 del 11.07.2013 per l'attivazione del procedimento di conferenza di servizi preliminare

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacchi IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merialdo Alberto
--	--	---

ai sensi dell'art 14 bis della L 241/1990 e smi., allegando alla stessa il progetto preliminare;

- tale proposta progettuale, conforme alle indicazioni della succitata Determina 144/1, è stata esaminata in conferenza dei servizi preliminare in data 20 settembre 2013;
- in tale sede sono stati rilevati gli aspetti di variante alla vigente strumentazione urbanistica (con riferimento al PUC e al PTC_ACL) correlati alla proposta, sono stati espressi pareri da parte dei rappresentanti delle amministrazioni intervenute, contenenti indicazioni e prescrizioni da ottemperare nella successiva fase di progettazione, ed è stato individuato da parte della Regione Liguria l'accordo di pianificazione di cui all'Art.57 della L.R.36/97, quale procedura da attivare per l'approvazione delle suddette varianti;

ATTESO che con nota in data 28.02.2014 prot. 10769 del 3.3.2014, la soc. Orsa 2000 ha pertanto presentato istanza per l'attivazione del procedimento di cui all'art.57 comma 2 L.R.36/97 e s.m.i. relativo all'accordo di Pianificazione, allegando la seguente documentazione tecnica:

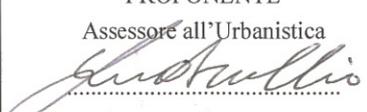
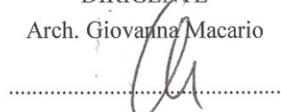
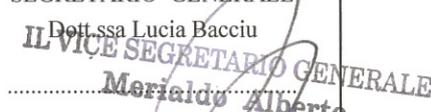
- fascicolo in formato A3 denominato *masterplan*;
- computo metrico opere di urbanizzazione;

RILEVATO che la suddetta proposta, rispetto a quanto esaminato dalla Giunta comunale in data 17.01.2013 e alle prescrizioni contenute nella relativa determinazione:

- prevede la trasformazione in residenziale dell'intera volumetria disponibile rispetto al PUC approvato, in luogo della riduzione del 20%;
- in ordine agli obblighi di legge sulla quota da destinarsi all'edilizia sociale (ERP), prevede, in luogo della monetizzazione, il reperimento di alloggi (8% della superficie agibile a progetto ex L.R.38/2007) già esistenti all'interno del territorio comunale;
- contempla realizzazione, a carico della Società richiedente, di opere per il completamento e la messa in funzione dell'ostello della Gioventù, conseguenti alla realizzazione di un primo lotto da parte del Comune;

DATO ATTO che su tale ultima proposta la Giunta comunale si è pronunciata con determinazione n.128/2 del 01/04/2014 con le seguenti prescrizioni e precisazioni:

- la mancata riduzione volumetrica del 20% dovrà essere compensata dalla complessiva esecuzione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, dell'intervento di recupero funzionale dell'Ostello sul Priamar nella sua totalità;
- la rinuncia al parcheggio pubblico di fronte al mercato civico per la realizzazione di un'ampia area a parco urbano è condizionata alla preventiva ridefinizione delle modalità e delle garanzie in merito all'utilizzo pubblico a rotazione del parcheggio dell'Arsenale sia con riferimento agli abbonamenti che alle tariffe della sosta a rotazione;
- le modalità di soddisfacimento delle dotazioni in tema di edilizia sociale mediante il reperimento di alloggi da cedere al Comune saranno valutate unitamente all'Assessorato competente e saranno oggetto di un successivo documento
- In ordine alla molteplicità degli aspetti connessi alla tutela paesaggistica e monumentale la Giunta Comunale raccomanda che la soluzione che costituirà corredo all'Accordo di Pianificazione sia preventivamente valutata con la competente Soprintendenza che dovrà condividere le linee generali di impostazione del progetto

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Meriardo Alberto
--	--	--

proposto quale adeguamento alle raccomandazioni espresse in sede di conferenza di servizi preliminare.

ATTESO che:

- in data 17.06.2014 con prot. 29838/2014 è pervenuta la documentazione integrativa richiesta dal Comune a seguito della determinazione della Giunta comunale sopra richiamata;
- che la relativa documentazione si compone dei seguenti elaborati, a firma dell'architetto Giovanni Parodi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Savona al n. 149:

1) DOCUMENTI PER VARIANTE URBANISTICA

a	BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
b	ESTRATTO TAV. St.02 di P.U.C. - AMBITO R15bisB E SCHEDA NORMATIVA DI P.U.C. - VARIANTE - SETTORE R15bisBSTRALCIO ELABORATO St.2 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTINORME DI CONFORMITA' - REGOLE DI CONGRUENZAVIGENTE E VARIANTE

2) RELAZIONE DESCRITTIVA CON ALLEGATI

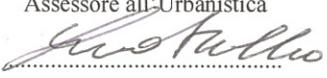
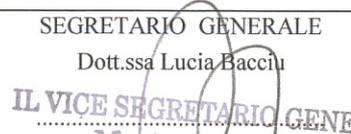
RD	RELAZIONE DESCRITTIVA E RAPPORTI CON LA DESCRIZIONE FONDATAVA DEL P.U.C.
ALL. 01	S.U.A. 2012 - PLANIMETRIA GENERALETAV. 1/500 09 del P.d.C. prot. 36466 del 08/08/2012
ALL. 02	S.U.A. 2012 - STANDARD URBANISTICITAV. 1/500 13 del P.d.C. prot. 36466 del 08/08/2012
ALL. 03	STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE 1/500 con ricognizione dei titoli abilitativi
ALL. 04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 05	STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE 1/500 stato di attuazione degli standard urbanistici
ALL. 06	VARIANTE 2014STANDARD PUBBLICI DI 1/500 PROGETTO
ALL. 07	VARIANTE 2014 - REGIME AREE 1/500
ALL. 08	STATO ATTUALE - INDIVIDUAZIONE 1/500 PROPRIETA'

3) MASTER PLAN

RI	Relazione Illustrativa
TAV. 01	PLANIMETRIA GENERALE 1/1000
TAV. 02	PLANIMETRIA GENERALE CON DATI DI 1/500 PROGETTO
TAV. 03	SEZIONE A-A; SEZIONE B-B 1/200
TAV. 04	EDIFICIO CRESCENT 2:PIANTA LIV. -1; PIANTA 1/200 LIV. -2
TAV. 05	EDIFICIO CRESCENT 2:PIANTE PIANI TERRA - 1/200 PRIMO - SECONDO - TERZO -QUARTO - QUINTO - COPERTURA
TAV. 06	EDIFICIO CRESCENT 2:PROSPETTI, SEZIONI 1/200
TAV. 07	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU PARCHEGGIO 1/1001/200 P1/P4;PIANTA - SEZIONE
TAV. 08	FOTOINSERIMENTI

4) FASCICOLO OPERE DI URBANIZZAZIONE

O.U. REL	OPERE DI URBANIZZAZIONESETTORE R15bisB.2RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI E STIMA DI MASSIMA
ALL. O.U.01	S.U.A. 2002 TAV. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE con evidenziazione Opere di Urbanizzazione ricadenti all'interno del perimetro del settore R15bisB.2
ALL. O.U.02	S.U.A. 2012 approvatoTAV. 13 STANDARD URBANISTICIcon evidenziazione Opere di Urbanizzazione ricadenti all'interno del perimetro del settore R15bisB.2
ALL. O.U.03	S.U.A. 2012 approvato - Regime aree
ALL. O.U.04	S.U.A. APPROVATOCOMPUTO METRICO ESTIMATIVOOPERE DI URBANIZZAZIONE ricadenti all'interno del perimetro del settore maggio 2014

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacchi  IL VICE SEGRETARIO GENERALE Merialdo Alberto
--	--	---

R15bisB.2		
ALL. O.U.05	P.d.C. PROT. 28949 DEL 09/06/2011 - PARCHEGGIO PK2TAV. 10 - SISTEMAZIONE DI SUPERFICIE	maggio 2014
ALL. O.U.06	P.d.C. PROT. 28949 DEL 09/06/2011 - PARCHEGGIO PK2COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	maggio 2014
ALL. O.U.07	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	maggio 2014
ALL. O.U.08	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	maggio 2014
ALL. O.U.9	VARIANTE 2014 RECUPERO VARIE DEL FOSSATO DI LEVANTE DEL PRIAMAR PIANTE, SEZIONI, FOTOINSERIMENTI	maggio 2014
ALL. O.U.10	VARIANTE 2014 RECUPERO 1/100 FUNZIONALE OSTELLO DELLA GIOVENTU' IN BALUARDO SAN BERNARDO PIANTE: LIV. +5.50, LIV. +10.60, LIV. + 17.70/16.00, LIV. +21.15 SEZIONE A-A	maggio 2014
ALL. O.U.11	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RAFFRONTO TRA SUA APPROVATO E VARIANTE	maggio 2014

- che in data 17.07.2014 si è svolta la conferenza di servizi preliminare, di cui al comma 2 dell'art.57 della L.R.36/97 e s.m.i, alla quale sono state invitate a partecipare le Amministrazioni competenti a vario titolo a pronunciarsi sulla proposta;
- che la conferenza dei servizi di cui sopra ha evidenziato che le Amministrazioni titolate alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione in argomento, ciascuno per le proprie specifiche competenze, sono:
 Regione Liguria;
 Provincia di Savona;
 Comune di Savona;
 e che pertanto le altre Amministrazioni e/o Enti, non sottoscrittori dell'Accordo, sono stati invitati a partecipare alla suddetta conferenza preliminare in quanto competenti ad esprimersi in ordine ad aspetti che saranno successivamente oggetto delle fasi di attuazione delle previsioni di assetto territoriale ed urbanistico;

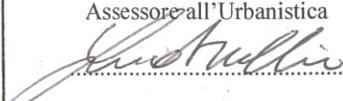
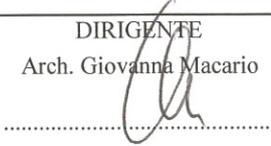
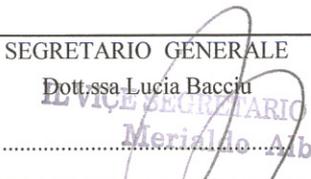
ATTESO ancora:

che con nota pervenuta in data 23/09/14 e recepita in atti al prot 47649 del 24/09/14, è stata trasmessa dal soggetto attuatore la seguente documentazione integrativa:

- elaborato c) variante al PTC_ACL ambito Savonese Bormide - scheda
- elaborato d) variante al PTCP assetto insediativo

che con nota pervenuta in data 06/10/2014 e recepita in atti al prot 50225 del 07/10/2014, è stata trasmessa dal soggetto attuatore la seguente documentazione sostitutiva, al fine di renderla coerente con gli adeguamenti di cui all'elaborato d):

- elaborato a) estratto tav. St.02 di PUC - ambito R15bisB e scheda normativa di PUC. - variante - settore R15bisB stralcio elaborato St.2 struttura del piano - ambiti e distretti - norme di conformità - regole di congruenza - vigente e variante;

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu 
--	--	---

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Merello Alberto

DATO atto che l'area in esame in oggi è ricompresa:

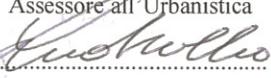
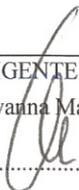
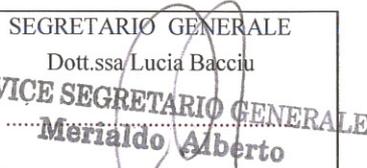
- in **area sottoposta a vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004, in quanto ricadente nella fascia di profondità di metri 300 dei territori costieri;
- nell'ambito dell'Area di intervento 1–Darsena Vecchia– Settore 2 del **Piano territoriale di coordinamento per gli insediamenti produttivi dell'Area centrale ligure (PTC_ACL) Ambito Savonese-Bormide**;
- in area classificata AI–CO (attrezzature ed impianti – consolidamento) dal vigente **Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP)**;
- all'interno dell'ambito R15 bis B del **Piano urbanistico comunale (PUC)** vigente e individuata come SUA vigente n. 15 bis B1;
- con riferimento al **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** nell'ambito del Progetto Integrato 2 (PI) "*Progetto per l'integrazione del porto con le città di Savona e Vado Ligure – Riqualficazione del litorale e del fronte mare nel savonese – Innovazione del sistema turistico costiero – Infrastrutture per la mobilità ed i trasporti*", che prevede, tra l'altro, la realizzazione degli interventi previsti dal PRUSST, sviluppo di nuove funzioni turistiche, commerciali e ricettive, recupero di nuovi spazi per la città, indicazioni di piano con livello di efficacia di tipo a) (orientamento ed efficacia propositiva);

RILEVATO che la proposta, illustrata dagli elaborati a corredo della stessa, si pone in **variante allo SUA "Complesso Crescent" e, di conseguenza, al vigente PUC** che lo ha integralmente recepito, essenzialmente per quanto attiene a:

- modifica delle destinazioni d'uso attualmente previste dallo SUA (e, quindi, dal PUC) per l'edificio destinato a RTA, a parità di volume residuo afferente allo SUA parzialmente attuato, con l'eliminazione della destinazione di *residenza turistico alberghiera* e l'introduzione delle funzioni residenziale e compatibili con la stessa (quali connettivo urbano, servizi alla persona, commerciale e affini);
- sottoposizione dell'intervento all'approvazione di un nuovo PUO (Progetto urbanistico operativo) riguardante solo la porzione ineseguita, ancorché correlato al precedente SUA per quanto attiene alle relative opere di urbanizzazione;
- un differente assetto delle sistemazioni esterne, comprensivo del ripristino dell'antico fossato della Fortezza del Priamar;
- la possibilità di una differente articolazione volumetrica e soluzione architettonico-tipologica dell'edificio, rispetto a quelle dello SUA a suo tempo approvato;

In particolare, **con riferimento al PUC**, la variante urbanistica proposta consiste essenzialmente:

- nella modifica cartografica e normativa dell'Ambito R15bisB, con l'individuazione di due sub-ambiti R15 bis B.1 (attuato) e R15 bis B.2 (da attuare), e definizione per quest'ultimo di parametri, destinazioni d'uso, prestazioni urbanistiche, modalità di attuazione ed esiti morfologici, così come rappresentato negli elaborati prodotti relativi alla variante urbanistica e definito nella bozza di accordo presentata dal Soggetto Attuatore;

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merialdo Alberto
--	--	---

- nella modifica della disciplina puntuale paesaggistica del PUC, laddove il PUC ha fatto propria la disciplina relativa allo SUA vigente ed oggetto di autorizzazione di massima ex art. 7 della L.R. 24/1987 (anche con riferimento alla soluzione architettonica – tipologica dell'edificio a progetto);
- nella modifica dell'*Allegato 4 alla Normativa Generale di attuazione- Elaborato inerente la capacità turistico-ricettiva e strutture alberghiere del Comune*, laddove viene stralciata dalla tabella dell'art.1 della Normativa di settore la struttura RTA dell'ambito R15 bis in Darsena;

RILEVATO ancora , così come evidenziato nel corso della Conferenza di Servizi Preliminare del 17 luglio 2014, che la proposta progettuale in argomento comporta le seguenti varianti agli strumenti di pianificazione sovraordinati :

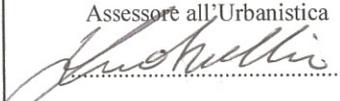
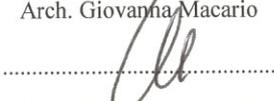
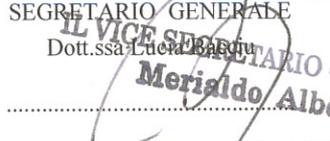
- al **Piano Territoriale di Coordinamento dell'Area Centrale Ligure (PTC-ACL) Ambito Savonese-Bormide**, per quanto attiene alla disciplina del Settore 2- Area di Intervento n. 1 denominata "*Darsena Vecchia*", in particolare laddove la proposta progettuale prevede la funzione residenziale quale prevalente in difformità dalla disciplina di Piano, che stabilisce la funzione AE8 turistica caratterizzante e la funzione residenziale, pur ammessa, con carattere percentuale non prioritario, trattandosi di Piano territoriale rivolto alla localizzazione di insediamenti produttivi e infrastrutture;
- al **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)** per quanto attiene al regime AI-CO in cui ricade l'intervento, non ritenendosi tale classificazione aderente alle trasformazioni in atto e previste;

ATTESO che il vigente **Piano urbanistico comunale (PUC)** ha recepito gli strumenti urbanistici attuativi approvati, stabilendo all'art. 3.4, comma 3 della *Struttura del Piano – Normativa generale di attuazione- Norme di settore* (elaborato St1 di PUC) che le eventuali varianti agli SUA o a strumenti analoghi approvati ed ivi disciplinati "*comportano varianti di aggiornamento al PUC ex art 43 della LR 36/1997 nel caso in cui non vengano modificati pesi insediativi e destinazioni d'uso tali da determinare un significativo aggravio degli standard; laddove vi siano tali modifiche si dovrà procedere con la variante di cui all'art. 44 della stessa LR 36*";

RITENUTO che le **varianti al PUC** correlate alla proposta progettuale siano da ricondursi alle varianti ex articolo 44 della L.R. 4.9.1997 n.36 e smi, anche per quanto riguarda gli aspetti di modifica della disciplina di livello puntuale del piano, così come stabilito al punto b) del comma 1 del medesimo articolo;

VISTI gli elaborati di cui alla proposta progettuale in esame e la bozza di accordo di pianificazione, allegata al presente provvedimento sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO l'elaborato e) predisposto dagli Uffici modificativo della tabella dell'art.1 della Normativa di settore dell'*Allegato 4 alla Normativa Generale di attuazione- Elaborato inerente la capacità turistico -ricettiva e strutture alberghiere del Comune*, relativo allo stralcio della struttura RTA dell'ambito R15 bis in Darsena;

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Baroni  IL VICE SEGRETARIO GENERALE Merlido Alberto
--	--	---

VISTO ancora il verbale della Conferenza di servizi preliminare, di cui al comma 2 dell'art.57 della L.R.36/97 e s.m.i, svoltasi in data 17.07.2014;

VISTI inoltre:

- la preventiva valutazione positiva della Regione Liguria nei confronti della proposta di Accordo di pianificazione, al fine dell'approvazione delle varianti ai Piani territoriali regionali che tale proposta comporta, resa, ai sensi del comma 4 dell'art.57 della LR 36/97 e s.m.i, con nota prot PG/2014/154929 del 1.8.2014 e recepita in atti al prot. 40021 del 7.8.2014;
- la preventiva valutazione positiva della Provincia di Savona nei confronti della proposta di Accordo di pianificazione, anche al fine del controllo di legittimità ai sensi dell'art. 44 della LR 36/97 sulla variante al vigente PUC, resa, ai sensi del comma 4 dell'art.57 della LR 36/97 e s.m.i, con nota prot 66483 del 12.9.2014 e recepita in atti al prot.45542 del 12.9.2014;
- il parere del settore Qualità e Dotazioni Urbane comprensivo delle indicazioni e prescrizioni ivi contenute delle quali si dovrà tenere conto in sede di PUO e di progettazione esecutiva, reso con nota prot. 430 in data 27.10.2014 richiesto con nota 291/U in data 08/07/2014;

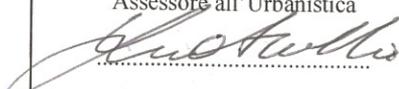
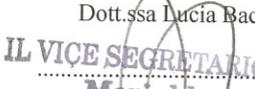
RILEVATO che la proposta progettuale presentata, di cui agli elaborati sopra richiamati, per quanto attiene al recupero funzionale dell'ostello, è riferita esclusivamente agli spazi già destinati ad Ostello e alla nuova accessibilità dalla passerella di previsione che sovrappassa di attraversamento del fossato di nuova costituzione, tutte opere a carico del soggetto attuatore, ivi compreso il primo lotto inizialmente previsto a carico del Comune.

ATTESO che questa Amministrazione con Atto del Sindaco prot n.52275 del 15.10.2014 ha promosso l'Accordo di pianificazione ai sensi del comma 2 dell'art. 57 della LR 36/1997 per l'approvazione delle varianti al PUC del Comune di Savona, al PTC_ACL Savonese-Bormide e al PTCP sottese alla presentata proposta di variante allo Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) "Complesso del Crescent" in corso di attuazione nell'ambito R15bis di PUC.

DATO ATTO che l'Accordo di pianificazione promosso dalla Civica Amministrazione, tramite il suo legale rappresentante, attiene all'approvazione delle varianti urbanistiche sopra indicate, demandando ad un successivo e separato procedimento l'approvazione di Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) secondo le procedure ed i contenuti previsti dalla vigente normativa;

RITENUTO che la proposta di Accordo di pianificazione in esame per l'approvazione delle varianti allo SUA, al PUC e ai sovraordinati PTC_ACL e PTCP:

- sia meritevole di favorevole considerazione, ritenendosi tali varianti finalizzate a consentire il completamento degli interventi di cui allo SUA approvato, alla luce di differenti esigenze e del tempo intercorso dalla data di approvazione dello SUA originario, e al fine di conseguire una concreta riqualificazione dell'ambito e delle aree al contorno, compresi il recupero del settore di levante dell'antico fossato della fortezza del Priamar e la valorizzazione dell'Ostello della Gioventù di proprietà comunale;
- sia compatibile con la Descrizione Fondativa di PUC, così come illustrato nell'Elaborato RD prodotto a corredo della proposta in esame, anche a fronte dell'inserimento delle funzioni residenziale ed annesse e del mantenimento della quota volumetrica già definita con lo SUA approvato e successive varianti;

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merlaldo Alberto
--	--	---

RITENUTO che la sottesa variante al PUC relativa alla mancata realizzazione della struttura R.T.A;

- sia meritevole di favorevole considerazione a fronte del tempo intercorso dalle relative previsioni in sede di approvazione dello SUA originario, nonché di una recente contrazione della domanda turistica, anche a fronte della contemporanea saturazione dell'offerta conseguente alla realizzazione di strutture ricettive nell'ambito savonese, tra le quali l'albergo NH Savona Darsena nell'ambito R15 in argomento;
- non sia in contrasto con le analisi e gli obiettivi di cui alla normativa di PUC in materia turistica- ricettiva, di cui all'allegato 4 dell'elaborato St1, restando di fatto confermati i contenuti fondativi essenziali di cui al paragrafo 4.

RITENUTO ancora che:

- con riferimento alla **variante al PTC_ACL** sia opportuno, così come evidenziato nelle sopra richiamate note regionali e provinciali di preventiva valutazione positiva della proposta di Accordo, che venga stralciata dal suddetto piano l'intera *Area di intervento1* (comprensiva dei settori 1, già attuato, e 2, in corso di attuazione), in quanto venute meno le condizioni di permanenza di tale area all'interno del PTC_ACL, non avendo più la stessa le caratteristiche di interesse sovracomunale connesse alla prevalenza della funzione produttiva correlata al piano;
- con riferimento alla **variante al PTCP** sia opportuno, per l'area in esame, prevedere la classificazione in SU (strutture urbane qualificate) in analogia al limitrofo compendio della Darsena;

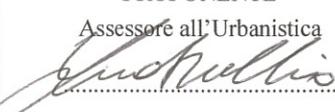
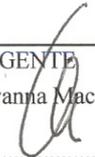
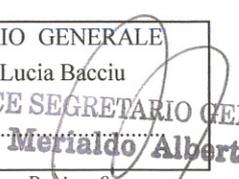
RITENUTO inoltre che le previsioni di cui alla proposta di Accordo di pianificazione siano coerenti con le indicazioni del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** per l'ambito di cui al relativo Progetto integrato (PI2), soprattutto laddove le nuove configurazioni prospettate con l'Accordo prevedono il recupero contestuale di nuovi spazi per la città, e comunque uno sviluppo delle funzioni ricettive connesse al recupero dell'Ostello della gioventù;

ATTESO che dovranno essere oggetto di adozione solo gli elaborati afferenti le varianti agli strumenti urbanistici e gli atti necessari a descrivere e disciplinare la variante al PUC, così come anche ribadito nella richiamata nota regionale prot PG/2014/154929 del 1.8.2014;

RITENUTO :

- che siano da considerarsi oggetto di adozione:
 - gli elaborati di cui ai punti 1 e 2 del sopra riportato elenco, comprensivi della bozza di Accordo di pianificazione;
 - i seguenti elaborati, successivamente prodotti quali integrazioni:
 - *elaborato c)* variante al PTC_ACL ambito savonese bormide - scheda
 - *elaborato d)* variante al PTCP assetto insediativo
 - *l'elaborato e)* predisposto dagli Uffici, modificativo della tabella dell'art.1 della Normativa di settore, *Allegato 4 alla Normativa Generale di attuazione - Elaborato inerente la capacità turistico-ricettiva e strutture alberghiere del Comune*

in quanto descrittivi dei contenuti delle varianti urbanistiche sottese all'Accordo di pianificazione promosso dall'Amministrazione comunale in relazione alla proposta presentata dalla Soc.Orsa 2000;

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merialdo Alberto
--	--	--

- che la documentazione progettuale di cui all'elenco sopra richiamato, relativa ai punti 3 e 4 (*masterplan e opere di urbanizzazione*) non sia oggetto di adozione, ma abbia valore ricognitivo, ed indicativo degli esiti prestazionali e paesistici prescritti dalla scheda normativa di PUC oggetto di variante, ai fini della successiva fase di presentazione del PUO da parte del soggetto proponente, fornendo tali elaborati nel loro complesso gli elementi di valutazione di massima a sostegno della positiva valutazione della proposta di variante di cui trattasi.

VISTA infine la nota della Regione Liguria- Dipartimento Ambiente- Settore valutazione d'impatto ambientale in data 19.08.2014 prot PG/2014/162494 recepita in atti al prot 41644 del 19.08.2014 con la quale si ribadisce " *la non sussistenza per la variante in oggetto delle condizioni di assoggettamento alle procedure di cui alla LR n.32/2012*, così come già comunicato con nota IN/2013/18856 del 7.10.2013 sulla precedente proposta progettuale;

VISTA la normativa vigente statale e regionale;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in relazione all'art. 42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Formula la seguente proposta di deliberazione:

1. di adottare ai sensi dell'articolo 57, comma 4, lettera a) e comma 6, della legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e smi:
 - la proposta di variante allo **Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) "Complesso del Crescent"** nell'ambito R15bis del **Piano urbanistico comunale (PUC) e le varianti al PUC ex art 44** della stessa legge regionale che tale proposta comporta
 - le correlate varianti ai vigenti **Piano territoriale di coordinamento degli insediamenti produttivi dell'Area centrale Ligure (PTC_ACL)_ Ambito Savonese Bormide e Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP)**
 - la *bozza dell'Accordo di pianificazione*, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

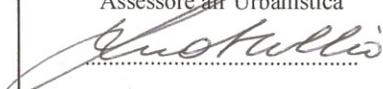
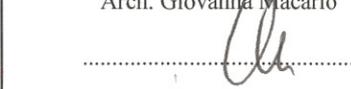
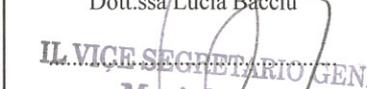
proposta meglio individuata nei seguenti elaborati in atti conservati:

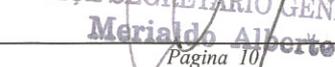
1) DOCUMENTI PER VARIANTE URBANISTICA

a	BOZZA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (allegata)
b	ESTRATTO TAV. St.02 di P.U.C. - AMBITO R15bisB E SCHEDA NORMATIVA DI P.U.C. - VARIANTE - SETTORE R15bisBSTRALCIO ELABORATO St.2 STRUTTURA DEL PIANO - AMBITI E DISTRETTI NORME DI CONFORMITA' - REGOLE DI CONGRUENZA VIGENTE E VARIANTE
c	VARIANTE AL PTC-ACL AMBITO SAVONESE BORMIDE - SCHEDA
d	VARIANTE AL PTCP ASSETTO INSEDIATIVO- SCHEDA
e	ALLEGATO 4 ALLA NORMATIVA GENERALE DI ATTUAZIONE -ELABORATO ST1 - VARIANTE STRALCIO cap.5 NORMATIVA DI SETTORE

2) RELAZIONE DESCRITTIVA CON ALLEGATI

RD	RELAZIONE DESCRITTIVA E RAPPORTI CON LA DESCRIZIONE FONDATAVA DEL P.U.C.
ALL. 01	S.U.A. 2012 - PLANIMETRIA GENERALE TAV. 1/500 09 del P.d.C. prot. 36466 del 08/08/2012

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu 
--	--	--

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Merialdo Alberto
Pagina 10

ALL. 02	S.U.A. 2012 - STANDARD URBANISTICITAV. 13 del P.d.C. prot. 36466 del 08/08/2012	1/500
ALL. 03	STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE con ricognizione dei titoli abilitativi	1/500
ALL. 04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALL. 05	STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE stato di attuazione degli standard urbanistici	1/500
ALL. 06	VARIANTE 2014STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO	1/500
ALL. 07	VARIANTE 2014 - REGIME AREE	1/500
ALL. 08	STATO ATTUALE - INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'	1/500

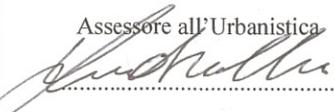
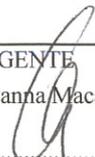
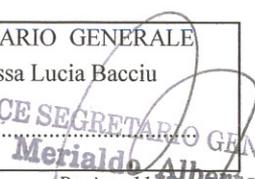
2. di dare atto che i seguenti elaborati progettuali non sono oggetto di adozione in questa sede, ma hanno valore ricognitivo, ed indicativo degli esiti prestazionali e paesistici prescritti dalla scheda normativa di PUC oggetto di variante, ai fini della successiva fase di presentazione del PUO da parte del soggetto proponente, fermi restando gli aspetti convenzionali definiti con la sottoscrizione dell'Accordo:

3) MASTER PLAN

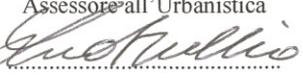
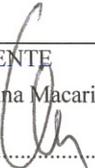
RI	Relazione Illustrativa	
TAV. 01	PLANIMETRIA GENERALE	1/1000
TAV. 02	PLANIMETRIA GENERALE CON DATI DI PROGETTO	1/500
TAV. 03	SEZIONE A-A; SEZIONE B-B	1/200
TAV. 04	EDIFICIO CRESCENT 2:PIANTA LIV. -1; PIANTA LIV. -2	1/200
TAV. 05	EDIFICIO CRESCENT 2:PIANTE PIANI TERRA - PRIMO - SECONDO - TERZO -QUARTO - QUINTO - COPERTURA	1/200
TAV. 06	EDIFICIO CRESCENT 2:PROSPETTI, SEZIONI	1/200
TAV. 07	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU PARCHEGGIO P1/P4;PIANTA - SEZIONE	1/1001/200
TAV. 08	FOTOINSERIMENTI	

4) FASCICOLO OPERE DI URBANIZZAZIONE

O.U. REL	OPERE DI URBANIZZAZIONESETTORE R15bisB.2RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI E STIMA DI MASSIMA	
ALL. O.U.01	S.U.A. 2002 TAV. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE con evidenziazione Opere di Urbanizzazione ricadenti all'interno del perimetro del settore R15bisB.2	
ALL. O.U.02	S.U.A. 2012 approvatoTAV. 13 STANDARD URBANISTICIcon evidenziazione Opere di Urbanizzazione ricadenti all'interno del perimetro del settore R15bisB.2	
ALL. O.U.03		
ALL. O.U.04	S.U.A. APPROVATOCOMPUTO METRICO ESTIMATIVOOPERE DI URBANIZZAZIONE ricadenti all'interno del perimetro del settore R15bisB.2	
ALL. O.U.05	P.d.C. PROT. 28949 DEL 09/06/2011 - PARCHEGGIO PK2TAV. 10 - SISTEMAZIONE DI SUPERFICIE	
ALL. O.U.06	P.d.C. PROT. 28949 DEL 09/06/2011 - PARCHEGGIO PK2COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
ALL. O.U.07	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
ALL. O.U.08	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
ALL. O.U.9	VARIANTE 2014 RECUPERO DEL FOSSATO DI LEVANTE DEL PRIAMAR PIANTE, SEZIONI, FOTOINSERIMENTI	VARIE
ALL. O.U.10	VARIANTE 2014 RECUPERO FUNZIONALE OSTELLO DELLA GIOVENTU' IN BALUARDO SAN BERNARDO PIANTE: LIV. +5.50, LIV. +10.60, LIV. + 17.70/16.00, LIV. +21.15 SEZIONE A-A	1/100
ALL. O.U.11	SETTORE R15bisB.2 - VARIANTE 2014 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RAFFRONTO TRA SUA APPROVATO E VARIANTE	

PROPONENTE Assessore all'Urbanistica 	DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario 	SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu IL VICE SEGRETARIO GENERALE  Merialdo Alberto
--	--	--

3. di prendere atto della promozione dell'*Accordo di Pianificazione* di cui all'art. 57 della LR 36/1997 di cui all'atto sindacale n.52275 del 15/10/2014;
4. di autorizzare, ai sensi dell'art. 57, comma 4, lett d) il Sindaco, quale legale rappresentante dell'Ente, a sottoscrivere l'Accordo di pianificazione in oggetto, una volta esperita la procedura di cui all'art. 57 medesimo;
5. di dare mandato al Settore Pianificazione Territoriale per gli adempimenti di pubblicità previsti dal comma 4 dell'Art.57 della L.R.36/97 che saranno espletati ad avvenuto pronunciamento da parte del competente organo regionale in merito alla variazione dei piani di interesse sovracomunale;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva stante la necessità di provvedere celermente al completamento della riqualificazione di tutta l'area della Vecchia Darsena.

<p>PROPONENTE Assessore all'Urbanistica</p>  <p>.....</p>	<p>DIRIGENTE Arch. Giovanna Macario</p>  <p>.....</p>	<p>SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Lucia Bacciu</p>  <p>IL VICE SEGRETARIO GENERALE Merisio Alberto</p>
--	--	---

Parere di regolarità tecnica

Il sottoscritto, Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica del presente atto.

Data 27-10-2014

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Giovanna Macario



Parere di regolarità contabile

Il sottoscritto, Dirigente del Settore Gestione risorse umane e finanziarie, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere (nd. licenziato) in merito alla regolarità contabile del presente atto.

Data 28/10/14

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GESTIONE RISORSE UMANE E
FINANZIARIE
dott. Daniele Besio



Osservazioni sulla conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti

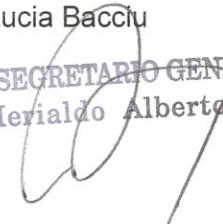
Il sottoscritto, Segretario Generale, ai sensi dell'art. 39 del vigente Statuto comunale, formula le seguenti osservazioni in merito alla conformità del presente atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti:

NUM DA RUVANE

Data 28/10/14

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Lucia Bacciu

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Merialdo Alberto



Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano dai presenti;

DELIBERA

di sottoporre la presente proposta di deliberazione alle procedure di consultazione prescritte ed all'esame della competente Commissione Consiliare permanente.

Infine

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti favorevoli unanimi, espressi palesemente,

DELIBERA

1. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, vista l'urgenza di avviare le procedure necessarie per l'iscrizione della proposta deliberativa all'ordine del giorno del Consiglio comunale nella prima seduta utile.

Federico

Alberto

COMUNE DI SAVONA

PROVINCIA DI SAVONA

REGIONE LIGURIA



Progetto:

AREA EX ITALSIDER
complesso del Crescent
settore R15bisB.2

Committente:

OR.SA. 2000 s.r.l.

via Calata Sbarbaro 38 - 17100 Savona
c.f. 008994430156

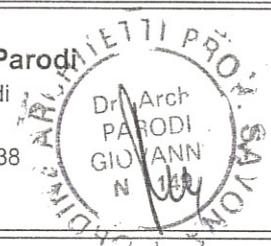
VARIANTE 2014

VARIANTE URBANISTICA

Progettisti:

Arch. Giovanni Parodi

Arch. Giovanni Parodi
(OR.SA. 2000 S.r.l.)
via Calata Sbarbaro 38
17100 Savona



OR.SA.2000 S.r.l.

Tavola:

a

Oggetto:

Bozza di Accordo di Pianificazione

Redatto:

Barbara Ferrero architetto

Controllato:

Giovanni Parodi architetto

Approvato:

OR.SA. 2000

Codice disegno

C 2 M S P O V U a 0 D 0

Data:

05-2014

Fase:

A

Rev.:

0

scala:

Rev. Data

0 05-2014 emissione

1

2

3

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell'art. 57 della L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36,

per l'approvazione di varianti alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli insediamenti produttivi dell'area centrale ligure PTC-ACL (Area di Intervento 1 – Settore 2) ed al PUC del Comune di Savona – Ambito R 15 *bis*, nella parte in cui ha recepito lo SUA del compendio edilizio "*Complesso del Crescent*" sito nelle aree ex Italsider, Accordo al quale aderiscono, in qualità di Amministrazioni competenti ad esercitare le proprie funzioni in ordine agli atti pianificatori coinvolti,

- a) il Comune di Savona (promotore);
- b) la Regione Liguria;
- c) la Provincia di Savona;

ed al quale partecipa, ai soli fini della condivisione degli obblighi attuativi ivi precisati, anche la Società Or.Sa. 2000 S.r.l., proprietaria delle aree private interessate e già soggetto attuatore dello SUA "*Complesso del Crescent*".

Premesso:

- 1) che, con deliberazione n. 14 del 4 marzo 2002, ai sensi dell'art. 59, comma 2, della legge regionale n. 36 del 1997, il Consiglio Comunale di Savona si è a suo tempo pronunciato positivamente in merito ad uno S.U.A. di iniziativa privata avente ad oggetto la realizzazione di un compendio edilizio (denominato "*Complesso del Crescent*") nell'ambito delle aree in precedenza occupate dal compendio industriale Italsider, in zona P4 dello SUG in allora vigente ed all'interno del Settore 2 dell'Area di Intervento 1 Darsena

Vecchia del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi – Area Centrale Ligure (PTC-ACL), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 14 dell'11 febbraio 1997 ed avente per le pertinenti previsioni effetti di diretta operatività e prevalenza sulla pianificazione comunale;

- 2) che, in ottemperanza alle prescrizioni del menzionato PTC-ACL, era stato precedentemente redatto uno Schema di assetto urbanistico (SAU) per l'intera Area di Intervento 1, all'interno della quale è ricompreso il compendio interessato dallo SUA in epigrafe;
- 3) che lo SAU venne approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 9 agosto 1999 e successivamente aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 4 marzo 2002. Deliberazione, quest'ultima, con la quale è stato altresì approvato il *Master Plan* della Vecchia Darsena, redatto dall'Arch. Ricardo Boffil;
- 4) che, con Conferenza di Servizi in sede deliberante in data 23 aprile 2002, il predetto S.U.A. è stato definitivamente approvato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 59 e 84 della legge regionale n. 36 del 1997;
- 5) che, con Conferenza di Servizi in sede deliberante in data 24 luglio 2006, sempre ai sensi del combinato disposto degli artt. 59 e 84 della legge regionale n. 36 del 1997, è stata successivamente approvata una variante al predetto SUA;
- 6) che, con Conferenza di Servizi in sede deliberante in data 20 luglio 2012, nell'approvare un progetto relativo alle opere di

completamento della porzione già realizzata, è stata apportata una ulteriore variante allo SUA;

7) che, ad oggi, lo SUA *Complesso del Crescent*, comprendente tutte le aree interessate ed un complesso di urbanizzazioni a servizio degli edifici previsti (sia di quelli realizzati che quello ancora da assentire), è stato prevalentemente attuato, in conformità agli assensi edilizi e paesaggistici intervenuti. In particolare:

- a) è stato realizzato l'edificio denominato appunto *Crescent* (comparto 1);
- b) sono state realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:
 - parcheggio pubblico P2, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9c/1 allegato all'atto di rettifica di convenzione del 13/8/2009);
 - parcheggio pubblico P3, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - spazio pubblico S1, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9c/1 allegato all'atto di rettifica di convenzione del 13/8/2009);
 - spazio pubblico S2, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - spazio pubblico S3, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - spazi pubblici SP, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - parte del percorso pedonale di attraversamento (in adiacenza agli spazi S3 e S2), con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a

- dello SUA 2002);
- nuova strada di accesso alla darsena ST (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - sistemazione piazza Rebagliati (v. tav. n. 2 della variante allo SUA del 2012);
 - rete idrica e rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere relative alle aree di cui ai punti precedenti; mancando invece ancora l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - parcheggio pubblico P1/P4, con relativa illuminazione (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - verde pubblico ES1 (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - verde pubblico ES2 (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
 - parte del percorso pedonale di attraversamento, compreso tra le aree ES1 e ES2 (v. tav. n. 9a dello SUA 2002);
- c) non è ancora stata realizzata la preventivata palazzina a destinazione RTA, posizionata alle spalle del volume semicircolare;
- 8) che è intenzione del soggetto attuatore dello SUA (e proprietario del comparto ancora da attuare), Or.Sa. 2000 S.r.l., operare una modifica della destinazione d'uso dell'edificio da realizzare, da RTA a residenza, a parità di volumetria residua derivante dalla parziale attuazione dello SUA vigente, per le ragioni esposte in atti;
- 9) che, con determina 144/1 del 17 aprile 2013, la Giunta Comunale di Savona, a seguito di richiesta avanzata dalla società Or.Sa. 2000

S.r.l., recepita in atti al prot 2662/2013, ha espresso la disponibilità a valutare un progetto che prevedesse appunto la conversione della struttura in esame da RTA a residenza, a date condizioni di convenienza per l'interesse generale, *ivi* precisate (in sintesi, riduzione volumetrica, soddisfacimento delle dotazioni in tema di edilizia sociale, monetizzazione di un contributo aggiuntivo a favore del Comune di Savona, da destinarsi all'Ostello della Gioventù o ad opere funzionali alla sua riapertura, recupero dell'antico fossato della Fortezza del Priamar);

10) che, conseguentemente, d'intesa con il Comune di Savona, al fine di sottoporre l'iniziativa all'attenzione di una Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 *bis* della legge n. 241 del 1990 e s.m., è stato predisposto, a cura di Or.Sa. 2000 S.r.l., uno studio di massima, nel quale sono stati delineati i contenuti dell'ipotizzato nuovo assetto urbanistico, edilizio e convenzionale;

11) che, con riferimento alla pertinente pianificazione urbanistica di livello comunale e sovracomunale, l'area interessata ricade:

- a. all'interno dell'Area di intervento 1 – Darsena Vecchia – Settore 2 del PTC ACL, laddove la funzione AE8 turistica è caratterizzante e la funzione FU1 residenza è ammessa a condizione che mantenga un carattere percentualmente non prioritario (vale a dire al di sotto del 50 % del totale delle superfici edificate interessate);
- b. all'interno dell'Ambito Darsena - 15 *bis* del vigente

PUC di Savona, per il quale il Piano rinvia ai contenuti dello SUA approvato;

- c. in ambito AI-CO di P.T.C.P;
- d. in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 42 del 2004, in quanto ricadente nella fascia di profondità dei trecento metri dalla costa;
- e. in area che, pur non comprendente sedimenti demaniali, si pone entro la zona di trenta metri dal demanio marittimo (talchè gli interventi modificativi dello stato dei luoghi, stante l'art. 55 Cod.Nav., debbono conseguire anche il nulla osta dell'Autorità demaniale, nel caso l'Autorità Portuale di Savona);

12) che, conseguentemente, onde rendere assentibile il prospettato intervento edificatorio a diversa destinazione occorre conseguire coerenti varianti:

- a. al PTC-ACL, di competenza regionale ai sensi dell'art. 76 della legge regionale n. 36 del 1997 e della legge regionale n. 39 del 1984, che attualmente osta alla prevista modifica in ragione della anzidetta funzione caratterizzante AE8;
- b. allo SUA "*Complesso Crescent*" e, di conseguenza, al vigente PUC del Comune di Savona che lo ha integralmente recepito, di competenza comunale – con il controllo provinciale di legittimità -, introducendosi:

- una modifica delle destinazioni d'uso attualmente previste dallo SUA (e, quindi, dal PUC) per l'edificio destinato a RTA, con introduzione delle funzioni residenziale, connettivo urbano, servizi alla persona e commerciale e sottoposizione dell'intervento ad un nuovo PUO riguardante solo la porzione ineseguita, pur correlato al precedente S.U.A. quanto ad urbanizzazioni, connesse e coordinate e da valutare nel loro complesso;
- un differente assetto delle sistemazioni esterne, comprensivo del ripristino dell'antico fossato della Fortezza del Priamar;
- la possibilità di una differente soluzione architettonico-tipologica dell'edificio, con composizione semplificata, meno articolata, diversa dalla facciata vetrata di cui alla tavola 13 dello SUA a suo tempo approvato;

13) che, in data 20 settembre 2013, si è svolta la suddetta Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 *bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241;

14) che in quella sede, come da Verbale agli atti e relativi allegati, è emersa una generale prognosi di approvabilità delle mutate scelte pianificatorie, a date condizioni da risolversi nel contesto degli appropriati procedimenti di legge;

15) che, al riguardo, la Regione Liguria, come da Nota prot. n.

PG/2013/148951 del 16 settembre 2013, ha precisato che l'approvazione della variante rientra nelle competenze regionali, optando per darvi corso seguendo le modalità procedurali dell'Accordo di Pianificazione di cui all'art. 57 della L.R n. 36 del 1997;

16) che il progetto di massima, anche a fronte delle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza dei servizi preliminare (in particolare dalla Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici), è stato modificato, introducendo altresì opere di interesse pubblico aggiuntive;

17) che la Giunta Comunale, con Determina n. 128/2 del 1° aprile 2014, ha espresso parere favorevole alla proposta, a date condizioni, tra le quali l'esecuzione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, dell'intervento di recupero funzionale dell'Ostello del Priamar nella sua totalità;

18) che l'introduzione della funzione residenziale comporta l'obbligo di soddisfacimento della richiesta dotazione di legge per l'edilizia sociale (dalla quale lo SUA era esentato, attesa la sua datazione, e l'espressa indicazione in tal senso contenuta nell'art. 3, comma 2°, della legge regionale 12 novembre 2012, n. 37, come modificato dall'art. 14 della legge regionale n. 14 del 14 maggio 2013), da attuarsi con modalità da concordarsi con l'Amministrazione comunale;

19) che, pertanto, ai fini della completa e definitiva attuazione del "Complesso Crescent" nei termini di cui sopra, atteso il

pronunciamento regionale in tal senso espresso nella suindicata Conferenza, è stato attivato, a seguito di richiesta avanzata dal Soggetto attuatore, un procedimento di Accordo di Pianificazione di cui all'art. 57 della legge regionale n. 36 del 1997, mediante il quale si può procedere alla contestuale variazione di atti di pianificatori di differente livello;

20) che gli elaborati dell'Accordo di Pianificazione sono elencati in calce;

21) che in sintesi lo stesso è costituito, oltreché dal relativo testo:

- da scheda normativa di PUC, con i parametri introdotti dalla variante e specificazione dell'edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e degli standard urbanistici obbligatori;
- da stralcio della cartografia di PUC con indicato il perimetro del comparto oggetto di variante;
- da schemi progettuali di assetto urbanistico dell'area, di collocazione, sagoma ed immagine dell'edificio e di sistemazione delle aree interessate, non facenti parte della variante urbanistica, con finalità di illustrazione degli esiti dell'intervento e di indirizzo per le successive fasi attuative;

22) che l'Accordo e le pertinenti, variate, previsioni pianificatorie di livello generale avranno attuazione di norma prestando ossequio anche ai predetti indirizzi progettuali (salve motivate variazioni meramente formali da sottoporre agli organi competenti) e comunque nel rispetto delle prestazioni urbanizzative obbligatorie

stabilite dal PUC come variato dall'Accordo e dall'Accordo medesimo, mediante un apposito PUO;

- 23) che, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della legge regionale n. 36 del 1997, ad iniziativa del Comune di Savona, Amministrazione promotrice, in data si è tenuta la necessaria Conferenza di Servizi dei rappresentanti delle Amministrazioni pubbliche, enti ed altri soggetti preposti e competenti in materia, per l'esame delle prospettate varianti al PTC ACL ed al PUC di Savona;
- 24) che nella predetta Conferenza, per quanto di competenza di ciascun Ente, è stata espressa una preventiva valutazione positiva, nei termini indicati dal comma 4° dell'art. 57 della legge regionale n. 36 del 1997, riscontrandosi la sussistenza delle condizioni per dare corso al procedimento per la conclusione dell'Accordo di Pianificazione;
- 25) che in tale fase preprocedimentale sono stati invitati a partecipare al confronto a scopo di coordinamento, sebbene soggetti poi estranei alla sottoscrizione dell'Accordo in quanto non competenti a pronunciarsi sui relativi atti pianificatori (v. art. 57 della legge regionale n. 36 del 1997 ed in particolare il combinato disposto del comma 2° e comma 4°, lett. d) anche l'Amministrazione statale preposta alla tutela del vincolo paesistico (Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio della Liguria) e l'Autorità demaniale (Autorità Portuale di Savona, Agenzia del Demanio; Agenzia delle Dogane e dei Monopoli), nonché la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria, le quali si sono espresse come a verbale;

- 26) che, alla luce dell'art. 57, comma 4°, e 44, della legge regionale n. 36 del 1997, con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, il Comune di Savona, Amministrazione promotrice, ha preventivamente acconsentito alla variante al proprio PUC (riconducibile alle varianti ex art. 44 della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m. ed i.), nella parte in cui ha recepito lo SUA *Complesso Crescent*, apportandovi le modifiche di cui agli allegati del presente Accordo. Parimenti la Regione Liguria, ai sensi dell'art. 57, ultimo comma, della legge regionale n. 36 del 1997, ha deliberato
- 27) l'avviso di deposito di dette deliberazioni e dei relativi allegati è stato pubblicato sul B.U.R.L. e su un quotidiano a maggiore diffusione regionale e locale;
- 28) che i predetti atti di variante sono stati depositati all'albo del Comune di Savona, a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 57, comma 4, lett. a) e b), della legge regionale n. 36 del 1997, per un periodo di trenta giorni dalla data di pubblicazione del predetto avviso sul B.U.R.L. e su quotidiano;
- 29) che gli atti sono stati altresì preventivamente trasmessi al Dipartimento Ambiente della Regione Liguria, quale Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 152 del 2006 e dell'art. 13 della legge regionale n. 32 del 2012;
- 30) che la Regione Liguria, con Decreto, ha stabilito

che le varianti promosse (*siano o non siano*) sottoposte a VAS. Il Decreto è stato pubblicato nelle forme previste dalla normativa di riferimento;

31) che, in esito al deposito degli atti e degli elaborati del procedimento, sono pervenute (*o non sono pervenute*) n..... osservazioni;

32) che, ai sensi dell'art. 57, comma 4°, lett. c), della legge regionale n. 36 del 1997, per la valutazione dei contenuti definitivi del prospettato Accordo e delle osservazioni pervenute, è stata convocata ed espletata una Conferenza, insediatasi in data e riunitasi nelle sedute (*durante la quale sono state altresì definite le modifiche in accoglimento di alcune osservazioni pervenute, nonché le modifiche da apportare in adeguamento alle prescrizioni della Regione Liguria nel richiamato Decreto inerente la verifica di assoggettabilità a VAS*);

33) che, anche ai sensi dell'art. 44 e 40, comma 4°, della legge regionale n. 36 del 1997, con deliberazione n. del, il Consiglio Comunale di Savona si è espresso sulle osservazioni pervenute, approvando – per quanto di competenza – i contenuti definitivi dell'Accordo di Pianificazione ed autorizzando il Sindaco o suo delegato alla sottoscrizione dell'Accordo stesso;

34) che la Provincia di Savona, con provvedimento dirigenziale n. del, ha esercitato positivamente il controllo sulla prospettata variante al PUC di Savona, non formulando rilievi di legittimità, autorizzandone la sottoscrizione;

35) che la Regione Liguria, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 39

del 1984, con deliberazione del Consiglio Regionale n....., sentito il Comitato Tecnico Urbanistico, ha approvato – per quanto di sua competenza – i contenuti definitivi dell'Accordo di Pianificazione e la correlata variante al PTC-ACL, autorizzandone la sottoscrizione;

36) che la presenza dei suddetti atti legittimanti la sottoscrizione dell'Accordo è stata constatata in sede di Conferenza di Servizi, nella seduta

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

Articolo 1 – Rilevanza delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Pianificazione (d'ora innanzi detto anche, in breve, *Accordo*) con tutti gli atti in esse richiamati, ancorché allo stesso non allegati.

Articolo 2 – Finalità dell'Accordo.

Il presente *Accordo* ha per scopo quello di operare in un'unica sede variazioni di atti di pianificazione di differente livello, affinché si possa dare corso al completamento delle previsioni edificatorie dello SUA di iniziativa privata in Ambito Darsena denominato “*Complesso Crescent*”, oggi confluito nel PUC, secondo le mutate intenzioni e previsioni indicate in premessa.

Articolo 3 – Oggetto dell'Accordo.

L'*Accordo* ha per oggetto l'approvazione delle varianti al vigente PUC del Comune di Savona Ambito Darsena – Settore 15 bis B (operando le modifiche allo SUA “*Complesso Crescent*” dallo stesso recepito) ed al vigente Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi

dell'Area Centrale Ligure (PTC ACL) Area 1 Darsena Vecchia descritte in premessa ed illustrate nella documentazione allegata.

Conseguentemente, la sottoscrizione dell'*Accordo* comporta:

- con riferimento al PTC-ACL, l'eliminazione dell'Area di Intervento 1 Darsena Vecchia e della relativa disciplina urbanistica, essendosi conseguiti gli obiettivi di riqualificazione ad usi urbani della zona;
- l'approvazione dei seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante ed essenziale dell'*Accordo* medesimo:
 - i. nuova scheda variata di PUC, con i parametri introdotti dalla variante e specificazione dell'edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle prestazioni urbanizzative obbligatorie (da soddisfare complessivamente nel contesto del previsto PUO e dello SUA in corso di attuazione, stante la evidente connessione e la presenza nel secondo di urbanizzazioni destinate a supportare la residua edificazione privata, già programmata nello SUA ed oggi destinata ad essere oggetto di PUO.);
 - ii. stralcio della cartografia di PUC con l'individuazione, all'interno del settore R15bis B, dell'area di intervento già attuata in esecuzione dello SUA (15bis B1.1.) e di quella ancora da attuare (15bis B1.2), in esecuzione del previsto PUO (Elaborato b);
 - iii. Elaborato RD Relazione Descrittiva della variante e rapporti con la Descrizione Fondativa di PUC;

Non fanno parte dell'*Accordo*, ma costituiscono documentazione illustrativa

e di indirizzo per le successive fasi attuative secondo quanto specificato in premessa:

- gli schemi progettuali di assetto urbanistico dell'area, di collocazione, sagoma ed immagine dell'edificio e di sistemazione delle aree al contorno (Elaborato Masterplan, costituito dalla relazione RI e dalle tavv. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8);
- Elaborato Fascicolo Opere di Urbanizzazione relativo alle opere di urbanizzazione così come configurate nella relazione O.U.REI e negli allegati O.U.01, O.U.02, O.U.03, O.U.04, O.U.05, O.U.06, O.U.07, O.U.08, O.U.09, O.U.10, O.U.11;

Costituisce invece componente integrante e sostanziale dell'Accordo, alla stregua e a complemento delle nuove previsioni pianificatorie approvate, il sottoesteso elenco delle ulteriori prestazioni di interesse generale assicurate dal Soggetto attuatore e da trasfondere obbligatoriamente nella convenzione di PUO:

- 1) creazione di verde e spazi pubblici sull'estradosso dell'attuale galleria di accesso al porto e di tutta la porzione compresa tra la stessa e il suddetto fossato;
- 2) ripristino e recupero del settore di levante dell'antico fossato della Fortezza del Priamar;
- 3) recupero funzionale del latitante Ostello del Priamar;
- 4) intervento di messa a dimora di alberature sulla Via Impastato;
- 5) sistemazione a verde dell'area attualmente utilizzata a parcheggio in adiacenza alla rotonda di Corso Mazzini, di fronte al mercato civico.

Articolo 4 – Attività successive alla stipula dell'Accordo.

L'attuazione dell' *Accordo* avverrà mediante la presentazione di un nuovo apposito PUO conforme alla modificata disciplina di PUC ed al presente *Accordo*, nei cui elaborati grafici e descrittivi si prevederanno le pertinenti prestazioni urbanizzative obbligatorie a carico del Soggetto attuatore del PUO, da trasfondere in una convenzione, regolante l'esecuzione, con le necessarie garanzie e verifiche, di tutte le prestazioni di interesse pubblico, comprese quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

La relativa istanza di approvazione dovrà essere presentata entro mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo di Pianificazione.

Variazioni non diminutive delle previsioni urbanizzative di cui al presente *Accordo*, specificate al precedente articolo, nel rispetto di quanto stabilito nella modificata disciplina di PUC potranno avere luogo in sede di PUO e di accedente convenzione, senza necessità di modifiche all'*Accordo*.

Articolo 5 – Effetti dell'Accordo.

Le Amministrazioni partecipanti, con la sottoscrizione del presente Accordo, approvano – e, quanto alla Provincia, controllano - le varianti di cui *supra* all'art. 3.

Il soggetto attuatore dello SUA, con l'apposita sottoscrizione del presente Accordo, si obbliga all'attuazione delle sue previsioni.

Articolo 6 – Controversie.

Ai sensi di quanto disposto dagli articoli 7 e 133 del Codice del processo amministrativo (D.lgs n. 104 del 2 luglio 2010), le eventuali controversie in ordine all'interpretazione ed esecuzione del presente *Accordo* atto sono riservate alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo 7 - Pubblicazione dell'Accordo.

Il presente *Accordo*, viene depositato agli atti di tutte le Amministrazioni sottoscriventi.

L'*Accordo* e le relative modifiche pianificatorie saranno pubblicati nei modi di cui al comma 4, punto e), dell'art. 57 della L.R. n. 36 del 1997, a cura del Comune di Savona.

....., il

Comune di Savona

Regione Liguria

Provincia di Savona

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Fedro Amel

IL VICESEGRETARIO GENERALE

[Signature]

Pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune in data 30 OTTOBRE 2014 a tutto il quindicesimo giorno successivo.

P. IL RESPONSABILE SERVIZIO
SEGRETERIA GENERALE

Savona, li 30 OTTOBRE 2014

Luigi Rose

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, giusta sopra riportata attestazione, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune dal 30 OTTOBRE 2014 a tutto il quindicesimo giorno successivo.



IL SEGRETARIO GENERALE

Savona, li _____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito:

- di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato
- di dichiarazione di immediata esecutività.

IL SEGRETARIO GENERALE

Savona, li _____

NOTE:
