

Approvato con deliberazione
del consiglio comunale
n. 40 del 13/07/2015



COMUNE DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

UFFICIO TECNICO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE PER ADEGUAMENTO AL
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
REPUBBLICA DEL 15 GIUGNO 2009

RAPPORTO PRELIMINARE
ART. 8 L.R. 32/2012

Data

13 LUG. 2015

PROGETTISTA

Casellario N°

Aggiornamento

DISEGNATORE



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO — SERVIZIO URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE CONNESSE

RAPPORTO PRELIMINARE EX ART. 8 L.R. 32/2012

***Variante al PRG a seguito Decreto del Presidente della Repubblica del 15 giugno 2009-
Terreni siti in via Coggiola, catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724 , 836
Proprietà : Soc. Immobiliare EMMECI s.r.l.***

Premesso che:

- in data 29/11/2000 la Soc. Immobiliare EMMECI sr.l., in qualità di proprietaria dei terreni siti in via Coggiola, catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724, 836, (**consistenza complessiva mq 3236**) ha promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro il D.P.G.R. della Liguria n. 39 del 29/02/2000 di approvazione condizionata della variante integrale al P.R.G. del Comune di Bordighera e la Deliberazione del Consiglio Comunale di Bordighera N. 26 del 15/06/2000, per l'approvazione finale del P.R.G., con accettazione integrale delle prescrizioni introdotte dalla Regione;
- la Presidenza della Repubblica, con D.P.R. in data 15/06/2009, su conforme parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008, ha accolto il ricorso straordinario ed ha annullato per illegittimità gli atti impugnati, relativamente alle parti riguardanti il fondo della società ricorrente, per le ragioni esplicitate nel parere stesso;

si riassume brevemente l'iter amministrativo di approvazione del P.R.G. vigente nonché le motivazioni espresse dalla Soc. EMMECI s.r.l. nel ricorso accolto ed i conseguenti effetti.

- In data 26/01/1994, con Deliberazione consiliare n. 4 è stato adottato il P.R.G. in revisione a quello allora vigente del 1979 . Nel piano adottato con Deliberazione Consiliare n. 4 del 26/01/1994 si assoggettavano gli immobili in oggetto alla seguente normativa: mapp 720 e 717 parte, zona B2a con potenzialità edificatoria con indice fondiario del 0,4 mc/mq (artt. 50.03 e 50.03.01 delle norme di attuazione); per i mapp 724 e 836 parte, zona a servizi di interesse generale; 717 parte e 836 parte, zona P.A. (artt. 55.01.04 delle norme di attuazione).
- In data 10/05/1996 con Deliberazione consiliare n. 34 è stata adottata la variante in itinere al P.R.G. in cui la situazione degli immobili in oggetto risulta invariata.
- In data 14/04/2000 il C.T.U. regionale con voto 766, nel contesto di ridimensionamento delle previste volumetrie realizzabili nell'intera zona B2a, ha annullato la potenzialità edificatoria per i mapp 720 e 717 parte, prevista dal PRG adottato.
- In data 29/02/2000 Regione Liguria , con D.P.G.R. n. 39 ha approvato la variante integrale al piano regolatore a condizione dell'accettazione, da parte del Comune di Bordighera, delle prescrizioni introdotte dalla stessa Regione Liguria .
- In data 14/07/2000 con D.C.C. n. 26 il Comune di Bordighera ha approvato la variante integrale al P.R.G. con accettazione delle prescrizioni di Regione Liguria e incluso i terreni mapp 720 e 717 parte, in zona B2a satura, con eliminazione dell'ambito previsto nel PRG

adottato, confermato per i mapp 724 e 836 parte, la previsione di zona a servizi di interesse generale.

- In data 28/11/2000 la soc. Immobiliare EMMECI s.r.l., in qualità di proprietaria ha promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro il Comune di Bordighera e Regione Liguria per l'annullamento del citato D.P.G.R n. 39 e della citata D.C.C. n. 26 di Bordighera e di tutti gli atti presupposti antecedenti, conseguenti e/o connessi.

Le motivazioni addotte nel ricorso sono sostanzialmente, come riassunte alla pag 3 e 4 del parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008:

- 1) *Violazione degli articoli n. 8, 9 e 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, n.5 della legge regionale della Liguria 17 gennaio 1980 n. 9 e n. 5, 97, 117 e 128 della Costituzione, nonché difetto dei presupposti, travisamento dei fatti, violazione dei principi del contraddittorio e del giusto procedimento: l'approvazione condizionata del P.R.G., della quale la Regione si è servita, è una modalità, introdotta dalla prassi e in Liguria regolata poi dalla Legge Regionale n. 9 del 1980, per apportare modifiche d'ufficio, dalle quali si differenzia dunque solo formalmente, e deve intendersi consentita nei soli casi e limiti in cui è consentito alla Regione di modificare d'ufficio il P.R.G. adottato dal Comune; nel caso in esame, la Regione è andata oltre quei limiti, e si è ingerita nelle scelte riservate all'autonomia del Comune; i casi di modifica d'ufficio, infatti, consistono in prescrizioni urbanistiche di dettaglio, che da una parte devono essere suscettibili d'immediato inserimento nel piano senza necessità di ulteriori scelte, dall'altra non devono, appunto, sostituirsi alle scelte. Oltretutto, procedendo in tal modo, la Regione ha sottratto sia al Comune sia ai privati interessati la possibilità di controdedurre a quelle che sarebbero dovute essere soltanto proposte di modificazione".*
- 2) *Difetto di motivazione e d'istruttoria, disparità di trattamento, violazione degli articoli n. 3, 42 e 97 della Costituzione, n.8, 9 e 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e n. 5 della Legge regionale della Liguria 17 gennaio 1980 n. 9, nonché incompetenza. In ogni caso, è ingiustificata la decisione della Regione, di far gravare l'inedificabilità tutta sul terreno della ricorrente. In questo motivo, la ricorrente svolge ulteriori considerazioni tese a dimostrare che la decisione della Regione è in contrasto con la disciplina urbanistica del Comune.*
- 3) *Violazione degli articoli n. 7 e 40 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, n. 2, primo comma, della legge 19 novembre 1968 n. 1187 (quale risulta dalla sentenza della corte costituzionale n. 179 del 1999, che ne ha dichiarato la parziale illegittimità costituzionale) e n.3, 423 e 97 della Costituzione, e del principio di buon andamento dell'azione amministrativa. La censura si riferisce alla parte di terreno ricadente in zona F (parte del mappale 836). La ricorrente fa presente che già nel PRG del 1979 l'area era qualificata "zona a servizi", e perciò era gravata da vincolo d'inedificabilità preordinato all'espropriazione; e che la previsione era rimasta inattuata. Lamenta che il vincolo sia stato reiterato senza previsione d'indennizzo, né generica né specifica.*

- In data 22/06/2001 Regione Liguria ha presentato controdeduzioni, come riassunte alla pag.4 del parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008:

- 1) quanto al primo motivo del ricorso che le modificazioni d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il Comune e che non gli impediscono di rappresentare a sua volta alla Regione la contrarietà alle modificazioni stesse;
- 2) quanto al secondo motivo che gran parte della zona B2a era assoggettata al regime ID-MA – insediamento diffuso da mantenere – e imponeva che fosse mantenuta la volumetria esistente:

- 3) quanto al terzo motivo che l'adozione del PRG impugnato è anteriore alla sentenza di corte costituzionale n 179 del 1999 e che inoltre è sufficiente una previsione generica d'indennizzo.
- In data 12/11/2008 il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole all'accoglimento del ricorso in quanto:
 - 1) e 2) 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;
 - 3) 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.
- In data 15/06/2009 il Presidente della Repubblica ha decretato che il ricorso straordinario in oggetto sia accolto.
- in data 10/08/2010 la Soc. Immobiliare EMMECI sr.l., ha richiesto formalmente al Comune di Bordighera di ripristinare le possibilità edificatorie dei terreni catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724 , 836, sulla base della stessa normativa di cui agli artt. 50.03 e 50.03.01 del PRG.
- il Comune di Bordighera con nota prot 11908 del 29/05/2012 ha provveduto a comunicare alla Soc. Immobiliare EMMECI s.r.l, nonché a Regione Liguria, l'avvio del procedimento finalizzato al recepimento dei contenuti del citato D.P.R. in data 15/06/2009;

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La variante al PRG (che comporta variante al PTCP) consiste in ripristino di un ambito edificatorio, già previsto nel PRG adottato con D.C.C. n. 34 del 10/05/1996 ma poi non confermato in sede di approvazione dello strumento urbanistico, e trasformazione di una zona classificata nel PRG vigente a servizi F (attrezzature di interesse comune) in zona P.A., il tutto in adeguamento al Decreto del Presidente della Repubblica del 15/06/2009.

I parametri dell'ambito edificabile sono i seguenti :

superficie circa mq 1178

Indice fondiario 0,40 mc/mq

H : altezza massima = 7,5 m

Numero di piani : 2

Df : distanza dai fabbricati = 15 m

Dc : Distanza dai limiti di proprietà = 7,5 m

Ds : Distanza dalle strade = 7,5 m

Sulla base delle potenzialità edificatorie come sopra riportate il carico insediativo a seguito della variante è di ulteriori 6 persone al massimo.

La normativa di PRG ed i parametri dell'area da trasformare da zona servizi F (attrezzature di interesse comune) a "*P.A. zona agricola di Presidio Ambientale.*", di consistenza circa mq 1343. sono i seguenti :

55.01.04 Zone P.A. e S.A.

Rientrano nella zona agricola anche le zone di tipo P.A. - "Presidi ambientali" e S.A. - "Salvaguardia ambientale", che rappresentano le aree agricole di tipo "A" e "B" del livello ambientale dove, data la rilevanza paesistica, predomina la normativa ambientale.

In tali aree, pur ricadenti in zona urbanistica E1b e come tali assoggettabili a tutte le norme urbanistiche di tale sottozona, *prevalgono le norme ambientali di cui ai precedenti punti 38.04, 38.05, 38.06.*

Parametri edificatori in zona E1b : 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 4.500;

ZONA PA - Presidio Ambientale

Nelle zone definite quali "presidi ambientali" (PA) la tutela si attua mediante la conservazione e la salvaguardia dei valori formali e delle qualità paesistiche dei siti e pertanto:

- a) dovranno essere evitati quanto più possibile attraversamenti di infrastrutture nella zona considerata; qualora ciò non possa essere evitato si dovranno prevedere accorgimenti tali da limitare al minimo l'impatto rispetto alle caratteristiche orografiche e vegetazionali del sito;
 - b) dovrà essere salvaguardata e valorizzata, la vegetazione naturale e la coltura agricola nel rapporto consolidato con gli eventuali spazi non coltivati o edificati. In particolar modo per le aree boscate dovrà essere evitato l'esbosco;
 - c) dovranno essere salvaguardate e valorizzate le forme antropiche presenti sia nelle loro composizioni formali, sia nelle loro destinazioni d'uso;
 - d) è ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale pubblica. Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati di concerto con le eventuali indicazioni specifiche, emesse dal Ministero dei Beni Culturali.
- Fanno eccezione gli interventi destinati a pubblici servizi e gli interventi di recupero delle volumetrie esistenti indicate in planimetria e precisamente:

Sulla base delle potenzialità edificatorie come sopra riportate il carico insediativo a seguito della variante rimane pressoché invariato

ASPETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI INTERESSATI DALLA VARIANTE

Di seguito si riportano i criteri per l'applicazione della verifica di assoggettabilità (DRG 223 del 28/02/2014) applicati ai contenuti della variante:

1	I piani/varianti che interessino aree inondabili (escludendo quelle con tempo di ritorno cinquecentennale) comportandovi incremento di carico insediativo, o vi prevedano interventi di trasformazione tali da modificare le condizioni di deflusso delle portate di piena (es. edificazioni, alterazioni morfologiche, etc.)	NO Cfr cartografia 1 Carta delle Aree inondabili del Piano di Bacino dei Torrenti Verbone e Borghetto
2	I piani/varianti che interessino aree con suscettività al dissesto alta e molto alta, anche per contiguità qualora la previsione possa modificare le condizioni di equilibrio del versante (es. edificazione a monte di un'area instabile) ovvero introdurre elementi a rischio (es. edificazione al piede di un'area instabile)	NO Cfr cartografia 2 Carta del rischio geomorfologico del Piano di Bacino dei Torrenti Verbone e Borghetto
3	Il piano/variante interessa siti areali e puntuali di zone umide	NO Cfr cartografia 3
4	Il piano/variante interessa aree carsiche	NO Cfr cartografia 4
5	Il piano/variante interessa elementi di connessione ecologica della Rete Ecologica Ligure, il cui interessamento sia tale da ridurre la funzionalità ecologica	NO Cfr cartografia 5
6	Il piano/variante interessa zona di tutela assoluta (10 m) e zona di rispetto (200 m) dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile (ex art. 94 c 3, 4 e 5 del Dlgs 152/06 e smi)	NO Cfr cartografia 6a e 6b Carta estratta dal quadro fondativo del PTC della Provincia di Imperia
7	Il piano/variante interessa acquiferi individuati nel Piano di Tutela delle Acque, qualora comportino cambiamento di destinazione da agricola/ presidio/ territorio non insediato ad altri usi o prevedano attività artigianali/produuttive	NO Cfr cartografia 7

8	Il piano/variante interessa un sito UNESCO delle 5 Terre , aree protette nazionali o regionali e aree a rischio archeologico	NO Cfr cartografia 8
9	Il piano/variante produce consumo di suolo in quanto sottende variante al PTCP relative ai regimi di conservazione ed ai regimi ANI-MA , IS-MA satura IS-MA CPA e IS-MA. Sono fatte salve le rettifiche di perimetro ovvero le correzioni di errori materiali.	SI Cfr nota della Soc . EMMECI s.r.l.
10	Il piano/variante comporta incremento del carico insediativo in condizioni carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio	NO Cfr nota Ufficio Idrico Integrato del Comune
11	Il piano/variante comporta localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili all'interno delle fasce di pertinenza acustica A (100 m) per le infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998) e autostradali (DPR 142/2004) , ovvero peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III e inferiori	NO
12	Il piano/variante comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico , da intendersi per emissione diretta (individuabili dalla necessità di autorizzazione) ovvero per emissione da traffico indotto (grandi attrattori quali concentrazione di spazi commerciali o di terziario avanzato , ospedali, grandi strutture sportive, etc.)	NO

In merito a quanto contenuto al Punto 9 del precedente schema :

La presente variante al PRG vigente comporta anche variante al PTCP in quanto, al fine di reintegrare le potenzialità edificatorie sui terreni identificati a catasto : Sez. BSN, Fg 2, mapp 720 e 717 parte, come disposto dal DPR 15/06/2009, risulta opportuno che la nuova disciplina dello SUG sia raccordata con la classificazione dei medesimi terreni nel piano regionale sovraordinato.

La L.R. 36 /1997, che nella originaria stesura non prevedeva la possibilità di promuovere varianti riduttive delle zone di Conservazione, in seguito alle modifiche introdotte con la L.R. 3 maggio 2002, n. 19 attualmente recita :

ART 69 : (Varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico)

1. Il PTCP, per motivate ragioni, può essere variato su iniziativa della Regione, o su proposta delle Province o dei Comuni, in sede di approvazione di piani Urbanistici o territoriali, o di progetti, o in sede di stipula di accordi di programma o di intese, ovvero nell'ambito di Conferenze di servizi di cui alla legge regionale 24 marzo 1999, n. 9 e successive modifiche, di rispettiva competenza. (...)

Peraltro, come espresso nella nota PG /2014/123937 del 18/06/2014 (pervenuta in atti prot. 13348 del 19/06/2014), il Settore Urbanistica della Regione Liguria riteneva necessario che il Comune di Bordighera provvedesse ad esprimere assenso alla modifica del PTCP (da IS-CE ad ID-MA) per il prosieguo dell'iter amministrativo volto a riproporre la situazione urbanistica dei terreni sopra citati come prevista dal PRG adottato con DCC n. 4/1994 e 34/1996.

Il responsabile del servizio Urbanistica
e opere pubbliche connesse
Arch. Monica Rossi



