



*Ministero dei beni
e delle attività culturali
e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELLA LIGURIA

Prot. 5158.....

Cl. 34.19.04/29.7

Allegati



COMUNE DI BORDIGHERA

N. Prot. 0020739 / 2015

Data 05/10/2015

ALLEGATO "16"

Genova

05 OTT. 2015

Comune di Bordighera
Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica ed Opere
Pubbliche connesse

Pec: bordighera@legalmail.it

e-mail: lavoripubblici1@bordighera.it

p.c. Regione Liguria
Dipartimento Pianificazione territoriale, urbanistica e
tutela del paesaggio
e-mail: dirgen.pianpaesamb@regione.liguria.it

p.c. Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Settore VAS
e-mail: via@regione.liguria.it

p.c. Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della
Liguria
SEDE
Pec : mbac-sbeap-lig@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: Bordighera (IM): Pratica 6577 – SUA di iniziativa privata, zona di espansione C 3 – sottozona 1 (Sapergo) in variante al PRG per realizzazione di fabbricati di civile abitazione e di un albergo, creazione di un parco pubblico, aree a parcheggio e viabilità.
Pratica 6578- SUA di iniziativa privata, zona di espansione C 3 sottozona 3 (Colla) in variante connessa al PRG per realizzazione di 4 fabbricati di civile abitazione.
Parere in sede di CdS deliberante in data 14 ottobre 2015.

Richiamando i pareri già espressi (cfr. prot. 6598 del 28/12/2012 e prot. 6627 del 9/12/2013) in relazione alle CdS del 06/12/2012 e dell' 11/12/2013, alla luce degli esiti della Verifica preventiva dell'interesse archeologico e dei relativi approfondimenti (Decreto Legislativo 163/2006, artt. 95-96), si ribadisce un parere favorevole al progetto in oggetto per quanto di competenza, subordinato all'osservanza delle prescrizioni di tutela, già dettagliate nei sovra citati pareri e che si richiamano in questa sede.

- 1) Poiché gli scavi previsti, compresi movimentazioni e livellamenti di terreno previsti dal progetto in entrambe le sottozone (Sapergo e Colla), finalizzate non solo alla costruzione dell'albergo e di tutti fabbricati di civile abitazione ma anche di box e rampe pertinenziali, strade, parcheggi, compresa anche la ristrutturazione della torre vincolata, risultano circoscritti e limitati nello spazio in un'area di cui si dispone già di dati, il progetto si intende approvato a condizione che venga inviata all'Ufficio scrivente da parte della committenza una domanda scritta in cui si richiede che durante i lavori previsti gli scavi vengano effettuati con metodologia archeologica, cioè seguiti da archeologi referenziati (con modalità e tempi da concordare secondo l'entità degli singoli interventi previsti), sotto la direzione e la responsabilità scientifica dell'Ufficio scrivente; particolare attenzione dovrà essere prestata a tutte le lavorazioni previste nella particella sottoposta a vincolo archeologico (mappale 1033 della sottozona Sapergo), comportanti scavi, come la costruzione di muretti a secco, eventuali trincee e pozzetti per la posa di tubature e sottoservizi di qualunque genere, sentieri e vialetti, basi di fondazione per parapetti, la messa a dimora di piante, il decespugliamento, la rimozione ed asportazione di ceppaie, l'eventuale costruzione o ampliamento di serbatoi per l'acqua. Resta inteso che l'approvazione avviene comunque con riserva di valutazione degli esiti dello scavo che potrebbe comportare anche modifiche progettuali nel caso di ritrovamenti di interesse archeologico in corso d'opera.



Palazzo Reale, Via Balbi, 10 - 16126 Genova, Tel. +39. 010.27181
E-mail: sar-lig@beniculturali.it PEC mbac-sar-lig@mailcert.beniculturali.it

2) Per quanto riguarda la valorizzazione culturale del parco pubblico, previsto nella sottozona 1-Sapergo ed in particolare l'area sommitale coincidente col mappale 1033, sottoposto a vincolo archeologico, che costituisce un contesto culturale di straordinaria importanza anche per lo sviluppo del turismo culturale nel Comune di Bordighera, si ribadisce che al fine di poter giungere ad una sua fruizione pubblica ottimale la documentazione progettuale già prodotta dovrà essere integrata con un dettagliato progetto scientifico, condiviso nella sua redazione ed approvato dalla scrivente Soprintendenza, anche con l'auspicabile coinvolgimento di Enti universitari e di ricerca, e che si ritiene indispensabile suddividere secondo i tre seguenti steps operativi:

A) Dovranno essere dapprima realizzati ulteriori accertamenti scientifici, quali prospezioni geo-fisiche, scavi archeologici, rilievi topografici e altre analisi delle strutture culturali emerse e dei materiali mobili ad esse associate al fine dell'accertamento del reale sviluppo topografico, storico e cronologico dell'insediamento antico, che si intuisce già dai preliminari accertamenti condotti essere assai più esteso di quanto ipotizzato.

B) Alla luce delle suddette indagini, anche parallelamente al loro sviluppo, dovranno essere previsti idonei interventi di restauro, consolidamento, protezione con coperture ed eventuale integrazione dei resti murari e piani pavimentali portati alla luce e che si presentano in condizione di poter essere musealizzati mediante una loro conservazione a vista.

C) Contestualmente al suddetto restauro dovrà svilupparsi un progetto di valorizzazione dei resti che dovrà comprendere un percorso di visita in sicurezza, accompagnato dalla realizzazione di segnaletica turistica, pannellistica didattica di dettaglio ed altri supporti divulgativi e scientifici, quali depliant, opuscoli, pubblicazioni.

Si segnala infine la necessità di una stretta sinergia e collaborazione tra la scrivente Soprintendenza e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria per quanto riguarda gli aspetti archeologici del restauro della torre cinquecentesca (eventuali sondaggi archeologici e lettura stratigrafica degli elevati).

Distinti saluti

IL SOPRINTENDENTE

Vincenzo Tiné

Il Responsabile dell'Istruttoria

Gambaro Luigi

Telefono: 010/2718229

E-mail: luigi.gambaro@beniculturali.it



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3 - SOTTOZONA 1 SAPERGO, IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO, CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA'- APPROVAZIONE AGGIORNAMENTI PROGETTUALI

Il giorno ventisei agosto dell'anno duemilaquattordici (26/08/2014) alle ore quindici a seguito di convocazione avvenuta a norma di regolamento, nella Sala Rossa del Palazzo del Parco in Via Vittorio Emanuele in Bordighera si riunisce il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica di prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Mauro Bozzarelli, Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il segretario generale dott. Giuseppe Testa.

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

Cognome e Nome		Presente
1.	PALLANCA GIACOMO - Sindaco	Si
2.	MARIELLA MARGHERITA - Assessore	Si
3.	BASSI MASSIMILIANO - Vice Sindaco	Si
4.	MACCARIO SILVANO - Assessore	Si
5.	BULZOMI' CRISTINA - Assessore	Si
6.	CAPURSO MARIA GIOVANNA - Consigliere	Si
7.	BOZZARELLI MAURO - Presidente del consiglio	Si
8.	DEBENEDETTI FULVIO - Assessore	Si
9.	CAPRA ROBERTO - Consigliere	No
10.	TAVERNA CARMELO - Consigliere	Si
11.	SAPINO STEFANO - Consigliere	Si
12.	RAMOINO GIOVANNI - Consigliere	Si
13.	NOVEMBRE PATRIZIO - Consigliere	Si
14.	LAGANA' MARCO - Consigliere	Si
15.	DE VINCENZI LUCA ALESSANDRO - Consigliere	Si
16.	LORENZI MARA - Consigliere	Si
17.	MARANI DAVID - Consigliere	Si
Totale Presenti:		16
Totale Assenti:		1

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio comunale introduce l'argomento di cui al punto 4) dell'ordine del giorno ad oggetto "Settore Tecnico – Servizio Urbanistica – Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, Zona di espansione C3 – Sottozona I Sapergo, in variante contestuale al P.R.G. vigente e variante al PTCP per realizzazione di fabbricati di civile abitazione e di albergo, creazione di un parco pubblico, aree e parcheggio e viabilità – Approvazione aggiornamenti progettuali", dando atto che l'illustrazione della pratica da parte dell'assessore M. Mariella avrà ad oggetto anche la proposta di deliberazione di cui al punto 5) dell'ordine del giorno, attesa l'affinità di argomento.

M. MARIELLA *"Si tratta di due SUA in variante al Piano Regolatore, pratiche già approvate con deliberazioni di Consiglio comunale quanto c'erano i Commissari. Torniamo in Consiglio comunale perché a seguito della Conferenza di Servizi in sede referente sono state richieste modifiche e integrazioni delle quali si deve prendere atto. Questa sera prenderemo in esame due SUA su tre, essendo l'ultimo ancora in fase di istruttoria. Il primo è quello che riguarda l'area dove troviamo la Torre Sapergo, all'uscita dell'autostrada; il secondo riguarda invece la zona Colla, al di là di via degli Inglesi. Nel caso del SUA Sapergo, verranno realizzati, in attuazione al Piano Regolatore, dei volumi residenziali per quasi 11.000 mc, conformemente al PRG, e un albergo di 51 camere per circa 13.000 mc e la variante al PRG è in questo caso giustificata proprio dalla realizzazione dell'albergo, da una modifica della viabilità prevista dal Piano Regolatore, da una modifica delle aree verdi e dalla modifica tipologica; l'intervento è cioè connotato da una tipologia architettonica moderna, ben inserita nel territorio. Si tratta di nove case bi-familiari e due blocchi per un totale di 24 bilocali. Questo è l'intervento più grande che unitamente agli altri due darà vita alla realizzazione di un parco di più di 30.000 mq che verrà realizzato dal soggetto attuatore e ceduto poi al Comune in quota parte, proporzionalmente alle quote di proprietà degli stessi soggetti attuatori. Il secondo intervento relativo alla zona Colla, che è il più piccolo, prevede la realizzazione di 7.000 mq di parco e la variante è dettata solamente da modifiche alla viabilità, all'aspetto tipologico degli edifici e alla larghezza delle strade. Entrambi gli interventi, unitamente al terzo ancora in fase di istruttoria, daranno vita a un parco pubblico le cui aree saranno cedute al Comune, ma gestite e mantenute dal soggetto che a sua volta acquisterà e gestirà l'albergo. Grazie".*

E' aperta la discussione.

L. DE VINCENZI *"Buona sera. Ho presentato un emendamento alla proposta di deliberazione relativa al SUA Zona Sapergo che vorrei illustrare. Questi SUA sono in variante al Piano Regolatore e, come è noto, per approvare una variante al Piano è necessario che ci esista la pubblica utilità, il pubblico interesse. Nella deliberazione si legge che la pubblica utilità è data dalla occupazione che l'albergo che si realizza in una ex area agricola, adesso zona C3, produrrà per i cittadini, e cioè nuovi posti di lavoro. Sempre la deliberazione parla della possibilità di svincolo della struttura alberghiera dopo 20 anni dall'agibilità. Per cui dopo questo periodo questa struttura può diventare qualsiasi altra cosa diversa da un albergo e venir meno di conseguenza l'interesse pubblico posto a giustificazione della variante. C'è la possibilità, anche se parzialmente l'atto unilaterale d'obbligo lo devia, che questo albergo non apra e quindi rimanga per 20 anni chiuso, non produca quindi occupazione e posti di lavoro, non sia di pubblico interesse, per poi arrivare a chiedere lo svincolo. E' stato previsto un meccanismo per cui l'albergo viene realizzato, i privati realizzano il 50% di residenziale e dopo 180 giorni devono aprire l'albergo; l'albergo apre, viene svincolata la possibilità di realizzare il restante 50% di residenziale, senza però dire nulla sulle sorti dell'albergo. Mi corregga assessore Mariella se sbaglio. In merito all'albergo si dice solamente che deve aprire; poi se chiude sei mesi dopo o un anno dopo, se produce posti di lavoro o non li produce, questo non è garantito in nessuna maniera. Allora, al fine di garantire i cittadini, la popolazione, la pubblica utilità io propongo di apportare un emendamento al seguente punto della deliberazione che testualmente recita: ".... salvo per la destinazione alberghiera di cui potrà essere richiesta in base alle norme vigenti variazione di destinazione d'uso alla scadenza del termine di venti anni dall'agibilità della struttura". Io chiedo che venga garantita*

l'occupazione e quindi chiedo che questa frase venga così sostituita: " salvo per la destinazione alberghiera di cui potrà essere richiesta in base alle norme vigenti variazione di destinazione d'uso alla scadenza del termine di venti anni di comprovata e continuativa attività della struttura alberghiera e conseguente occupazione lavorativa.....". In questo modo il Comune garantisce i cittadini perché mantiene ferma quella pubblica utilità che giustifica la Variante al PRG. Grazie".

M. MARIELLA "Preciso che se non ci fosse stata questa variante il soggetto attuatore avrebbe potuto comunque realizzare le villette che sono in progetto. Per quanto concerne quello che propone il consigliere De Vincenzi, io temo che si vada troppo in quello che è l'imprenditoria privata. Non sono certa della legittimità di una clausola di quel tenore".

C. BULZOMI' "Posto che non credo che il Comune autorizzi lo svincolo, in quanto da come è formulata la clausola il Comune sembra poterlo autorizzare solo se esiste una normativa vigente in quel momento, cioè se esiste qualcosa di sovraordinato al Comune che lo consente, il fatto di ancorare lo svincolo a vent'anni di comprovata e continuata attività alberghiera e conseguente occupazione lavorativa, trovo siano parametri altamente aleatori che sicuramente lasciano aperto il contenzioso, perché un conto è parlare di agibilità che è un dato fattuale, che ha una data certa e una certa sicurezza, una cosa è parlare di continuativa attività alberghiera: che cosa si intende quando si parla di attività alberghiera continuativa, secondo te? Che per vent'anni deve rimanere aperta? Quindi, se il primo anno fatturo 30.000 euro, il secondo anno fatturo 15.000 euro e per gli altri 18 anni fatturo 1.500 euro per me l'albergo è comunque aperto e rimane tale per 20 anni; ma si può qualificare attività continuativa? E poi la comprovata occupazione è data anche dalla presenza di un solo dipendente, il custode? Paradossalmente con un solo dipendente e 1.000 euro di fatturato annui, dopo vent'anni posso ottenere lo svincolo. Al di là del fatto che andiamo a incidere sulle scelte discrezionali imprenditoriali del privato, che può anche decidere di tenerlo per vent'anni chiuso, perdendo l'investimento, sono parametri troppo aleatori. Se tutto è affare del Comune, allora torniamo al discorso che faceva il Sindaco e dobbiamo dire che sono affari nostri anche il negozio che chiude o che rimane chiuso perché il proprietario non vuole darlo in locazione e così via".

L. DE VINCENZI "Ti ricordo però che qua c'è un pubblico interesse".

C. BULZOMI' "Il pubblico interesse è garantito con la previsione del vincolo ventennale; non possiamo poi intervenire sino al punto da indirizzare l'imprenditore nelle sue scelte gestionali".

L. DE VINCENZI "Il pubblico interesse, come riporta la deliberazione, è dato dal livello occupazionale".

C. BULZOMI' "Come ti ho detto prima, il livello occupazionale è garantito anche dalla presenza di un solo dipendente".

L. DE VINCENZI "In questa convenzione io avrei inserito dei parametri più stringenti. L'agibilità non equivale a occupazione lavorativa".

C. BULZOMI' "L'imprenditore non permette al Comune di dire quante persone devono essere occupate nell'albergo".

L. DE VINCENZI "Io avrei infatti inserito un parametro derivante da un calcolo medio. Al privato si dà la possibilità di realizzare una volumetria dove non era possibile realizzarla, perché la pratica è in variante al PRG, si dice che c'è l'interesse pubblico e poi però si dice che l'imprenditore non è obbligato a rispettare il pubblico interesse. La convenzione dice questo, mi sembra".

C. BULZOMI' *"Non è vero che non è obbligato a rispettare il pubblico interesse; è solamente ancorato a diversi termini. L'agibilità è una circostanza fattuale riconosciuta dalla legge; i criteri da te indicati sono troppo aleatori"*.

D. M. MARANI *"Scusate, ma la comprovata e continuativa attività alberghiera può essere verificata con il possesso della Partita Iva"*.

C. BULZOMI' *"Mi spiace David, ma non è così"*.

M. BOZZARELLI *"Io sono dell'idea che si vuole chiedere troppo agli imprenditori. Abbiamo un soggetto che vuole aprire un albergo con 51 camere, il soggetto attuatore è tenuto al rispetto di alcuni vincoli tra cui uno di durata ventennale; mi sembra esagerato"*.

M. MARIELLA *"Voglio solamente precisare che nella convenzione in precedenza approvata il vincolo aveva durata di dieci anni"*.

M. LORENZI *"E' secondo me diventata solamente una questione di termini; quando chiediamo che la struttura deve funzionare come albergo lo facciamo solamente per precauzione; l'idea dell'agibilità unitamente all'attività a me sembra importante. Obiettivamente due di queste grosse case partite per essere trasformate in albergo poi non sono diventate tali. Storicamente gli esempi ci sono: allora ci sembrava una cosa saggia inserire questa previsione. Se vogliono fare un albergo allora che tale diventi"*.

L'assessore M. MARIELLA a questo punto da' lettura dell'art. 7 della convenzione urbanistica e ricorda nuovamente che le volumetrie residenziali, quelle che maggiormente attirano gli investitori, potevano essere realizzate a prescindere dalla realizzazione dell'Albergo e dalla richiesta Variante al PRG.

M. BOZZARELLI *"Perché dovrei investire un capitale ingente in una struttura che ho già deciso a priori di tenere chiusa per vent'anni? Questa mi sembra davvero un'assurdità, mi sembra davvero eccessivo"*.

Il Consigliere comunale M. LORENZI ricorda la vicenda relativa all'ex Angst e ribadisce che è bello per Bordighera pensare che venga aperto un nuovo albergo.

L'assessore M. MARIELLA evidenzia inoltre la posizione strategica che l'albergo andrà ad occupare, nei pressi dello svincolo autostradale..

Il Consigliere comunale P. NOVEMBRE ricorda che dal punto di vista giuridico la condizione deve essere puntuale. Afferma di essere d'accordo sul discorso relativo all'impatto occupazionale e auspica che l'apertura di un nuovo albergo possa offrire nuovi posti di lavoro per Bordighera. Pone poi l'attenzione su un problema già sollevato in Commissione, chiedendo se la somma eventualmente escussa dal Comune in caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore relativamente alla realizzazione del parco pubblico sia o meno esclusa dal patto di stabilità.

L'assessore S. MACCARIO dichiara che la somma che eventualmente il Comune incasserà a tale titolo deve ritenersi esclusa dal patto di stabilità purché risulti dalla polizza fideiussoria questa specifica destinazione.

Il Consigliere comunale M. LAGANA' preannuncia il voto favorevole del gruppo al quale appartiene attesa la finalità riqualificatoria di tali interventi.

D. M. MARANI *"A noi questa variante al PRG non ci convince; si tratta di 13.000 mc, davvero tanti per una città come Bordighera. E' vero che porterà del lavoro e un parco pubblico, che peraltro già esiste in forma "selvatica"; bene il restauro della Torre Saracena ma il costo in mc di*

cemento è troppo alto per la Città. Quando abbiamo discusso la pratica dell'ex Angst si è detto che era impossibile aprire un albergo cinque stelle a Bordighera; adesso invece riusciamo ad aprirne uno. La cosa ci ha sorpreso; per cui voteremo in modo contrario a questo progetto anche perché privo di garanzie per la città. Grazie".

L. DE VINCENZI "Volevo intervenire in merito al parco pubblico che dovrà essere realizzato. La zona C3 ha come finalità la realizzazione del parco ed è divisa in tre sottozone. I soggetti attuatori delle tre sottozone realizzeranno il parco in quota parte. Questo porterà diversi problemi, a mio avviso, legati ad esempio ai tempi di realizzazione che saranno differenti per i tre soggetti attrattori. Ricordo poi che la sottozona I è importante non solamente dal punto di vista botanico ma anche da quello archeologico, essendo state ritrovate testimonianze anche di epoca pre-romanica. Proponiamo, onde ovviare a tale problema, che il parco sia realizzato da un solo soggetto attuatore e da una sola impresa; è interesse di tutti che quest'opera venga realizzata bene sin dal principio. Il Comune deve andare in questa direzione: il parco deve essere realizzato subito e in modo organico. Riteniamo inoltre che i tempi di realizzazione previsti siano troppo lunghi in quanto trattasi di opera a scomputo; normalmente gli oneri vengono pagati prima del rilascio della concessione edilizia; per contro a questi soggetti vengono dati nove anni complessivamente per la realizzazione del parco. Mi sembra dovuto ai cittadini che quest'opera venga realizzata presto; un termine di cinque anni è ragionevole sia per i cittadini sia per i privati. Grazie".

M. MARIELLA "Le opere connesse al parco sono state identificate come lotti funzionali; al primo soggetto attuatore che realizzerà il 64% del parco è demandata la realizzazione di un lotto funzionale che prevede il restauro della Torre Sapergo, la realizzazione di tutta la zona archeologica, delle parti attrezzate e dei parcheggi pubblici che sono previsti nel progetto; agli altri due, in quota parte rispetto alle superfici territoriali che hanno, è affidata la realizzazione di altri lotti funzionali del parco. Il problema è superato dal fatto che i tre soggetti attuatori realizzeranno il parco per lotti funzionali. Il terzo intervento è ancora in fase di istruttoria. Se tutti e tre fossero arrivati insieme si poteva intavolare un discorso unitario".

L. DE VINCENZI "Una domanda: se il terzo decidesse di non realizzare nessuna opera, una parte del parco non verrebbe realizzata?".

L'assessore M. MARIELLA risponde che il parco verrà ugualmente realizzato dal soggetto attuatore dell'intervento principale in base al punto b) dell'art. 2 della proposta di deliberazione.

A questo punto, il Presidente del Consiglio comunale da lettura del seguente emendamento presentato in apertura di seduta dal gruppo consiliare "Bordighera in Comune"

EMENDAMENTO

"modificare la proposta di variante al punto indicato "All'art. 7 -"

da: "..... salvo per la destinazione alberghiera di cui potrà essere richiesta in base alle norme vigenti variazione di destinazione d'uso alla scadenza del termine di venti anni dall'agibilità della struttura"

in: "..... salvo per la destinazione alberghiera di cui potrà essere richiesta in base alle norme vigenti variazione di destinazione d'uso alla scadenza del termine di venti anni di comprovata e continuativa attività della struttura alberghiera e documentata conseguente occupazione lavorative".

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali, incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 3

- contrari: n. 13 (G. Pallanca, M. Mariella, M. Bassi, C. Bulzoni, S. Maccario, F. Debenedetti, M. Bozzarelli, M.G. Capurso, S. Sapino, G. Ramoino, C. Taverna, P. Novembre e M. Laganà);

RESPINGE

il sopra esteso EMENDAMENTO.

A questo punto, poiché nessun altro chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio invita alla votazione precisando che, sebbene sia stata fatta una illustrazione unitaria dei punti 4) e 5) all'ordine del giorno, in questa sede verrà posta a votazione solamente la proposta deliberativa di cui al punto 4) dell'ordine del giorno.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate le Deliberazioni della Commissione Straordinaria adottate con i poteri del Consiglio Comunale n. 41 del 14/08/2012 e n. 54 del 23/10/2012 con le quali è stato espresso il preventivo assenso all'approvazione della variante al piano regolatore generale contestuale allo Strumento Urbanistico Attuativo ed al PTCP di cui al progetto in oggetto, costituito da:

17770	06/08/12	Tav. 1 Convenzione
17770	06/08/12	Tav. 2 /a - Relazione illustrativa - Corretta in data 09/08/12 e 10/08/12
17770	06/08/12	Tav. 3 /b - Documentazione fotografica
17770	06/08/12	Tav. 4/ b1 - Documentazione fotografica aerea
17770	06/08/12	Tav. 5/c - Inquadramento generale - Stralci cartografici - Analisi vincoli - Stato attuale
17770	06/08/12	Tav. 6/c1 - Inquadramento generale - Variante zonizzazione PRG - Variante PTCP
17770	06/08/12	Tav. 7/d - Stralcio normativa di attuazione del PRG- Modificata in data 09/08/2012
17770	06/08/12	Tav. 8/e - Tabella dati di progetto - Corretta in data 10/08/12
17770	06/08/12	Tav. 9/f - Rilievo planaltimetrico
17770	06/08/12	Tav. 10/f1 - Rilievo reti esistenti
17770	06/08/12	Tav. 10 bis/g* - Planimetria generale di progetto - Progettazione reti servizi - Recupero acque piovane - Smaltimenti
17770	06/08/12	Tav. 11/f2 - Rilievo botanico
17770	06/08/12	Tav. 12/f4 - Rilievo - Sezioni estese
17770	06/08/12	Tav. 13/g - Planimetria generale di progetto 1/500
17770	06/08/12	Tav. 13a/g1 - Planimetria generale di progetto - Superfici destinate a verde - Calcolo piantumazioni
17770	06/08/12	Tav. 14/g1 - Planimetria generale - Sovrapposizione con ortofoto
17770	06/08/12	Tav. 15/g2 - Progetto - Sezioni estese
17770	06/08/12	Tav. 16/g3 - Sezioni ambientali AA - BB
17770	06/08/12	Tav. 17/g4 - Sezioni ambientali CC - DD
17770	06/08/12	Tav. 18/g5 - Sezioni ambientali EE - FF
17770	06/08/12	Tav. 22/g9 - Opere di urbanizzazione - Pk 1 (39) - Strada S1
17770	06/08/12	Tav. 23/g10 - Opere di urbanizzazione - Pk 2 (52) - Strada S2
17770	06/08/12	Tav. 24/g11 - Planimetria generale - Urbanizzazione primaria - Progetto aree verdi e percorsi
17770	06/08/12	Tav. 24 bis/g11 bis - Planimetria generale - Urbanizzazione primaria - Progetto aree verdi e percorsi quotati
17770	06/08/12	Tav. 24 ter/g ter - Sezioni - Urbanizzazione primaria - Progetto aree verdi e percorsi
17770	06/08/12	Tav. 25/g11 - Computi metrici - opere a scomputo - Piano economico e finanziario - Corretta in data 09/08/12
17770	06/08/12	Tav. 26/h - Particolari architettonici di riferimento
17770	06/08/12	Tav. 27/h1 - Tipologia A: Ville 1,2 - Planimetrie
17770	06/08/12	Tav. 28/h2 - Tipologia A: Ville 1,2 - sezioni, prospetti, p. interrato
17770	06/08/12	Tav. 29/h3 - Tipologia A: Villa 6
17770	06/08/12	Tav. 30/h4 - Tipologia A: Ville 3, 9
17770	06/08/12	Tav. 31/h5 - Tipologia B: Ville 4, 8
17770	06/08/12	Tav. 32/h6 - Tipologia B: Ville 5, 7
17770	06/08/12	Tav. 33/h7 - Albergo - Pianta livello + 160 - Parcheggio interrato
17770	06/08/12	Tav. 34/h8 - Albergo - Pianta livello + 163 - Hall & camere nord
17770	06/08/12	Tav. 35/h9 - Albergo - Pianta livello + 166 - Camere nord
17770	06/08/12	Tav. 36/h10 - Albergo - Pianta livello + 169 - Camere sud
17770	06/08/12	Tav. 37/h11 - Albergo - Pianta livello + 172 - Camere nord & est

17770	06/08/12	Tav. 38/h12 - Albergo - Pianta livello + 175 - Camere est
17770	06/08/12	Tav. 39/h13 - Albergo - Sezione BB - Dettagli muri verdi
17770	06/08/12	Tav. 40/h14 - Albergo - Sezioni Prospetto
17770	06/08/12	Tav. 41/h15 - Casa a schiera - Pianta e sezione trasversale
17770	06/08/12	Tav. 42/h16 - Casa a schiera - Prospetto - Prospettive
17770	06/08/12	Tav. 43/h17 - Progetto - Volumetric
17770	06/08/12	Tav. 44/h18 - Progetto - Superfici soggette ad oneri ai sensi L.R. 25/95 - Corretta in data 09/08/12
17770	06/08/12	Tav. 45/i - Fotoinserimenti
17770	06/08/12	Tav. 46/i1 - Fotoinserimento albergo
17770	06/08/12	Tav. 47/i2 - Progetto - Immagini
17770	06/08/12	Tav. 48/l - Planimetria generale di progetto con evidenziazione punti luce - Studio illuminotecnico
17770	06/08/12	Tav. 49/m - Documentazione di proprietà
17770	06/08/12	Tav. 50/n - NTA Variante
17770	06/08/12	Tav. 51/o - Dichiarazione abbattimento barriere architettoniche
17770	06/08/12	Tav. 52/p - Rispondenza ai requisiti del risparmio energetico - Corretta in data 09/08/12
17770	06/08/12	Tav. 53/q - Relazione geologica
17770	06/08/12	Tav. 54/r - Relazione paesaggistica
17770	06/08/12	Tav. 55 - Accordo preliminare Enel
17770	06/08/12	Tav. 56 - Accordo preliminare Telecom
17770	06/08/12	Tav. 57 - Classificazione alberghiera - Corretta in data 09/08/12
17770	06/08/12	Tav. 58 - Relazione tecnica - D.Lgs 29/12/2006, n.311 - Allegato E
17770	06/08/12	Tav. 59 - Relazione tecnica relativa agli impianti secondo le disposizioni della L. 37/08 e successivi decreti di attuazione
17770	06/08/12	Tav. 60/ Allegato alla relazione tecnica sugli impianti L. 37/08 : E1 Impianto elettrico autorimessa albergo - E2 Impianto elettrico autorimessa condominiale - E3 Impianto elettrico autorimessa ville
17770	06/08/12	Tav. 61 - Relazione inquadramento vegetazionale - Studio d'insieme - Studio di dettaglio - Progetto dell'intervento
17770	06/08/12	Tav. 62/g - Planimetria generale di progetto - Evidenziazione lotto funzionale -

e inoltre si è espressa l'opportunità di un esame congiunto di entrambi i progetti già avviati nella zona di espansione C3 in sede di Conferenza di servizi;

Visto il verbale della Conferenza di Servizi nella seduta 1^a referente, tenutasi in data 06/12/2012, trasmesso agli Enti interessati con nota prot. 781 del 14/01/2013 oltre agli elaborati costituenti il progetto;

Visto il verbale della Conferenza di Servizi nella seduta 2^a referente, tenutasi in data 11/12/2013, trasmesso agli Enti interessati con nota prot. 280 del 09/01/2014;

Vista la Relazione del Responsabile del procedimento in data 20/08/2014 dalla quale si evince che a seguito dei pareri resi dai vari enti partecipanti ai lavori sono state prodotte integrazioni e modifiche progettuali in data 16/05/13 (prot. 10663), 20/05/13 (prot. 10942), 21/05/13 (prot. 11005), 17/07/13 (prot. 15806), 02/08/13 (prot. 17088), 06/12/13 (prot. 26466), 30/01/14 (prot. 1838), 23/03/14 (prot. 6309), 12/05/14 (prot. 9950), 13/06/14 (prot. 12790), 18/08/14 (prot. 17680);

Visto il progetto aggiornato che si compone di :

17680	18/08/14	Tav. 1 Convenzione e ATTO NOTARILE ALLEGATO SUB A (PROT. 6309 DEL 28/03/14)
9950	12/05/14	Tav. 2/a - Relazione illustrativa
17770	06/08/12	Tav. 3/b - Documentazione fotografica
17770	06/08/12	Tav. 4/ b1 - Documentazione fotografica aerea
17770	06/08/12	Tav. 5/c - Inquadramento generale - Stralci cartografici - Analisi vincoli - Stato attuale
17770	06/08/12	Tav. 6/c1 - Inquadramento generale - Variante zonizzazione PRG - Variante PTCP
17770	06/08/12	Tav. 7/d - Stralcio normativa di attuazione del PRG- Modificata in data 09/08/2012
12790	13/06/14	Tav. 8/e - Tabella dati di progetto
17770	06/08/12	Tav. 9/f - Rilievo planoaltimetrico
17770	06/08/12	Tav. 10/f1 - Rilievo reti esistenti
12790	13/06/14	Tav. 10 bis/g* - Planimetria generale di progetto - Progettazione reti servizi - Recupero acque piovane - Smaltimenti
17770	06/08/12	Tav. 11/f2 - Rilievo botanico
17770	06/08/12	Tav. 12/f4 - Rilievo - Sezioni estese
9950	12/05/14	Tav. 13/g - Planimetria generale di progetto - Posizionamento reperti archeologici - Schemi planimetrici Torre Sapergo
17770	06/08/12	Tav. 13a/g1 - Planimetria generale di progetto - Superfici destinate a verde - Calcolo piantumazioni

11005	21/05/13	Tav. 13/b /g – Planimetria generale di progetto – posizionamento cabine enel
11005	21/05/13	Cabina Enel MT/BT
9950	12/05/14	Tav. 13/c – g Planimetria generale di progetto- calcolo sterri e riporti
9950	12/05/14	Tav. 13/d – g Planimetria generale di progetto- sovrapposizione catastale con reticolo idrografico
9950	12/05/14	Tav. 14/g1 - Planimetria generale – Sovrapposizione con ortofoto
9950	12/05/14	Tav. 15/g2 – Progetto – Sezioni estese
17770	06/08/12	Tav. 16/g3 – Sezioni ambientali AA - BB
17770	06/08/12	Tav. 17/g4 – Sezioni ambientali CC - DD
17770	06/08/12	Tav. 18/g5 – Sezioni ambientali EE - FF
17770	06/08/12	Tav. 22/g9 – Opere di urbanizzazione - Pk 1 (39) – Strada S1
1838	30/01/14	Tav. 23/g10 – Opere di urbanizzazione - Pk 2 (52) – Strada S2
9950	12/05/14	Tav. 24/g11 – Planimetria generale - Urbanizzazione primaria – Progetto aree verdi e percorsi
9950	12/05/14	Tav. 24 bis/g11 bis – Planimetria generale - Urbanizzazione primaria – Progetto aree verdi e percorsi quotati
9950	12/05/14	Tav. 24 ter/g ter – Sezioni - Urbanizzazione primaria – Progetto aree verdi e percorsi
6309	28/03/14	Tav. 25 – Computi metrici OOPP – PEF - ALLEGATO SUB B ALLA CONVENZIONE
17770	06/08/12	Tav. 26/h – Particolari architettonici di riferimento
17770	06/08/12	Tav. 27/h1 – Tipologia A: Ville 1,2 - Planimetrie
17770	06/08/12	Tav. 28/h2 – Tipologia A: Ville 1,2 – sezioni, prospetti, p. interrato
17770	06/08/12	Tav. 29/h3 – Tipologia A: Villa 6
17770	06/08/12	Tav. 30/h4 – Tipologia A: Ville 3, 9
17770	06/08/12	Tav. 31/h5 – Tipologia B: Ville 4, 8
17770	06/08/12	Tav. 32/h6 – Tipologia B: Ville 5, 7
17770	06/08/12	Tav. 33/h7 – Albergo - Pianta livello + 160 – Parcheggio interrato
9950	12/05/14	Tav. 34/h8 – Albergo – Pianta livello + 163 – Hall & camere nord
9950	12/05/14	Tav. 35/h9 – Albergo – Pianta livello + 166 – Camere nord
9950	12/05/14	Tav. 36/h10 – Albergo – Pianta livello + 169 – Camere sud
9950	12/05/14	Tav. 37/h11 – Albergo – Pianta livello + 172 – Camere nord & est
9950	12/05/14	Tav. 38/h12 – Albergo – Pianta livello + 175 – Camere est
17770	06/08/12	Tav. 39/h13 – Albergo – Sezione BB – Dettagli muri verdi
9950	12/05/14	Tav. 40/h14 – Albergo - Sezioni Prospetto
17770	06/08/12	Tav. 41/h15 – Casa a schiera – Pianta e sezione trasversale
17770	06/08/12	Tav. 42/h16 – Casa a schiera – Prospetto - Prospettive
9950	12/05/14	Tav. 43/h17 – Progetto – Volumetrie
12790	13/06/14	Tav. 44/h18 – Progetto - Superfici soggette ad oneri ai sensi LR 25/95
9950	12/05/14	Tav. 45/i – Fotoinserimenti
9950	12/05/14	Tav. 46/i1 - Fotoinserimento albergo
9950	12/05/14	Tav. 47/i2 - Progetto – Immagini
9950	12/05/14	Tav. 48/l - Planimetria generale di progetto con evidenziazione punti luce – Studio illuminotecnico
17770	06/08/12	Tav. 49/m - Documentazione di proprietà
26466	06/12/13	Tav. 50/n - NTA Variante
17770	06/08/12	Tav. 51/o - Dichiarazione abbattimento barriere architettoniche
17770	06/08/12	Tav. 52/p – Rispondenza ai requisiti del risparmio energetico - Corretta in data 09/08/12
10942	20/05/13	Tav. 53/q - Relazione geologica
17770	06/08/12	Tav. 54/r - Relazione paesaggistica
17770	06/08/12	Tav. 55 - Accordo preliminare Enel
17770	06/08/12	Tav. 56 - Accordo preliminare Telecom
17770	06/08/12	Tav. 57 - Classificazione alberghiera -Corretta in data 09/08/12
17770	06/08/12	Tav. 58 - Relazione tecnica - D.Lgs 29/12/2006, n.311 – Allegato E
17770	06/08/12	Tav. 59 - Relazione tecnica relativa agli impianti secondo le disposizioni della L. 37/08 e successivi decreti di attuazione Tav. 60/ Allegato alla relazione tecnica sugli impianti L. 37/08 : E1 Impianto elettrico autorimessa albergo – E2 Impianto elettrico autorimessa condominiale – E3 Impianto elettrico autorimessa ville
17770	06/08/12	Tav. 61 - Relazione inquadramento vegetazionale - Studio d'insieme - Studio di dettaglio - Progetto dell'intervento
12790	13/06/14	Tav. 62/g - Planimetria generale di progetto - Evidenziazione quote di competenza - ALLEGATO SUB C ALLA CONVENZIONE
15806	17/07/13	Documento di valutazione archeologica preventiva
15806	17/07/13	Documentazione fotografica delle ricognizioni
15806	17/07/13	Carte archeologiche
10663	16/05/13	Relazione tecnica ERP
10663	16/05/13	Tav. 01 - Inquadramento territoriale
10663	16/05/13	Tav. 02 -Stato attuale – planimetria generale e sezioni sul terreno
10663	16/05/13	Tav. 03A -Confronto P.R.G. – Catasto – proprietà
10663	16/05/13	Tav. 04A -Planimetria generale con indicato la superficie impermeabilizzata ai fini del Piano di Bacino - Planimetria generale con indicato le aree oggetto di cessione
17088	02/08/13	Tav. 05 ERP -Planimetria generale con evidenziati parcheggi ERP
10663	16/05/13	Tav. 06 ERP -Planimetria generale e sezioni sul terreno
10663	16/05/13	Tav. 07B -Planimetria generale e servizi

10663	16/05/13	Tav. 08 ERP -Planimetria box interrati
17088	02/08/13	Tav. 09 ERP -Piante, prospetti e sezioni palazzine "A" – Variante con inserimento quota ERP
17088	02/08/13	Tav. 10 ERP-Piante, prospetti e sezioni palazzine "B" – Variante con inserimento quota ERP
19612	11/09/13	Tav. 12ERP -Tavola sinottica e calcoli planivolumetrici
10663	16/05/13	Tav. 13 -Inquadramento territoriale -Estratto C.T.R. con indicazione delle coordinate GAUSS-BOAGA
10663	16/05/13	Tav. 14b -Asservimenti in progetto con calcolo superficie analitica Sovrapposizione catastale – P.R.G. – rilievo plano-altimetrico
10663	16/05/13	Tav. 16 ERP -Prospetti panoramici e sezioni longitudinali
10663	16/05/13	Tav. 17 ERP-Sezioni longitudinali sul pendio
10663	16/05/13	Tav. 18c -Calcolo delle superfici ai fini degli oneri concessori, ex L.R. 25/95
10663	16/05/13	Tav. 19 C -Opere pubbliche in realizzazione
10663	16/05/13	Tav. 20ERP -Tavola fotomontaggi, viste prospettiche e punti di presa
10663	16/05/13	Tav. 21 -Inquadramento territoriale strada da cedere al comune
10663	16/05/13	Tav. 22 -Planimetria generale quotata con sezioni del terreno – attuale strada da cedere al comune
10663	16/05/13	Tav. 23 -Planimetria generale quotata con sezioni del terreno - progetto strada da cedere al comune
10663	16/05/13	Tav. 24- Profilo longitudinale, livellette e particolari vari
10663	16/05/13	Tav. 25 Isola ecologica
26466	06/12/13	Verifica di assoggettabilità a VAS – rapporto ambientale preliminare

Rilevato che il testo aggiornato della convenzione urbanistica in atti prot. 17680 del 18/08/2014 (e relativi allegati) contiene modifiche a quello già oggetto delle Deliberazioni della Commissione Straordinaria adottate con i poteri del Consiglio Comunale n. 41 del 14/08/2012 e n. 54 del 23/10/2012 e presentato in sede di conferenza di servizi;

Ritenuto che alcune modifiche siano da ritenersi accoglibili per le seguenti motivazioni:

- la realizzazione degli scavi archeologici originariamente non previsti fra le opere a scomputo del presente SUA comporta tempi di realizzazione più lunghi e più incerti;
- l'attuale situazione turistica comporta l'opportunità di sostenere iniziative di realizzazione di nuovi alberghi evitando di gravarle di eccessivi oneri realizzativi;
- risulta opportuno regolare più precisamente gli oneri e obblighi convenzionali anche in rapporto a quelli assunti a carico dei Soggetti Attuatori dei SUA delle altre due sottozone della C3 i cui progetti risultano a oggi ambedue depositati in atti;
- risulta opportuno che gli impegni della gestione e manutenzione del parco, già assunti dai Soggetti Attuatori, siano meglio e ulteriormente precisati solo dopo la realizzazione e cessione al Comune dell'opera;
- alcune modifiche costituiscono meri aggiornamenti connessi alle modifiche progettuali introdotte a seguito di prescrizioni/indicazioni degli enti partecipanti ai lavori della Conferenza di servizi;

Ritenuto altresì che alcune modifiche riguardanti la realizzazione delle opere del parco e le relative garanzie prestate, sulle clausole dei trasferimenti degli obblighi a terzi, sulle destinazioni e norme edilizie siano del tutto o in parte da ritenersi NON accoglibili per ragioni di tutela dell'interesse pubblico e dell'opportunità della realizzazione integrale del parco e conseguentemente ritenuto di proporre le seguenti modifiche all'atto unilaterale d'obbligo – bozza di convenzione urbanistica depositato in atti prot. 17680 del 18/08/2014 dai Soggetti Attuatori del presente SUA:

- Il punto B dell'Articolo 2 – Opere di urbanizzazione, obbligo di realizzazione. deve essere così sostituito :
"B) - la restante quota pari al 36% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo in allegato sub "B" del costo di realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione di competenza dei Soggetti Attuatori delle altre sottozone denominate "Colla" e "Selvadolce" e precisamente indicate alla tav 62, che si allega al presente atto SUB "C" colori giallo e verde scuro, qualora quest'ultimi o anche uno solo degli stessi non realizzasse le previsioni edificatorie relative alle suddette entro sette anni dalla definitiva approvazione del S.U.A. relativo alla sottozona "Sapergo", e ad ultimarle e a cederle unitamente alle relative aree nel termine di cui al successivo articolo 8.

A garanzia degli obblighi di esecuzione delle opere di cui al punto B, nonché alla cessione delle relative aree i Soggetti Attuatori si obbligano a prestare idonea garanzia fideiussoria che potrà essere immediatamente svincolata o ridotta all'atto della sottoscrizione da parte del Comune delle convenzioni urbanistiche con gli altri Soggetti Attuatori delle sottozone Colla e Selvadolce e con l'acquisizione delle garanzie da loro prestate per la cessione delle aree e realizzazione delle opere di loro competenza. La fideiussione dovrà avere operatività entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune di Bordighera e sarà esclusa la possibilità per il fideiussore di chiedere la preventiva escussione del debitore principale e di formulare alcuna eccezione quand'anche discendente dal mancato pagamento del premio";

- **All' Articolo 3 – Obbligo di cessione delle opere di urbanizzazione, delle relative aree, delle quote di edilizia ERP con parcheggi pertinenziali e standard urbanistici corrispondenti al terzo periodo ripristinare il testo già approvato dalle precedenti deliberazioni che recitava :**
- “a cedere al Comune stesso la proprietà delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. B direttamente eseguite ove ricorrano le condizioni di inattuazione da parte dei soggetti attuatori delle altre sottozone denominate “Colla” e “Selvadolce”;
- **All' Articolo 7 – Destinazioni urbanistiche e norme edilizie.** il terzo capoverso deve essere così sostituito :
“Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti che caratterizzano l' insediamento, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel piano anche in conformità alla presente convenzione, salva la possibilità di varianti nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del SUA, salvo per la destinazione alberghiera di cui potrà essere richiesta in base alle norme vigenti variazione di destinazione d'uso alla scadenza del termine di venti anni dall'agibilità della struttura”
- **All' Articolo 8 - Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di completamento del piano particolareggiato** deve essere aggiunta la frase :
“Ove ricorrano le condizioni di inattuazione degli altri SUA delle sottozone denominate “Colla” e “Selvadolce”, i soggetti attuatori della sottozona Sapergo si impegnano a ultimare ed a rendere agibile la quota parte delle opere di urbanizzazione di competenza delle sottozone “Colla” e “Selvadolce”, come rappresentato nei colori giallo e verde scuro nella tav 62 in allegato “C” nonché a cedere le relative aree in proprietà al Comune di Bordighera entro nove anni dall'inizio dei lavori assentiti con il primo titolo abilitativo rilasciato per la sottozona 1 Sapergo”.
- **All' Articolo 11. Trasferimento degli immobili a terzi,** all'ultima riga devono essere eliminate le parole:
“e termina i lavori delle OOPP”
- **All' Articolo 12. Garanzie.** al punto 1), riga 8 devono essere eliminate le parole “e comunque dovrà essere decrescente in proporzione all'avanzamento dei lavori.”
- **All' Articolo 12. Garanzie.** dopo il punto 1) e prima delle parole “si dà atto” deve essere introdotto il punto 2) come segue:
“2) idonea fidejussione, anche assicurativa, rilasciata da Istituto di Credito autorizzato o da Compagnia di Assicurazione di fiducia dell'Amministrazione, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio comunale, per un importo corrispondente al costo della quota parte delle opere di urbanizzazione di cui è prevista l'esecuzione a carico dei proponenti ai sensi dell'art. 2 lett. B, e al valore delle relative aree debitamente aggiornato con il prezzario in vigore.



Detta fidejussione potrà essere immediatamente svincolata o ridotta all'atto della sottoscrizione da parte del Comune delle convenzioni urbanistiche con gli altri Soggetti Attuatori delle sottozone Colla e Selvadolce e con l'acquisizione delle garanzie da loro prestate per la cessione delle aree e realizzazione delle opere di loro competenza

- **All' Articolo 13 . Inadempienze , il punto d) deve essere così sostituito :**
"mancato inserimento da parte dei Soggetti Attuatori, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, della clausola di cui al precedente articolo 11 e ciò solo nel caso di trasferimento prima che i soggetti attuatori del SUA sottozona Sapergo abbiano attuato tutte le obbligazioni assunte nella presente convenzione".

Dato atto che ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i. è stata esperita procedura di pubblicazione dal 21/01/2013 al 19/02/2013 degli atti della Conferenza di Servizi Referente e del relativo progetto e che in tale periodo non sono pervenute osservazioni ;

Dato atto che, in sede di conferenza di servizi, nella seconda seduta referente è stato convenuto di esperire una seconda fase di pubblicazione ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i. successivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale di Bordighera di approvazione degli aggiornamenti progettuali, della durata di 15 giorni.

Visti:

- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 39 in data 29/02/2000 e successiva deliberazione del consiglio Comunale n. 26 del 15/06/2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 6 del 26/02/1990;

Rilevato che il SUA prevede, oltre a variante al PTCP per diversa perimetrazione area SME e maggiore concentrazione dei volumi progettati, variante contestuale al P.R.G., e gli aspetti della variante al PRG, come già deliberati, risultano:

- A. l'inserimento di una nuova zona turistico-ricettiva, includendo lotto di terreno attualmente al fuori della zona C3, classificato E1a di PRG;
- B. modifica della viabilità prevista dal PRG vigente;
- C. modifica alla perimetrazione delle aree verdi (parco) e delle aree a parcheggio previste dal PRG vigente;
- D. modifica alle norme di attuazione del PRG vigente relativamente alla zona C3;

e inoltre, nell'attuale versione progettuale viene proposto intervento di realizzazione della dovuta quota ERP in ambito 57 in deroga alla previsioni di PRG, come consentito dall'art. 26 bis, comma 4, della L.R. 38/2007 introdotto dalla L.R. 37/2012.

Rilevato che le stesse varianti sopra elencate al PRG vigente, opportunamente motivate, sono già state dichiarate di pubblico interesse con le precedenti deliberazioni n. 41 del 14/08/2012 e n. 54 del 23/10/2012 in quanto si prevede la costruzione di un albergo che comporterà miglioramento del livello occupazionale, in conformità a quanto disposto all'art.6, comma 1, lett. b punto 4 della L.R. 30/1992 e s.m.i.;

Dato atto che è stata effettuata la prepubblicazione ai sensi art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

Viste le leggi regionali 24/03/1983 n. 9; 08/07/1987 n. 24; 10/11/1992 n. 30; 04/09/1997 n. 36; 03/05/2002 n. 19; 06/06/2008 n. 16; 03/12/2007 n. 38 ; 12/11/2012 n. 37; 10/08/2012 n. 32, e l.m.i.;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole:

- del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;
- del Dirigente ad interim del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Sentita in data 25.8.2014 la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i LL.PP. e l'Ambiente;

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali, incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 13;
- contrari: n. 1 (D. M. Marani);
- astenuti: n. 2 (L. De Vincenzi, M. Lorenzi);

DELIBERA

1. di dare il preliminare assenso all'approvazione del "SUA DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 1 SAPERGO, IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP, PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO - CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA'", come aggiornato alla luce delle richieste espresse dagli enti partecipanti ai lavori della conferenza di servizi, che comporta, oltre che variante al PTCP, variante contestuale al vigente PRG, motivata e consistente in :
 - l'inserimento di una nuova zona turistico-ricettiva, includendo lotto di terreno attualmente al fuori della zona C3, classificato E1a di PRG;
 - modifica della viabilità prevista dal PRG vigente;
 - modifica alla perimetrazione delle aree verdi (parco) e delle aree a parcheggio previste dal PRG vigente;
 - modifica alle norme di attuazione del PRG vigente relativamente alla zona C3; ed è costituito dagli elaborati elencati in premessa.
2. di confermare l'interesse pubblico delle opere del SUA laddove prevede la costruzione di un albergo che comporterà miglioramento del livello occupazionale, in conformità a quanto disposto all'art.6, comma 1, lett. b punto 4 della L.R. 30/1992 e smi;
3. di confermare l'interesse generale delle opere di realizzazione dei parcheggi PK1, PK2, strade S1 e S2, ristrutturazione della Torre Sapergo e di lotto funzionale del parco in zona Sapergo, come modificato alla luce delle indicazioni degli Enti partecipanti ai lavori della Conferenza di servizi, per le quali è prevista la realizzazione diretta da parte dei Soggetti Attuatori di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo - Convenzione Urbanistica e relativi allegati;
4. di dare atto che gli interventi di cui al punto precedente saranno realizzati a cura, responsabilità e spese dei Soggetti Attuatori, i quali sono obbligati a prestare a favore del Comune di Bordighera adeguate garanzie fideiussorie e a realizzare la restante parte dei lotti funzionali del parco qualora i soggetti attuatori degli SUA delle altre sottozone della zona C3 non diano esecuzione alle previsioni edificatorie previste;
5. di esprimere il preventivo assenso al testo dell'atto unilaterale d'obbligo e annessa convenzione urbanistica, come modificato per le ragioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, con le ulteriori modifiche a tutela del pubblico interesse, come espresse puntualmente in premessa e qui pure si intendono integralmente riportate;
6. di dare atto che l'assolvimento degli obblighi di cui alla legge Regionale 38/2007, come modificata dalla L.R. 37/2012, è effettuato con la realizzazione di nuove unità abitative da cedere al Comune e destinare a ERP, in via Pasteur, ambito 57 di PRG di cui si fanno carico i Soggetti Attuatori, secondo il progetto facente parte integrante del SUA e in deroga al prg vigente come consentito dall'art26 bis, comma 4, della L.R 38/2007 introdotto dalla L.R. 37/2012;
7. di dare atto che il progetto contiene apposita relazione ai sensi della L.R. 32/2012 in merito alla Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto ambientale preliminare;
8. di stabilire a norma dell'art. 59 della L.R. 36/1997 che la presente deliberazione e gli elaborati





COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DELLA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 DEL 26.8.2014

OGGETTO: URBANISTICA – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 1 SAPERGO, IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO, CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA' – Approvazione aggiornamenti progettuali

At sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti **P A R E R I**.

Settore tecnico - Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

LI 29/08/2014

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

LI 20.8.2014

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Costa)

Settore Finanziario - Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

LI 21.8.2014

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)



costituenti la versione aggiornata del SUA siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di quindici giorni consecutivi come convenuto in sede di Conferenza di Servizi e ratificato nel relativo verbale, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse.

9. di dare mandato al Dirigente ad interim del Settore Tecnico, che rappresenterà l'Ente in sede di Conferenza di Servizi, di convocare la seduta deliberante nei termini previsti dalla normativa in vigore e di partecipare agli aspetti emersi nel corso dell'istruttoria e rappresentati nella relazione del responsabile del procedimento;
10. di confermare l'opportunità, già espressa nelle Deliberazioni della Commissione Straordinaria adottate con i poteri del Consiglio Comunale n. 41 del 14/08/2012 e n. 53 del 23/10/2012, di un esame congiunto in sede di conferenza di servizi, dei progetti avviati nella zona di espansione C3 sottozona Torre Sapergo e Colla.
11. di trasmettere agli enti partecipanti ai lavori della Conferenza di servizi la presente deliberazione, unitamente alle modifiche ed integrazioni progettuali introdotte rispetto al progetto già esaminato in sede referente, come convenuto in sede di Conferenza di Servizi e ratificato nel relativo verbale.



Successivamente, il Consiglio Comunale;

Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;

Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali, incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 13;

- contrari: n. 1 (D. M. Marani);

- astenuti: n. 2 (L. De Vincenzi, M. Lorenzi);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

dichiara

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Bozzarelli Mauro



Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa

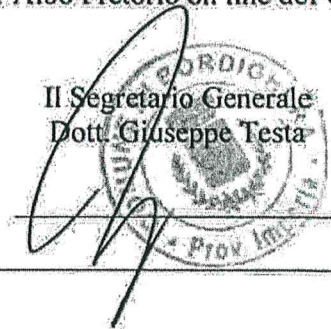


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.

Bordighera, li 17 SET. 2014

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa



DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 26 agosto 2014



In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267).



Alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 134, comma 3, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267).

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa





AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI IMPERIA

Regione Liguria - Ufficio Territoriale di Savona/Imperia per la Difesa del Suolo e delle Acque

Protocollo n. ER/fr

Imperia,

Risposta a nota n. del

Allegati n.

inviata via p.e.c.



Oggetto: Comune di Bordighera. SUA di iniziativa privata, zona di espansione C3 – sottozona 1 Sapergo in variante al PRG, per realizzazione di fabbricati di civile abitazione e di un albergo; creazione di un parco pubblico, aree a parcheggio e viabilità in area classificata Pg3b dal vigente Piano di Bacino.
Area in classe di suscettività al dissesto elevata Pg3b.

Bacino:
Vallecrosia, Borghetto e Rii Minori

Richiedenti:
Soc. SATA, Nicoletta PESCE, Renato CASSINI
e Biancarosa OSEDA

PARERE FAVOREVOLE

Al **COMUNE di BORDIGHERA (IM)**

Settore Tecnico

c.a. Arch. Monica Rossi

18012 BORDIGHERA (IM)

E p.c. - Soc. SATA, Nicoletta PESCE, Renato CASSINI e Biancarosa OSEDA

c/o Arch. Marcofilippo Alborno P.zza En
della Libertà n° 26

18012 BORDIGHERA (IM)

Con riferimento alla pratica in oggetto, inviata da codesto Comune con nota n° 3524 del 22.01.2013, la Soc. SATA, Nicoletta PESCE, Renato CASSINI e Biancarosa OSEDA, ha chiesto il parere ai sensi della Normativa di Piano di Bacino relativamente al SUA di iniziativa privata, zona di espansione C3 – sottozona 1 Sapergo, in variante al PRG, per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione, di un albergo, la creazione di un parco pubblico e aree a parcheggio e viabilità in area classificata Pg3b dal vigente Piano di Bacino.

Detta istanza, corredata dagli elaborati tecnici a firma del Dott. Arch. Marcofilippo ALBORNO e dal Geol. Marco ABBO, è stata oggetto di richiesta di integrazione con nota della Provincia di Imperia n° 9783 del 25/02/2013; integrazioni pervenute alla Provincia in data 04/06/2013 n° 26859 e in data 23/10/2014.

Con successiva nota del 24/02/2015 n° 8491 la stessa Provincia preannunciava un proprio parere favorevole in sede Deliberante della Conferenza dei Servizi e richiedeva una integrazione

all'indagine geofisica per la classificazione sismica del suolo ai sensi del D.M. 14.01.2008 e particolari costruttivi delle opere di sostegno nelle sezioni di riferimento e nelle zone a maggiore sbancamento.

In data 18/03/2015 n° 5635 il Comune di Bordighera ha trasmesso alla Provincia precisazioni in ordine alla richiesta di classificazione sismica dei suoli ai sensi del D.M. 14.01.2008, mentre relativamente alla richiesta sui particolari costruttivi delle opere di sostegno il Geol. Abbo precisava che tutte le opere di sostegno andavano ancorate al substrato roccioso e che i particolari costruttivi sarebbero stati adeguatamente sviluppati nella fase finale della progettazione dell'iter approvativo.

Con nota del 25/08/2015 n° 18007 il Comune di Bordighera sollecitava la Provincia di Imperia ad esprimere il proprio parere vincolante ai sensi della normativa di Piano di Bacino, normativa nel fra tempo modificata per effetto dell'approvazione della variante sostanziale avvenuta con D.C.P. n° 29 del 15/05/2015.

Con l'entrata in vigore della L.R. n° 15/2015 a partire dal 01/07/2015 le competenze in materia di difesa del suolo e pareri sulla normativa di Piani di Bacino sono passate in capo alla Regione Liguria - Settore Ufficio Territoriale di Savona e Imperia per la Difesa del Suolo e delle Acque-, che esercita con il proprio personale, in avalimento, anche le incombenze in capo alla Provincia sui procedimenti da essa già avviati prima del 01/07/2015.

Con successiva nota del 16/09/2015 n° 19455 il Comune di Bordighera convocava a Genova per il 14/10/2015 presso la sede della Regione Liguria la seduta deliberante della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del SUA in oggetto, nel corso della quale il rappresentante della Provincia richiedeva integrazioni ai sensi dell'allegato n°1 della normativa di Piano di Bacino approvata nella variante sostanziale di cui sopra e quindi successivamente alla richiesta di integrazione precedente.

Nei termini di 30 giorni perentori accordati ai soggetti richiedenti dalla Conferenza dei Servizi per la presentazione delle integrazioni tecniche richieste è pervenuta, in data 12/11/2015, alla Provincia le integrazioni alla Relazione geologica ai sensi dell'art. 16 delle norme di Piano di Bacino.

La relazione geologica integrativa a firma del Geol. Marco Abbo, in relazione a quando previsto dall'allegato n° 1 delle norme di Piano, attesta che:

- ✓ le caratteristiche dell'area oggetto d'intervento non mostrano alcun segno di attività recente al punto da identificare l'area come frana "relitta" o paleo frana;
- ✓ i limitati dissesti superficiali evidenziati sono ascrivibili a locali insufficienze strutturali e non a forme di instabilità del versante e che pertanto nell'area classificata Pg3b rimane solo un'evidenza morfologica di una paleofrana, mentre sono totalmente assenti indicatori di instabilità più recenti;
- ✓ le verifiche di stabilità, integrate con una sezione 2-2', complessivamente le condizioni di carico dietro le opere di sostegno sono generate da volumi di terreno ricompresi nel cuneo di spinta attivo e che pertanto si prescrive condizioni di esecuzione degli scavi con accorgimenti particolarmente cautelativi;
- ✓ Il dimensionamento delle vasche di raccolta delle acque piovane assicurano una totale autonomia di stoccaggio di una pioggia molto intensa nelle 24 ore in accordo con quanto previsto dall'art. 5bis delle norme di Piano di bacino.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente per quanto di competenza ed in funzione di avalimento per le competenze della Provincia di Imperia, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 16 c.3 quinquies, in merito alla compatibilità dell'intervento da realizzare in conformità con gli indirizzi tecnici vincolanti, alle seguenti prescrizioni:

- Che siano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica principale ed in quella integrativa a firma del geol. Marco Abbo;

- Che in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi comunali per gli interventi ed edificazioni ricadenti dell'ambito del Pg3b, sia richiesto il parere vincolante a questo Settore in cui siano puntualmente verificate le condizioni riportate nella relazione geologica di cui al punto precedente, con i particolari delle opere di fondazione dei fabbricati e delle opere di sostegno con relative verifiche di stabilità.

Il presente parere vincolante assume efficacia solo nell'ambito del provvedimento comunale conclusivo della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del Sua in oggetto.

Il presente procedimento viene adottato ai sensi della convenzione stipulata con la Regione Liguria sulla base dell'accordo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26 del 15/06/2015 ed integrato con Convenzione approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 50 del 23/10/2015 al fine della conclusione delle procedure e delle attività di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 10 della L.R. n. 15/2015;

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore
(Dott. Arch. Enrico RASTORINO)

