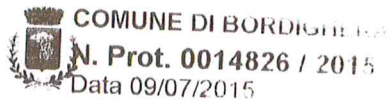


IMMOBILIARE EMMECI S.r.l.
Via Coll. Aproso, 17
18019 VALLECROSIA (IM)
Tel. +39.0184.264144
Fax +39.0184.267867
PEC guglielmi@PEC.studioguglielmi.it

Bordighera, lì 8 luglio 2015



Pregiatissimo Signor SINDACO
del Comune di
18012 BORDIGHERA (IM)

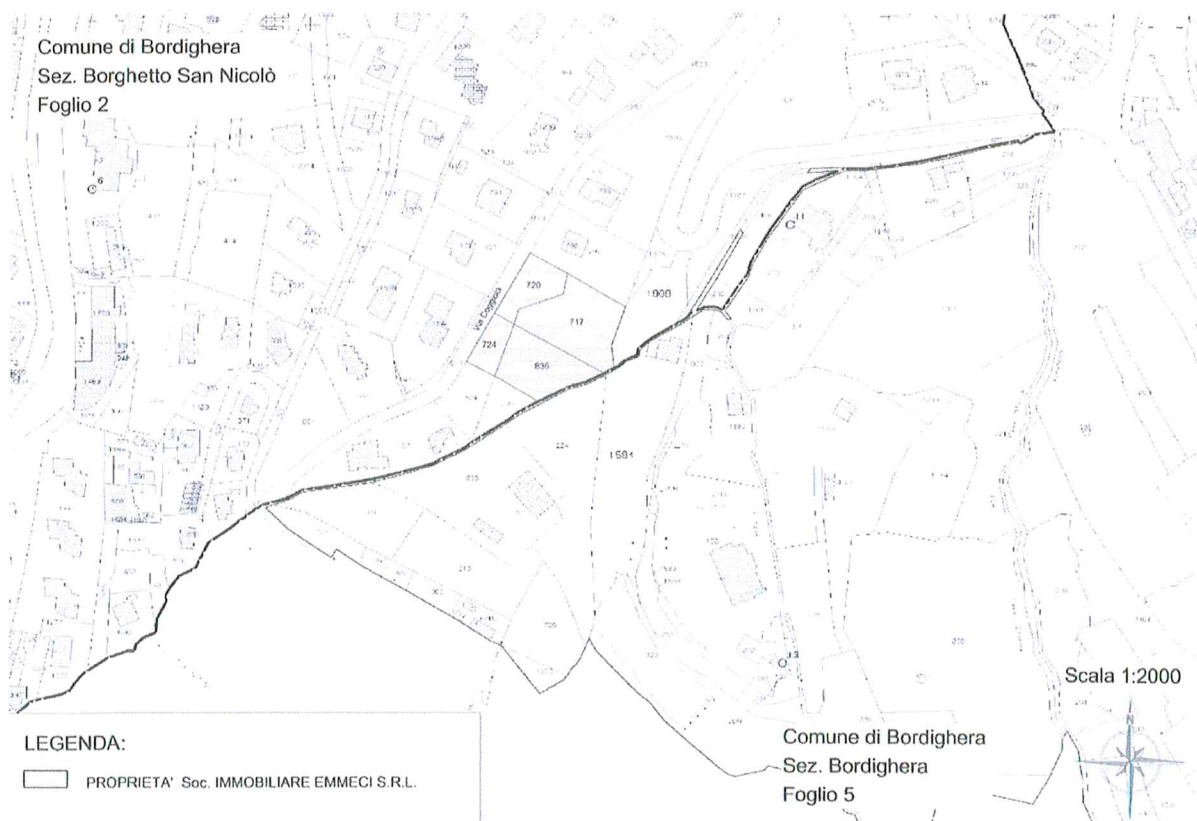
Oggetto: Variante al Piano Regolatore Generale per adeguamento al Decreto del Presidente della Repubblica del 15 giugno 2009.

Pregiatissimo Signor SINDACO,

Facendo riferimento alle nostre precedenti richieste volte a dar seguito alle previsioni del D.P.R. del 15/06/2009 avente per oggetto l'accoglimento integrale del ricorso straordinario presentato dalla scrivente società

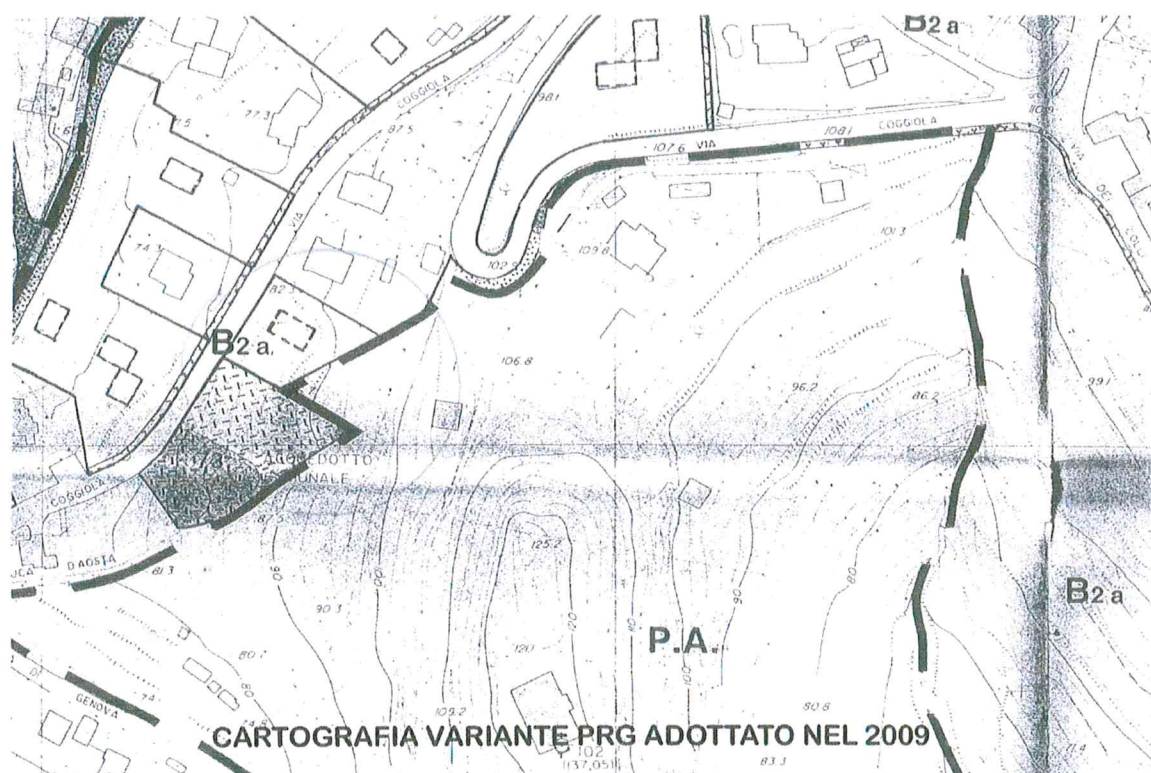
Premesso

Che il lotto di proprietà interessato dal necessario adeguamento urbanistico risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Bordighera sezione censuaria Borghetto S.N. con le particelle n. 717 – 720 – 724 – 836 tutte in capo all'Immobiliare Emmeci s.r.l.;



Che nel Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione Consigliare n.4 del 26/01/2009 gli immobili di cui sopra venivano assoggettati alla seguente normativa:

ZONA PRG	PREVISIONE PUNTUALE	DATI CATASTALI
B2a	Ambito con potenzialità edificatoria – indice fondiario 0,40 mc/mq regolata dagli art. 50.03 e art. 50.03.01	Mapp. 720 Mapp. 717 parte
	Zona a servizi di interesse generale	Mapp. 724 Mapp. 836 parte
P.A.		Mapp. 717 parte Mapp. 836 parte



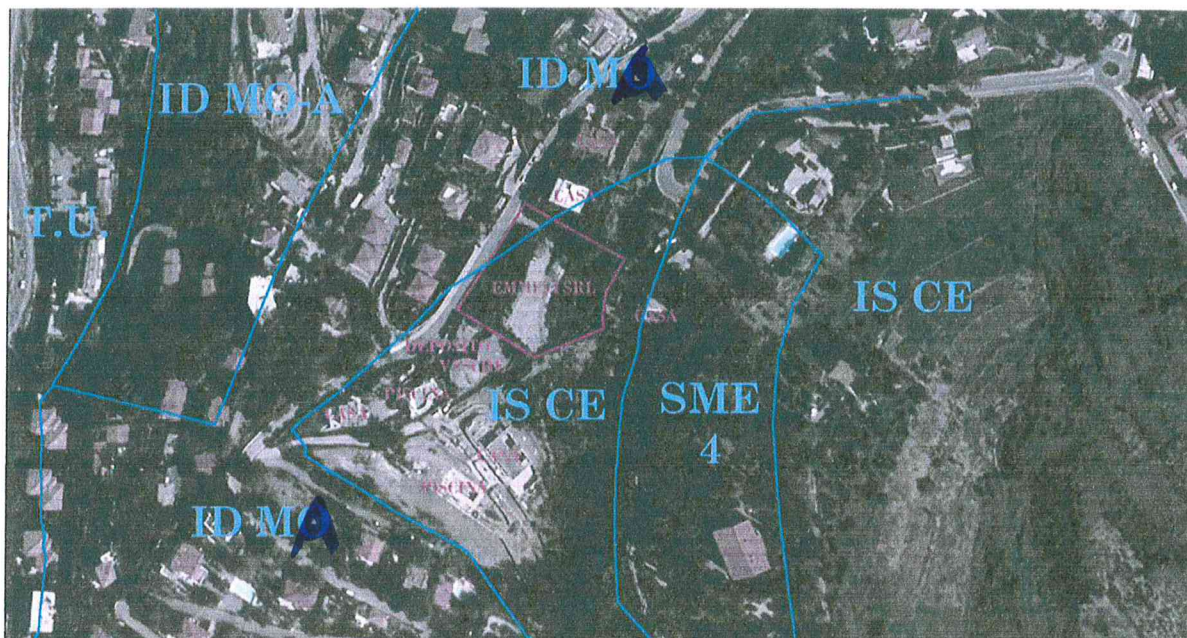
Che gli artt. 50.03 e 50.03.01 delle norme di attuazione dettano quanto segue:

50.03 Nuovi interventi

50.03.01 I nuovi interventi di completamento del tessuto esistente si attuano mediante concessione edilizia diretta, sulla base dei seguenti parametri edilizi.

- Indice fondiario : 0,40 mc. /mq.
- H : altezza max : mt. 7,5
- Numero dei piani : n. 2
- Df distanza dai fabbricati : mt.15
- Dc distanza limiti di proprietà: mt. 7,5 (mt.5 per mapp.576 foglio 5)
- Ds distanza dalle strade : mt. 7,5

Che il compendio immobiliare di che trattasi risulta ricompreso, per la sua quasi totalità di superficie, in zona IS-CE di P.T.C.P. malgrado sia indubbio che la fascia insediata parallela alla via Coggiola abbia perso, meglio non abbia mai avuto, le caratteristiche proprie di tale zona. Dalle eloquenti immagini aeree si evince come l'attuale delimitazione della zona IS-CE risulti non corretta ed abbisogni delle giuste correzioni tramite necessaria proposta comunale di modifica del P.T.C.P., ritenuta già doverosa al momento dell'adozione del P.R.G. nell'anno 1994, al fine di non porre in contrasto la previsione urbanistica proposta (ambito B2a con potenzialità edificatoria) con il regime normativo dell'IS-CE;



Che, com'è noto, il Comune di Bordighera, con D.C.C. n. 26 assunta in data 14/07/2000, ha approvato la variante integrale al P.R.G. con accettazione delle prescrizioni della Regione Liguria;

Che, com'è altresì noto, in data 28/11/2000 la società Immobiliare Emmeci S.r.l. ha promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica;

Che il Consiglio di Stato, in data 12/11/2008, ha espresso parere favorevole all'accoglimento del ricorso in quanto:

- la volumetria alla quale assoggettare una determinata zona non rientra fra le modifiche che è consentito introdurre al piano in sede di approvazione (né ai sensi L. 1150/1942, né ai sensi L.R. Liguria 9/1980, né ai sensi L.R. Liguria 36/1997);
- la Corte Costituzionale con sentenza 20 maggio 1999 n. 179 ha dichiarato l'illegittimità della reiterazione di vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione, senza la previsione di indennizzo.

Che il Presidente della Repubblica, in data 15/06/2009, ha decretato l'accoglimento del citato ricorso straordinario;

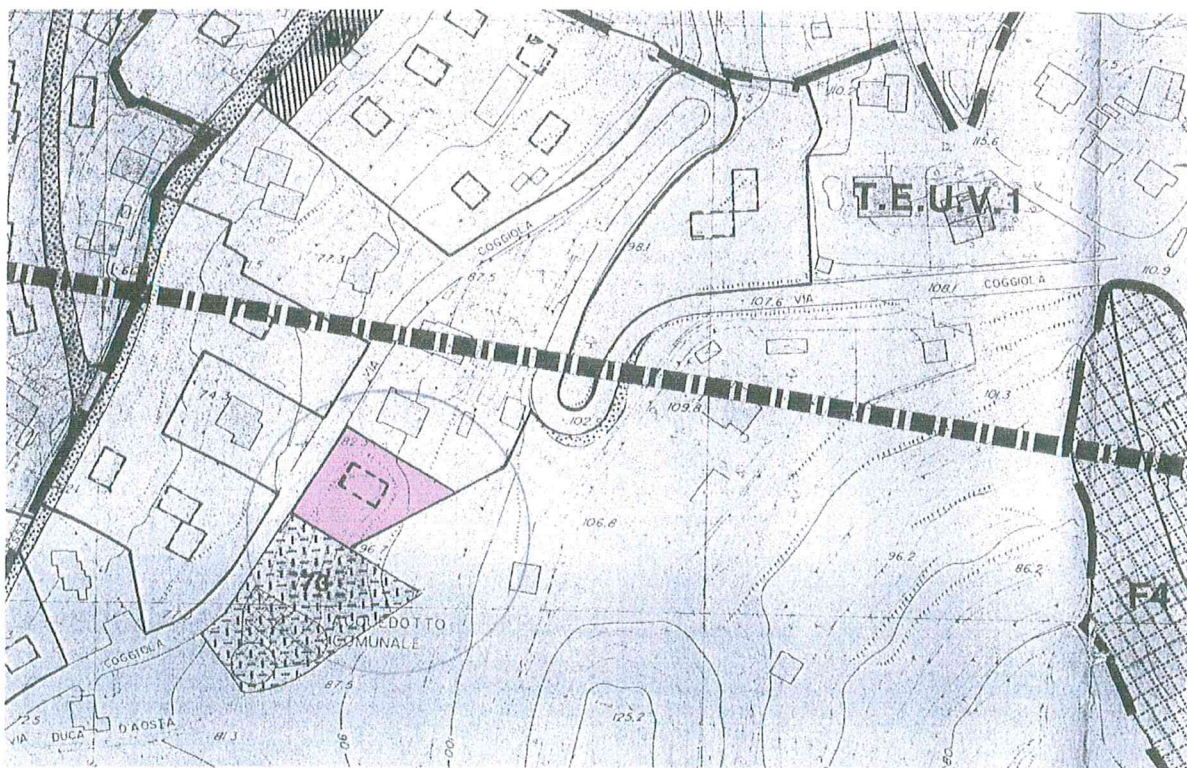
Che, a seguito del citato D.P.R., risulta necessario procedere al ripristino della situazione urbanistica dei terreni, così come prevista dal P.R.G. adottato con D.C.C. n.4/94, con osservanza dei rilievi evidenziati dal Consiglio di Stato. Quanto sopra, e per le motivazioni in precedenza edotte, adottando, nel contempo, proposta di modifica del P.T.C.P. da IS-CE a ID-MA e quindi:

ZONA PRG	PREVISIONE DA RIPRISTINARE (D.P.R. 15/06/09)	DATI CATASTALI
B2a	Ambito con potenzialità edificatoria – indice fondiario 0,40 mc/mq regolata dagli art. 50.03 e art. 50.03.01	Mapp. 720 Mapp. 717 parte
P.A.		Mapp. 724 Mapp. 836 parte Mapp. 717 parte Mapp. 836 parte

Premesso tutto quanto sopra, la scrivente società

COMUNICA

la propria intenzione di edificare, ad avvenuto ripristino della situazione urbanistica dei terreni di proprietà così come previsto dal D.P.R. 15 giugno 2009, un modesto fabbricato, avente caratteristiche di villetta, il cui sedime andrà a ricadere per intero all'interno della perimetrazione del ripristinato ambito con potenzialità edificatoria precisamente riportata nelle cartografie allegate al piano adottato nell'anno 1994 con la più volte citata Deliberazione Consigliare.



Stralcio cartografico variante PRG adottato con DCC 4/94

- ambito edificabile in zona B2a previsto da variante PRG adottato con DCC 4/94
- entro il quale verrà ubicato il sedime del fabbricato

L'area di che trattasi risulta ricompresa nella zona soggetta a vincolo ambientale pertanto la progettazione verrà redatta ponendo la massima attenzione ad assicurare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto ad alta valenza paesaggistica nella quale è situato.

Il modesto intervento edificatorio sarà completato con l'adeguata sistemazione a verde dell'intera proprietà contribuendo, in tale modo, al recupero ambientale di una parte di territorio posizionata ai margini della più vasta zona P.A.

Confidando nella celere definizione di un contenzioso instauratosi nel lontano 2000, porgiamo cordiali saluti.

Per Immobiliare Emmeci S.r.l.
(Mirco Guglielmi)

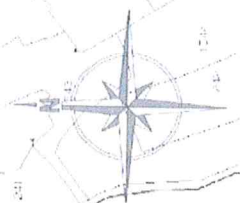


Allegati:

- Allegato A) Stralcio mappe catastali unite BSN F.2 – BOR F.5*
- Allegato B) Stralcio cartografia variante PRG adottata con DCC n. 4 del 26/01/2009*
- Allegato C) Norme tecniche di attuazione zona B2a*
- Allegato D) Fotografia aerea con evidenziazione manufatti esistenti e perimetrazione PTCP*
- Allegato E) Stralcio cartografico con evidenziazione ambito nel quale verrà ubicato il fabbricato*
- Allegato F) Sovrapposizione confini ambito con mappa catastale e calcolo superfici*

Allegato A)

Scala 1:2000

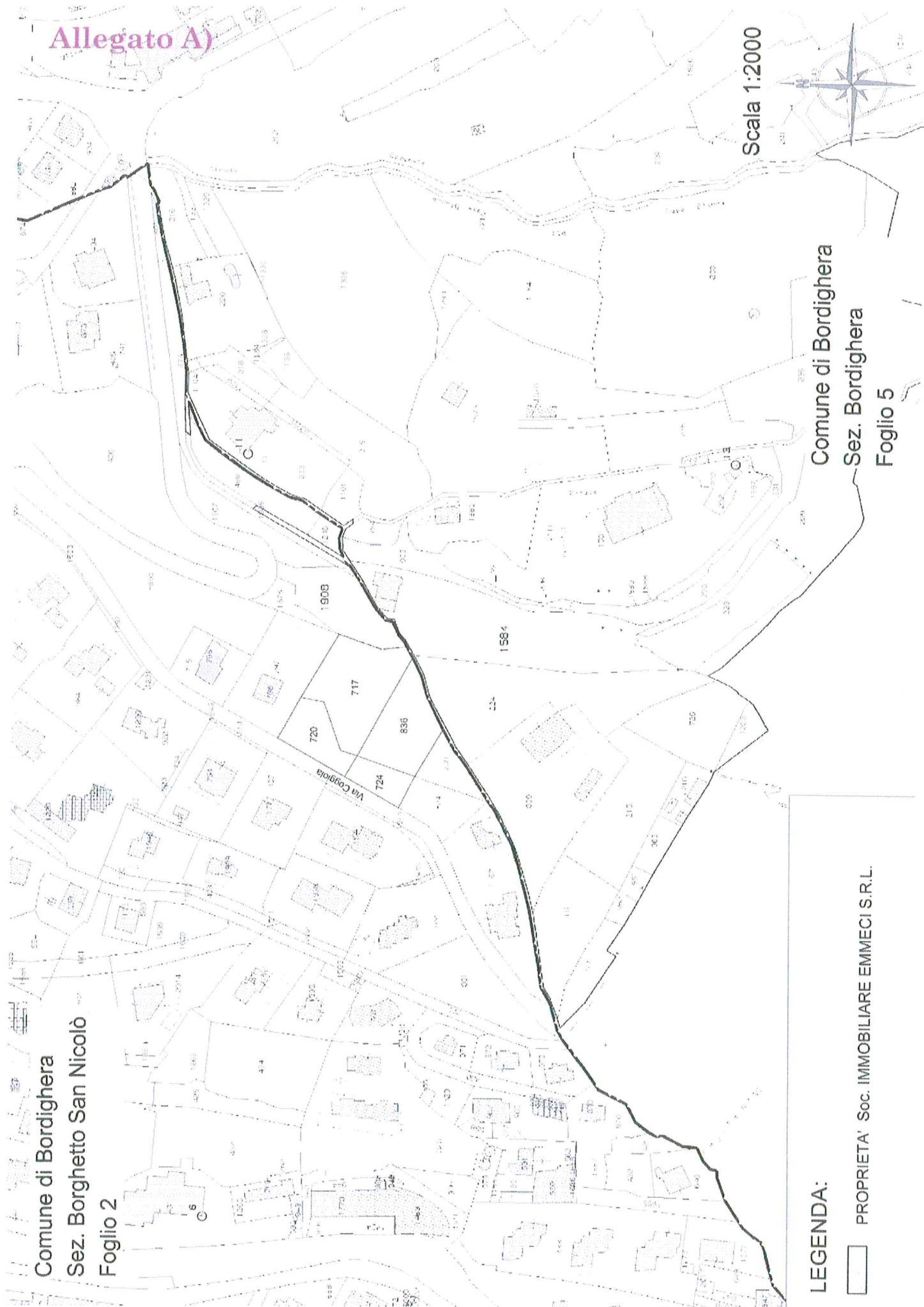


Comune di Bordighera
Sez. Borghetto San Nicolò
Foglio 2

Comune di Bordighera
Sez. Bordighera
Foglio 5

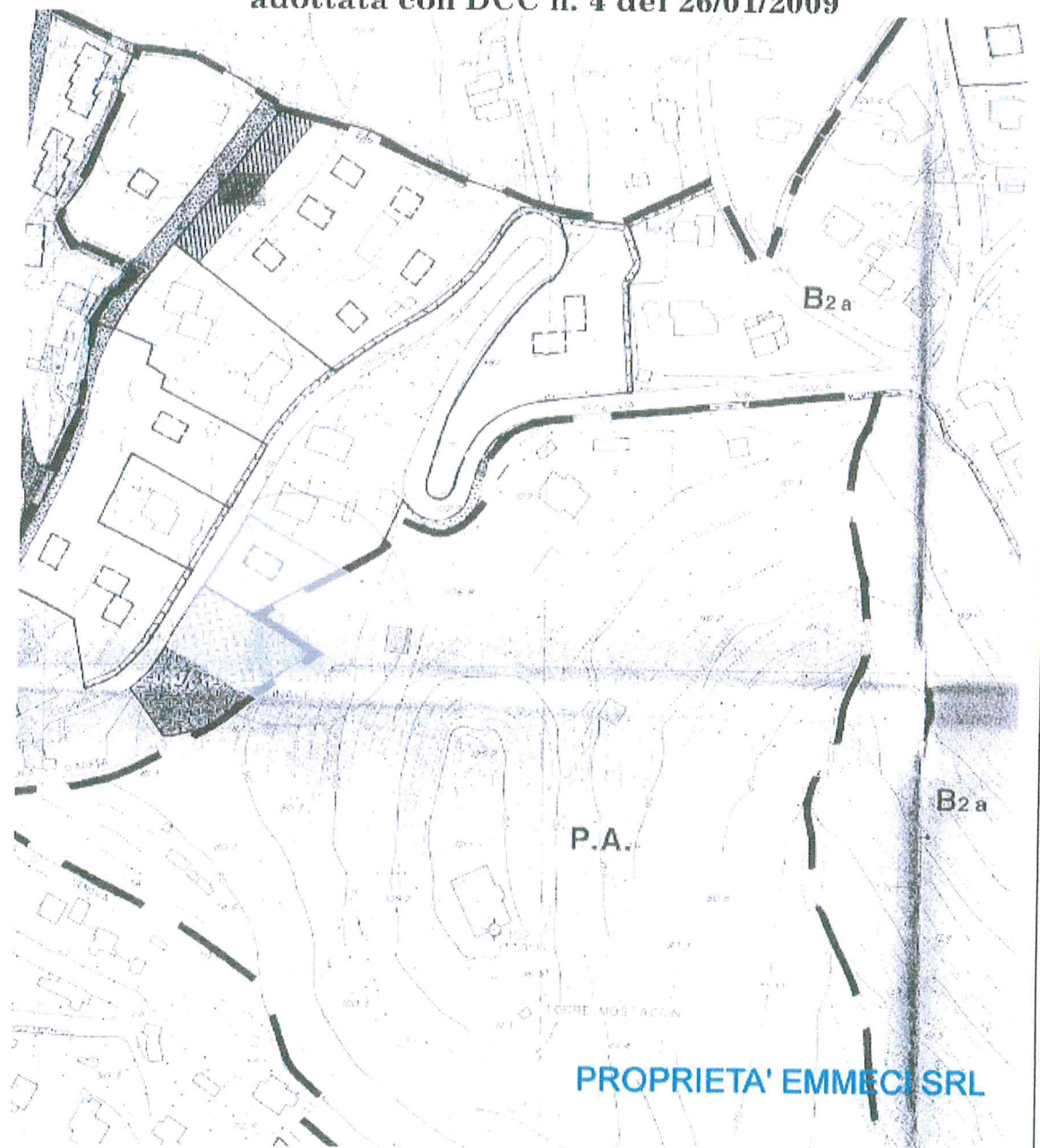
LEGENDA:

PROPRIETA' Soc. IMMOBILIARE EMMECI S.R.L.



Allegato B)

**Stralcio cartografia variante PRG
adottata con DCC n. 4 del 26/01/2009**



Allegato C)

Norme tecniche di attuazione zona B2a

ART. 50 ZONA B2 - TESSUTO EDIFICATO URBANO A VILLE

Sottozona B2a - B2b

50.01 Sottozona B2a

Rappresenta la parte di territorio edificato con edilizia di tipologia a ville inserite in spazi verdi sistemati di tipo urbano, con esclusione della successiva zona B2b di coronamento al centro storico.

50.02.01 Destinazione

Con riferimento all'art. 20 non sono ammesse le destinazioni: n. 6, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21.

50.02.02 Interventi

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi con riferimento all'art. 21 nel rispetto di quanto previsto al titolo III delle presenti norme; e quanto previsto al punto 49.03 per quanto attiene gli ambiti R e R1.

50.02.03 Tipologie

Gli interventi dovranno essere conformati alle tipologie di cui all'art. 22 di tipo "a". Nell'ambito della zona sono evidenziati gli ambiti di intervento in cui sono esplicitamente previsti nuovi insediamenti di completamento ed omogeneizzazione del tessuto.

50.02.04 Prescrizioni ambientali

Nella zona definita Ville le nuove edificazioni e le trasformazioni di quelle esistenti dovranno conformarsi al tessuto edificato circostante previa un'analisi delle caratteristiche formali e tipologiche dominanti e comunque dovranno rispondere alle successive prescrizioni:

Caratteri tipologici degli edifici

- Pianta tendente alla forma poligonale al fine di adeguarla alla tipologia classica della zona.
- Nel caso in cui l'ambito di intervento sia ricompreso in una porzione di territorio, ove non esistano preesistenze di cui al punto precedente, sarà possibile, attraverso un S.O.I. proporre un tipologia d'impianto diversa da quella precedentemente indicata.
- Copertura a tetto a quattro falde realizzato in tegole marsigliesi o ardesia sopra le coperture é ammessa la costruzione di volumi tecnici e di emergenze architettoniche completamente aperte che siano integrate armonicamente con l'edificio.
- L'apertura di abbaini e lucernai nei sottotetti non abitabili é limitata al 2% delle superfici coperte.
- Eventuali loggiati individuati tra archi a tutto sesto od archi ribassati con parapetti in ferro a disegno semplice o balaustre in cemento a colonne.
- Terrazzi aggettanti non oltre mt. 1,5, di lunghezza non superiore a mt. 3.
- Colorazioni terrose o giudicate compatibili dalla C.E.I..
- Finestre a sviluppo verticale con rapporto tra altezza e larghezza non inferiore a 1,45.

Dovrà essere redatto uno specifico progetto di sistemazione delle aree pertinenziali che tenga conto di un equilibrato rapporto tra aree verdi e superfici viabili ed individui una razionale piantumazione con indicazione di essenze tipiche della zona e con le previsioni di una pianta d'alto fusto ogni 50 mq. di superficie lorda ed una percentuale di palme pari al 40%.

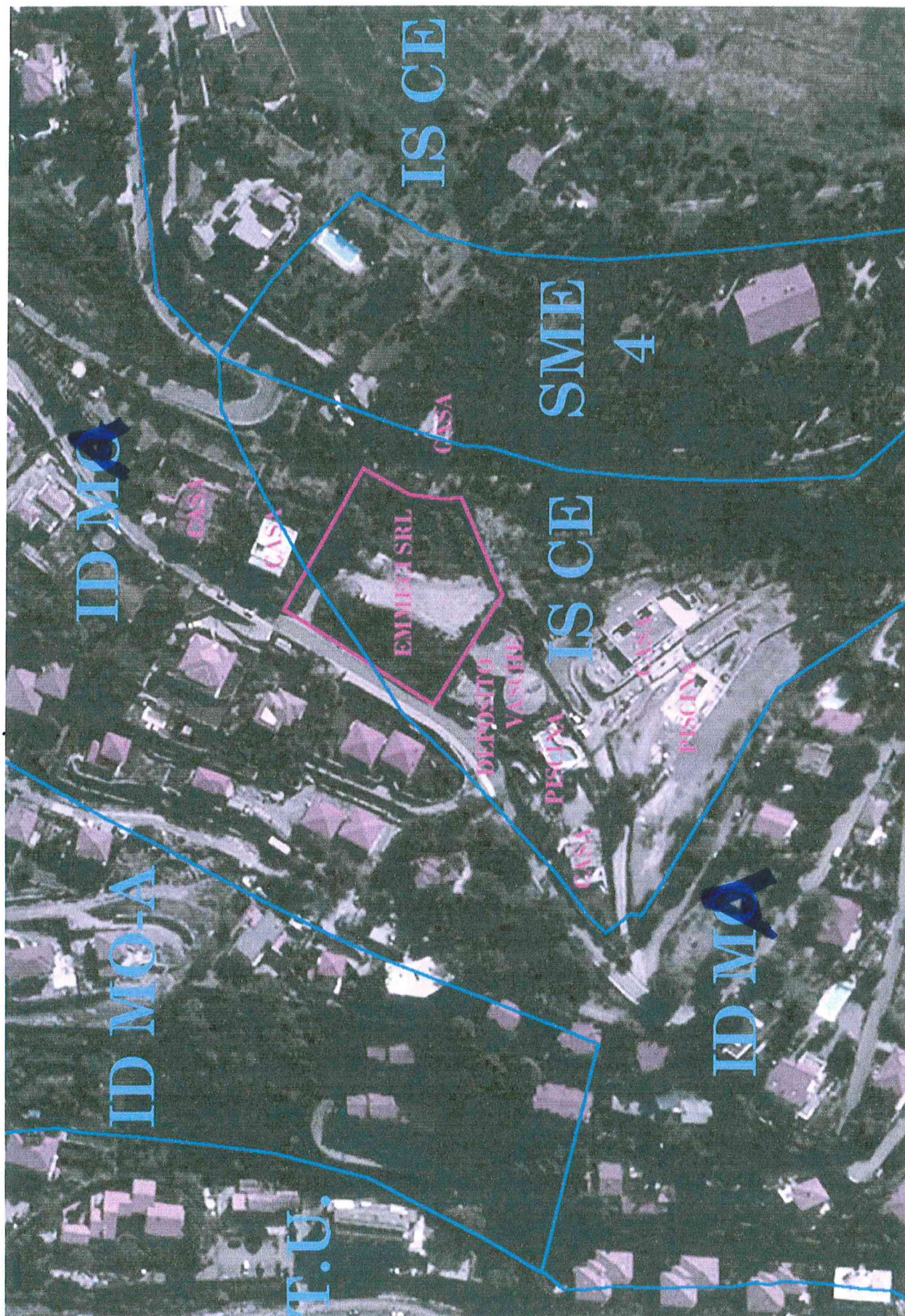
50.03 Nuovi interventi

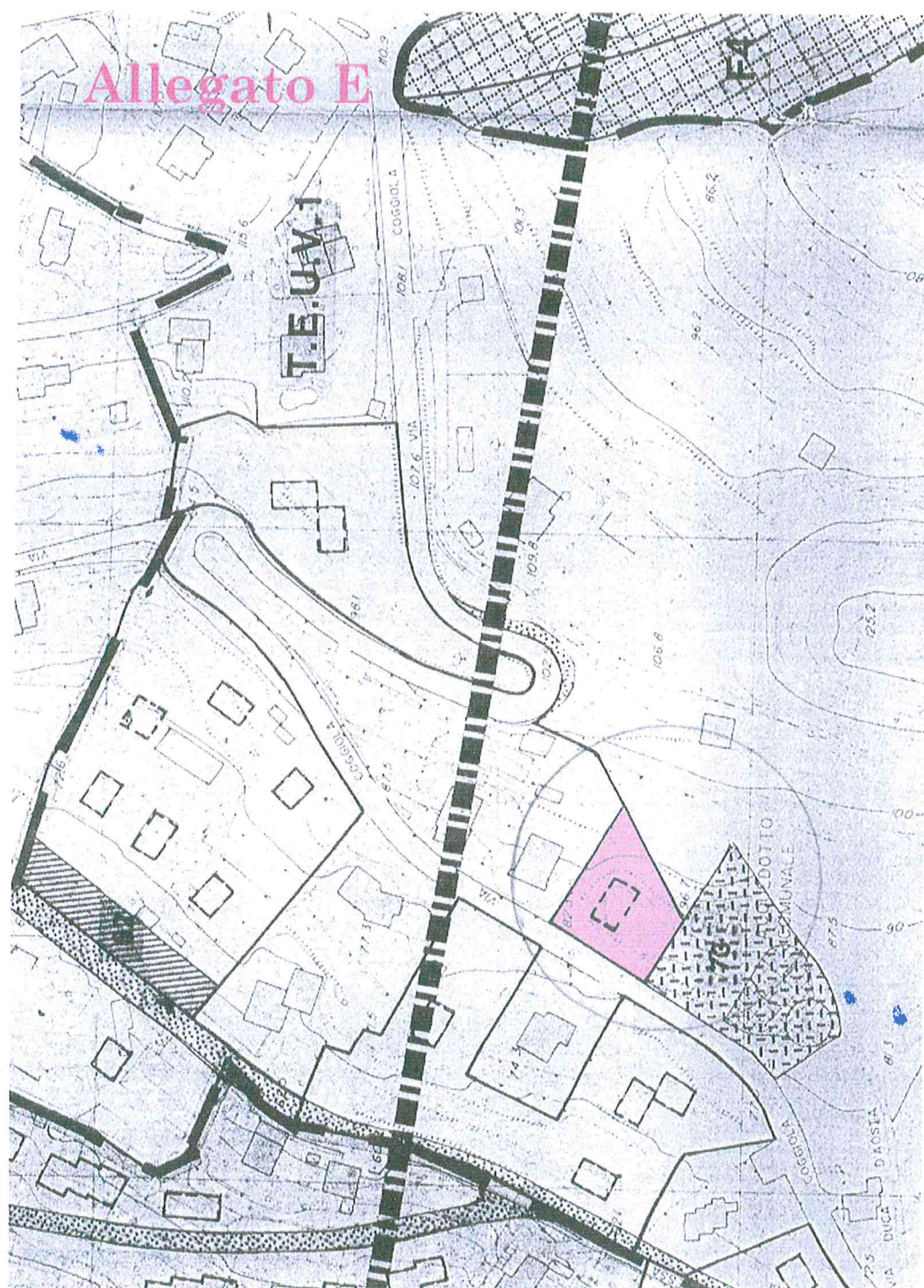
50.03.01 I nuovi interventi di completamento del tessuto esistente si attuano mediante concessione edilizia diretta, sulla base dei seguenti parametri edilizi.

Indice fondiario	: 0,40 mc. /mq.
H : altezza max	: mt. 7,5
Numero dei piani	: n. 2
Df distanza dai fabbricati	: mt. 15
Dc distanza limiti di proprietà:	mt. 7,5 (mt. 5 per mapp. 576 foglio 5)
Ds distanza dalle strade	: mt. 7,5

Allegato D)

Fotografia aerea con evidenziazione manufatti esistenti e perimetrazione PTCP





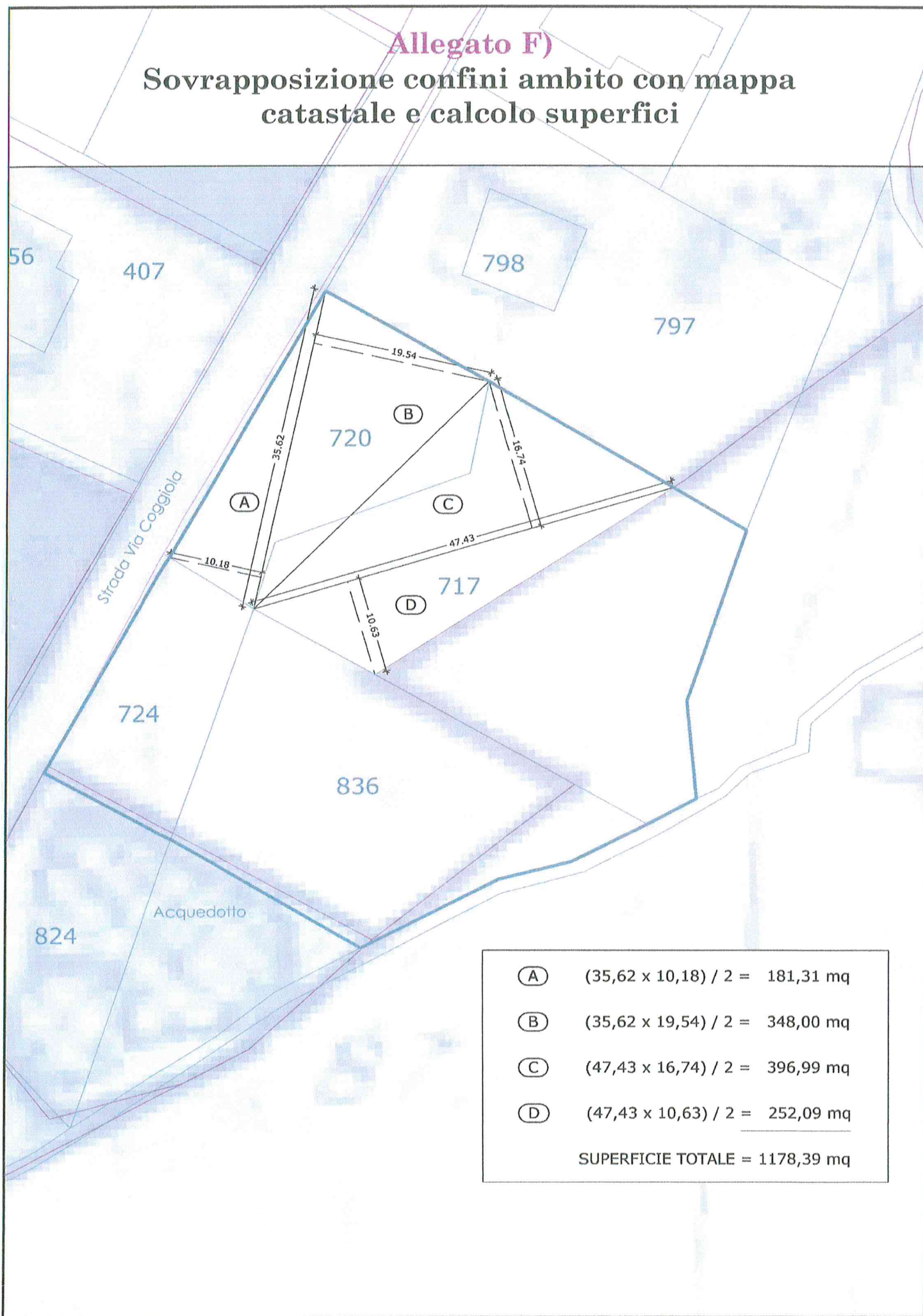
Stralcio cartografico variante PRG adottato con DCC 4/94

ambito edificabile in zona B2a previsto da variante PRG adottato con DCC 4/94
entro il quale verrà ubicato il sedime del fabbricato



Allegato F)

Sovrapposizione confini ambito con mappa catastale e calcolo superfici





COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

SETTORE TECNICO
Servizio Idrico Integrato

Bordighera li, 10 MAR. 2015

Prot. n 5004

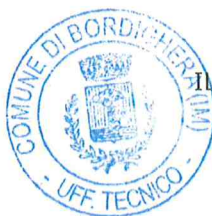
AL RUP ARCH. MONICA ROSSI
SERVIZIO URBANISTICA

S E D E

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 15 GIUGNO 2009 – Parere Servizio Idrico Integrato

In riferimento alla relazione ai sensi L.R. 32/2012 del progetto in oggetto, si certifica che non ricorrono problematiche di crisi idrica e si certifica altresì l'idoneità dei sistemi di depurazione di cui alla D.G.R. n. 233/2014.

Cordialmente.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Salvatore Cascella)