



Ministero dell'Interno
COMANDO PROVINCIALE VIGILI FUOCO IMPERIA
Ufficio Prevenzione Incendi

ALLEGATO "8"

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del
Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
COM-IM

REGISTRO UFFICIALE - USCITA
n.- 00011675 del 26-08-2015

Pratica Nr. 24502

A S.A.T.A. S.P.A.
PEC: sataspa@pec.it

e p.c. Sig. Sindaco del comune di Bordighera

Oggetto: Ditta : S.A.T.A. S.P.A.
Valutazione progetto per l'attività di "Autorimessa privata di superficie complessiva coperta superiore a 300 m².", individuata al punto n. 75 categoria B. dell'elenco di cui all'Allegato I al D.P.R. 1/08/2011 n.151 sita nel Comune di Bordighera, località Sapergo - via Gen. Vincenzo Rossi s.n.

In ottemperanza al disposto del comma 3 dell' art. 3 del D.P.R. n.151 del 01.08.2011, si informa codesta Ditta di aver valutato positivamente, per quanto di propria competenza e fatti salvi i diritti di terzi, il progetto di cui all'oggetto, assunto al prot. n. 11214 in data 17/08/2015 a firma del tecnico ing. Fabio Gramagna a condizione che siano rispettati integralmente gli impegni di progetto, le norme ed i criteri di prevenzione incendi attualmente in vigore, anche per quanto non esplicitamente rilevabile e/o documentato e che vengano osservate le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. La comunicazione con i locali "spogliatoio piscina" dovrà avvenire mediante "filtro a prova di fumo"
2. Un pulsante di sgancio rapido della tensione elettrica a tutta l'autorimessa dovrà essere installato - all'esterno dei locali - in prossimità dell'accesso carrabile in posizione ben visibile e evidenziato da apposita cartellonistica.

A lavori ultimati e prima dell'inizio dell'esercizio dell'attività, il titolare dovrà presentare la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - art.19 Legge 241/90) con apposito modello PIN disponibile presso questo Comando o sul sito Internet <http://www.vigilfuoco.it>, allegando la seguente documentazione:

1. Copia del presente parere.
2. Asseverazione, sottoscritta da un professionista, attestante la conformità dell'attività alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio nonché al progetto approvato con la presente nota;

3. Documentazione prevista dall'Allegato II al D.M. 07/08/2012, utilizzando la modulistica ministeriale prelevabile anche on line;
4. Attestazione del versamento effettuato a mezzo di bollettino postale sul conto corrente n. 6189 a favore della Tesoreria provinciale dello Stato di Imperia. Per quantificare l'importo del versamento secondo le tariffe aggiornate, si rimanda al sito del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco all'indirizzo www.vigilfuoco.it.

Si evidenzia che qualora intervengano modifiche al progetto approvato e riguardanti la sicurezza antincendio che comportino un aggravio del preesistente livello di rischio, dovrà essere presentata un'ulteriore istanza di valutazione del progetto, ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n.151 del 01.08.2011, corredata dalla necessaria documentazione di variante.

La presente comunicazione viene inviata per conoscenza al Sig. Sindaco del comune di Bordighera, per l'attuazione dei provvedimenti ritenuti necessari.

Il Funzionario Responsabile del
Procedimento Tecnico
(Dr. ing. Alessandro GIRIBALDI)



IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dr. ing. Leonardo BRUNI)



SCHEMA N.NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N. 3349 del 12/10/2015

N. 1100

IN DATA 12/10/2015

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. e i. e artt. 80 e 81 l.r. 11/2015 per approvazione di due SUA di iniziativa privata relativi alla zona C3, sottozone 1 e 3, in variante al vigente PRG e al PTCIP.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Giovanni Toti, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Giovanni Toti - Presidente	X		
	X	Sonia Viale - Vice Presidente			
	X	Giovanni Berrino - Assessore			
X		Ilaria Cavo - Assessore	X		
X		Giacomo Raul Giampedrone - Assessore	X		
X		Stefano Mai - Assessore	X		
	X	Edoardo Rixi - Assessore			
X		Marco Scajola - Assessore	X		
5	3		5		

RELATORE alla Giunta Marco Scajola e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott. Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 8 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO
12/10/2015 (Dott. Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">RISULTANZE DELL'ESAME</div>	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA :
	SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P C C L'ISTRUTTORE (D.ssa Augusta Ginesi)	2241
PAGINA : I	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	



COMUNE DI BORDIGHERA

N. Prot. 0024736 / 2015

Data 24/11/2015

SCHEMA N.....NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. e i. e artt. 80 e 81 l.r. 11/2015 per approvazione di due SUA di iniziativa privata relativi alla zona C3, sottozona 1 e 3, in variante al vigente PRG e al PTCP.

DELIBERAZIONE

N.

1100

del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

IN

DATA

12/10/2015

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36;

Vista la Legge Regionale 2 Aprile 2015 n. 11 di modifica della la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 655 del 27.6.2006 e s.m. e i.;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2014/25557 del 22.12.2014 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO che

Il Comune di Bordighera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 39 in data 29.2.2000, dotato di disciplina paesistica di livello puntuale e in quanto tale soggetto ai limiti di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/1997 come da ultimo modificata ed integrata dalla l.r. 11/2015, che si concretano nel divieto ad adottare ed approvare varianti a tale strumento fatta eccezione per le varianti finalizzate all'approvazione di opere pubbliche e di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali; tali limitazioni non operano nei confronti del presente procedimento in quanto avviato antecedentemente all'entrata in vigore della sopra citata l.r. 11/2015;

In esito ad una conferenza di servizi preliminare svoltasi in data 20.1.2009, convocata dal Comune di Bordighera, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 e s.m. e i., al fine di valutare la fattibilità della realizzazione di un albergo in località Sapergo, zona C3.1 del vigente PRG, la competente struttura regionale si era espressa con nota prot. n. 53259 dell'1.4.2009, rappresentando "la necessità che la

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

7.10.15 (Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Billi)
2.10.2015

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA

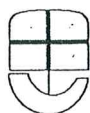
P C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

2241

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

progettazione della nuova zona ricettiva venga unificata con quella della contigua zona C3.3, al fine di riunire in una organica soluzione progettuale le due componenti ricettiva e residenziale", in modo da assicurare la riqualificazione e la pubblica fruizione ad un ambito oggetto di specifica tutela, la cui destinazione a parco pubblico costituisce scelta fondante del PRG;

Alla luce di quanto sopra rappresentato sono stati presentati al Comune di Bordighera in data 25.8.2009:

- dalla soc. SATA e dai Sigg. Nicoletta Pesce, Renato Cassini e Biancarosa Osenda, lo SUA di iniziativa privata volto alla realizzazione, in zona C3, sottozona 1 Sapergo, del PRG, di fabbricati di civile abitazione, un albergo, la creazione di un parco pubblico, aree a parcheggio e viabilità, in variante contestuale al vigente PRG e al PTCP;
- dai Sigg. Blancardi Aristide ed altri, lo SUA di iniziativa privata, volto alla realizzazione, in zona C3, sottozona 3 Colla, del PRG, di quattro fabbricati di civile abitazione, in variante connessa al vigente PRG;

Pertanto la Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale:

- con deliberazioni n.41 del 14.8.2012 e n. 54 del 23.10.2012, ha adottato lo SUA della zona C3, Sottozona 1, e le sottese variante al PTCP ed al PRG, ed ha espresso il preventivo assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m. e i. per la relativa approvazione;
- con propria deliberazione n. 53 del 23.10.2012, ha adottato lo SUA della zona C3, Sottozona 3, e la sottesa variante al vigente PRG, ed ha espresso il preventivo assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi ai sensi del ridetto art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m. e i. per la relativa approvazione;

Successivamente, il Comune di Bordighera:

- con nota prot. n. 26460 in data 22.11.2012, ha convocato per il giorno 6.12.2012 la prima conferenza referente per l'illustrazione degli strumenti attuativi in argomento, nel corso della quale è emersa l'esigenza da parte delle Amministrazioni ed Enti partecipanti di richiedere approfondimenti istruttori ed adeguamenti progettuali;
- con nota prot. n. 25443 del 25.11.2013, ha dato atto di aver proceduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità/partecipazione ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera b, della l.r. 36/1997 e s.m. ei., dal 21.1.2013 al 19.2.2013, senza presentazione di osservazioni, ed ha convocato per il giorno 11.12.2013 una seconda conferenza referente, per l'esame della ulteriore documentazione prodotta;

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgotti)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

7.12.2015

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ATTO </div>	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P C C L'ISTRUTTORE (D.ssa Augusta Ginesi)	2241
PAGINA : 2	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N.NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

- con nota prot. n. 22484 in data 17.10.2014, ha trasmesso gli elaborati progettuali aggiornati sulla base delle richieste formulate nelle conferenze referenti nonché le deliberazioni consiliari nn. 46 e 47 del 26.8.2014 con le quali il Consiglio Comunale ha espresso l'assenso sugli SUA adeguati, relativi rispettivamente alle sottozone 1 e 3, della zona C3 del vigente PRG, ed ha confermato l'interesse pubblico delle iniziative volte alla realizzazione di un albergo con incremento dei livelli occupazionali, nonché alla realizzazione di un parco pubblico con sistemazione del manufatto emergente denominato Torre Sapergo;
- ha effettuato un ulteriore periodo di pubblicazione degli atti come sopra assentiti dal 6.10.2014 al 2.11.2014, nel corso del quale sono pervenute due osservazioni:
 - in data 3.11.2014 da parte del Sig. Giorgio Loreti contenente, in sintesi, considerazioni in merito alla carenza di interesse pubblico dell'iniziativa correlata alla realizzazione della struttura alberghiera nonché sugli effetti negativi dell'iniziativa sul paesaggio;
 - in data 4.11.2014 da parte dei Sigg. Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi per "Bordighera in comune" e del Sig. Corrado Ramella per SEL Bordighera contenente, in sintesi, sia considerazioni sotto il profilo paesistico – ambientale correlate alla presenza del manufatto emergente, sia in merito all'interesse pubblico dell'iniziativa;
- con nota prot. n. 5027 in data 11.3.2015, ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 78 del 26.11.2014 di controdeduzione alle due osservazioni presentate contenente la proposta della loro reiezione per le motivazioni nella stessa riportate;

In data 20.4.2015, con nota prot. n. 74595, il Settore regionale Valutazione di Impatto Ambientale ha comunicato l'avvio in data 10.4.2015 del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s. m.

Con nota prot. IN/2015/11665 del 22.6.2015, il settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi - sulla scorta del parere reso, dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione per la Pianificazione Territoriale, Urbanistica, con voto n. 142 del 26.5.2015, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale – ha inviato al settore Valutazione di Impatto Ambientale il contributo istruttorio, per gli aspetti di competenza, nell'ambito della sopra citata procedura di cui all'art. 13 della l.r. della l.r. 32/2012 e s. m., successivamente conclusasi con Decreto Dirigenziale n. 1875 del 3.7.2015 contenente la pronuncia di esclusione dalla procedura di VAS degli SUA di che trattasi e delle sottese varianti al vigente PRG e della variante al PTCP;

Infine, il Comune di Bordighera, con nota prot. 19455 del 16.9.2015, ha convocato per il 14.10.2015 la conferenza deliberante per la formale conclusione del procedimento;

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Billi)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

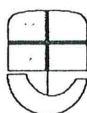
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

2241

PAGINA : 3

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

CONSIDERATO che

Le aree interessate dai due SUA in esame, - come in dettaglio illustrato nel voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica n. 142/2015, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale - si collocano nella fascia collinare intermedia compresa tra il casello autostradale di Bordighera, a nord, e i margini dell'edificato urbano continuo, a sud, e sono accomunate da un sostanziale abbandono, in cui strutture a serre in buona misura dismesse si alternano a coltivi improduttivi, mentre la porzione sommitale di Sapergo presenta una copertura boscata;

In particolare:

- lo SUA, Sottozona C3.1 di Sapergo, pur interessando una superficie complessiva superiore a 6 ettari, incentra la progettazione sul parco pubblico di circa 3 ettari che circonda la torre di avvistamento seicentesca e sulle porzioni laterali dove vengono rispettivamente previste, verso nord, la funzione ricettiva, costituita da un albergo di 51 camere articolato su più livelli con andamento radiale, tetti verdi e setti murari in pietra per ridurre l'impatto (per una volumetria complessiva di 13.039, 89 mc.) e, verso sud, la funzione residenziale, che si compone di 9 ville per complessivi 18 alloggi e 2 elementi di schiera con ulteriori 24 bilocali (per un totale di 10.946,55 mc.);
- lo SUA, Sottozona C3.3 di Colla, corrispondente alla totalità della sottozona di PRG, avente una superficie di circa 11.245 mq. (inferiore quindi alla superficie minima dello strumento attuativo prescritta dal PRG vigente) prevede la realizzazione di 4 edifici residenziali per una volumetria complessiva di 2.160 mc. in conformità all'indice di zona di 0,2 mc/mq, su di una giacitura che ripropone i terrazzamenti di media larghezza antecedenti alla realizzazione delle serre, poi rimosse a seguito del progressivo abbandono delle coltivazioni specializzate nell'area;
- la dotazione di spazi ed attrezzature per servizi pubblici connessi ai nuovi insediamenti è incentrata sulla realizzazione del parco pubblico il cui impegno economico è tripartito in base alle volumetrie assentibili nelle singole sottozone della zona C3 del PRG (C3.1 64 % - C3.2 24,6 % - C3.3 11,4%);
- nella sottozona C3.1 vengono inoltre previsti sia la realizzazione dei parcheggi pubblici PK1 e PK2 e delle connessioni viarie pubbliche per complessivi 2.622,1 mq. sia la sistemazione della Torre Sapergo quale struttura di servizio alla fruizione del parco;
- per quanto riguarda l'assolvimento degli obblighi previsti dalla l.r. 38/2007 e s.m. e i. relativamente alla quota ERP afferente i due SUA, per la sottozona C3.1 di Sapergo è previsto il

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Billi)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

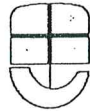
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

2241

PAGINA : 4

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

trasferimento in proprietà al Comune di Bordighera di quattro appartamenti realizzati nell'intervento relativo all'ambito 57 di PRG, zona C1, tessuto edificato urbano di sviluppo, sottozona C1b, mentre per la sottozona C3.3, i soggetti attuatori provvederanno mediante la ristrutturazione dell'immobile di proprietà del Civico Acquedotto distinto a catasto al F. 9 di Bordighera, mappali n.158-293;

Sotto il profilo pianificatorio, l'area interessata dagli SUA di che trattasi è classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sub assetto insediativo:

- prevalentemente **IS.MA** – Insediamenti sparsi in regime di mantenimento, disciplinati dall'art. 49 delle relative norme di attuazione, che ammette la possibilità di realizzare "interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative esistenti e sempreché non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.";
- per un porzione minore dello SUA della zona C3.1, **SME** - Sistemi di Manufatti Emergenti, disciplinati dall'art.57 delle ridette norme di attuazione;

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, gli SUA di che trattasi per la particolare tipologia insediativa delle sottozone – che vede la concentrazione delle nuove volumetrie, nella prima, a corona dell'ampio parco pubblico e, nella seconda, per mantenere a vigneto quasi metà dell'area – comporta l'approvazione di una variante al vigente P.T.C.P. dal regime normativo **IS-MA** al regime normativo **IS-TR-ID**, disciplinato dall'art. art. 54 delle relative norme di attuazione, ferma restando la porzione di SUA corrispondente all'areale SME che mantiene l'attuale perimetrazione di PTCP;

Sotto il profilo urbanistico, Il PRG vigente classifica la zona C3 - suddivisa nelle distinte sottozone C3.1 Sapergo, C3.2 Selvadolce e C3.3 Colla - quale tessuto di consolidamento ambientale (disciplinato dalle relative norme tecniche di attuazione sub art. 52) in quanto "area ambientalmente degradata che si ripercuote in modo negativo sul contesto urbano" per la confusa presenza di serre, di parti cementate e di strade e comunque totalmente urbanizzata;

La disciplina attuativa della zona C3 prevede la redazione di SUA estesi ad ambiti significativi aventi una superficie territoriale di almeno 20.000 mq., tra loro coordinati, al fine di "prevedere una razionalizzazione della rete viaria ed infrastrutturale esistente e la creazione di un parco pubblico nell'area della Torre e del Colle Sapergo e l'annesso parcheggio pubblico."

In particolare:

A. lo SUA C3.1 Sapergo ricade per 56.319,4 mq. in zona C3 e per la restante parte (mq. 5.359,41)

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Billi)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

ATTO

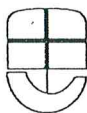
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

2241

PAGINA : 5

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

nella sottozona agricola con antropizzazione elevata E1a, pertanto lo stesso comporta l'approvazione delle seguenti varianti al vigente PRG:

- modifica della perimetrazione della sottozona C3.1 includendo la porzione ricadente in zona E1a;
- individuazione all'interno dello stesso SUA di tre diversi ambiti: 1/a (con destinazione a servizi dell'intera zona C3), 1/b (con destinazione edificatoria residenziale) e 1/c (con destinazione turistico alberghiera);
- modifica delle norme di attuazione della sottozona C3.1;
- modifica della viabilità prevista dal PRG vigente;

B. lo SUA C3.3 Colla si pone in variante al vigente PRG in quanto prevede:

- modifica del tramite viario di accesso al lotto che, se realizzato nei termini indicati dal PRG, comporterebbe opere di grande impatto;
- riduzione della superficie minima dello SUA che, per effetto delle modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione all'atto dell'approvazione del PRG, risulta già oggi inferiore alla superficie territoriale minima di 20.000 mq. prevista dalle norme di PRG;
- modifica delle norme di attuazione;

Gli SUA ricadono in aree sottoposte vincolo paesistico ambientale ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., per cui gli interventi ivi previsti sono assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 146 del ridetto decreto;

Inoltre, le costruzioni denominate "Torre Sapergo" e "Porta della Maddalena", presenti all'interno del perimetro dello SUA C3.1 risultano sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1, della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m per effetto del D.M. 30.4.1935;

A norma dell'art. 47 ter della l.r. 36/1997 come da ultimo modificata ed integrata dalla l.r. 11/2015, si può procedere all'approvazione degli SUA e delle sottese varianti al vigente PTCP e PRG sopra indicate in quanto procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore della ridetta l.r. 11/2015 e procedibili ai sensi dell'allora vigente normativa in quanto ritenuti dalla Civica Amministrazione di interesse pubblico per le motivazioni contenute nelle sopra citate deliberazioni Consiliari;

L'approvazione degli SUA di che trattasi e delle sottese varianti al vigente PTCP ed al vigente PRG di Bordighera come sopra illustrate sono di competenza dell'Amministrazione regionale ai sensi degli articoli 80 e 81 della l.r. 11/2015;

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Bitti)

Data - IL SEGRETARIO

2 OTT. 2015

2.10.2015

ATTO

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

2241

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

DATO ATTO che

Gli SUA di che trattasi, constano degli elaborati grafici descrittivi, normativi e convenzionali indicati nel citato voto n. 142/2015;

Relativamente ai profili riguardanti la compatibilità al Piano di Bacino e gli aspetti geologici si fa rinvio a quanto rappresentato nel paragrafo "Suolo e aspetti geologici" del Decreto Dirigenziale 1875/2015 ed alle indicazioni nello stesso fornite per la redazione dei progetti definitivi;

Il Comitato Tecnico Regionale per il Territorio – Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, riunitosi in data 26.5.2015, con la partecipazione del Settore Affari Giuridici del Territorio per i profili di legittimità, ha espresso parere favorevole in merito all'approvazione degli SUA, delle sottese varianti ai vigenti PTCP e PRG nei termini riportati nel relativo voto, nonché al rilascio dell'autorizzazione di massima, di cui all'art. 7 della l.r. 24/1987, per quanto ancora vigente ai sensi della citata l.r. 11/2015;

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria, con nota prot. 0023566 del 22.9.2015, si è espressa nel senso di non evidenziare, relativamente agli SUA di che trattasi, elementi di non compatibilità per gli aspetti di competenza;

RITENUTO che

Per le motivazioni e nei termini riportati nel citato voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio – Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica n. 142/2015, sussistano i presupposti e le condizioni per esprimere l'assenso in merito agli SUA di che trattasi ed alle sottese varianti al vigente PTCP ed al vigente PRG, con contestuale rilascio dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della l.r. 24/1987 per quanto ancora vigente ai sensi della citata l.r. 11/2015;

Che relativamente alle sovra menzionate osservazioni pervenute a seguito degli adempimenti di pubblicità partecipazione effettuati dalla Civica Amministrazione sia da condividere la proposta di loro reiezione per le motivazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/2015 alle quali si fa rinvio;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica; Pianificazione Territoriale, Demanio Marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività Estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Antonio Gorgoni)

(Sig.ra Annamaria Billi)

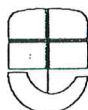
Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

2.10.2015

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ATTO </div>	AUTENTICAZIONE COPIE SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P.....C.....C..... L'ISTRUTTORE (D.ssa Augusta Ginesi)	CODICE PRATICA 2241
PAGINA : 7	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N.....NP/21276
DEL PROT. ANNO.....2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

DELIBERA

1. di esprimere - per le motivazioni e nei termini in premessa indicati e in dettaglio specificati nel voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio - Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica n. 142/2015, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che si condividono e si fanno proprie con la presente deliberazione - l'assenso all'approvazione dello SUA di iniziativa privata denominato "C3, sottozona 1 Sapergo" e dello SUA di iniziativa privata denominato "C3, sottozona 3 Colla", nel Comune di Bordighera, e al rilascio dell'autorizzazione di massima, con espressione di valutazione sulle osservazioni pervenute nei termini sopra riportati, in vista della decisione in proposito spettante alla Conferenza di Servizi deliberante, dando atto che tale assenso comporta, da parte della Regione, ai sensi dell'art. 80 della l.r. 11/2015 di modifica della l.r. 36/1997 e s.m.:

 - a. l'approvazione della variante al vigente PTCP assetto insediativo da IS-MA a IS.TR.ID come da elaborato grafico allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
 - b. l'approvazione delle varianti al vigente PRG del Comune di Bordighera come sopra descritte;
 - c. il rilascio dell'autorizzazione di massima di cui all'art. 7 della l.r. 24/1987 per quanto ancora vigente ai sensi della l.r. 11/2015;

2. di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi, o a suo delegato, di manifestare, nei termini di cui sopra, la presente determinazione regionale in sede di Conferenza di Servizi deliberante.

-----FINE TESTO-----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

7.10.15

Data - IL DIRETTORE GENERALE

(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

7.10.2015

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

7.10.15

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

2.10.2015

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P.....C.....C.....
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

CODICE PRATICA

2241

PAGINA : 8

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

N. 1100
IN DATA:
12/10/2015

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. e i. e artt. 80 e 81 l.r. 11/2015 per approvazione di due SUA di iniziativa privata relativi alla zona C3, sottozona 1 e 3, in variante al vigente PRG e al PTCP.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 10:

1. voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio – Sezione per la Pianificazione Territoriale, Urbanistica n. 142 del 26.5.2015;
2. Stralcio cartografico del PTCP con indicazioni varianti;

-----FINE TESTO-----

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)
7.10.15

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

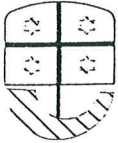
(Sig.ra Annamaria Billi)
2.10.2015

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> ALLEGATO ALL'ATTO </div>	AUTENTICAZIONE COPIE SEZIONE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P. C. C. ISTRUTTORE (D.ssa Augusta Ginesi)	CODICE PRATICA : 2241
		PAGINA : I
COD. ATTO : DELIBERAZIONE		

SCHEMA N..... NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore



REGIONE LIGURIA

COMITATO TECNICO REGIONALE PER IL TERRITORIO
SEZIONE PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

VOTO
N. 142 del
26.5.2015

Oggetto: Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex artt. 59 e 84 della L.R. n. 36/1997 e s.m. per approvazione di due S.U.A di iniziativa privata relativi alla realizzazione:

- di un nuovo albergo, con annesse strutture pubbliche e residenziali, in località Sapergo (zona C3, sottozona 1 di PRG);
- di fabbricati di civile abitazione in località Colla (zona C3, sottozona 3 di PRG).

Class. G11.6.2
Fascicolo n. 2/2009
Pratica n. 2241

PREMESSE

Il Comune di Bordighera, in provincia di Imperia, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 39 in data 29.2.2000, pertanto soggetto a partire dal 24.4.2015, data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2015, alle limitazioni alle attività di pianificazione e urbanistico-edilizia di cui all'art. 47 ter della citata L.R. 11/2015 in quanto strumento urbanistico generale approvato da oltre dieci anni corredato da disciplina paesistica di livello puntuale. Tale limitazioni non operano comunque nei confronti degli SUA in oggetto in quanto adottati antecedentemente a tale data.

In esito ad una conferenza di servizi preliminare svoltasi in data 20.1.2009 in ordine alla fattibilità della realizzazione di un albergo in località Sapergo, la competente struttura regionale si era espressa con nota prot. n. 53259 dell'1.4.2009, ribadendo "la necessità che la progettazione della nuova zona ricettiva venga unificata con quella della contigua zona C3.3, al fine di riunire in una organica soluzione progettuale le due componenti ricettiva e residenziale", in modo da assicurare la riqualificazione e la pubblica fruizione ad un ambito oggetto di specifica tutela, la cui destinazione a parco pubblico costituisce scelta fondante del PRG.

Alla luce dell'istanza di unificazione dei progetti relativi all'area di Sapergo ed essendo stata nel frattempo presentata una proposta progettuale relativa alla località Colla, i relativi SUA sono stati rispettivamente adottati:

- per la sottozona C3.1 di Sapergo, dalla Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale con proprie deliberazioni n.41 del 14.8.2012 e n. 54 del 23.10.2012, con le quali la Civica Amministrazione ha espresso il proprio preventivo assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi, ritenendo meritevole di favorevole considerazione sia la variante al PRG contestuale allo SUA sia la proposta di variante al livello locale del PTCP che il progetto sottende;
- per la sottozona C3.3 di Colla, dalla Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 53 del 23.10.2012, con la quale la Civica Amministrazione ha espresso il proprio preventivo assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi, nonché alla variante al PRG connessa allo SUA che il progetto comporta.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Gines)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

Successivamente, il Comune di Bordighera:

1. con nota prot. n. 26460 in data 22.11.2012, ha convocato per il giorno 6.12.2012 la prima conferenza referente per l'illustrazione degli strumenti attuativi in argomento, nel corso della quale sono stati consegnate le documentazioni progettuali alle Amministrazioni e agli Enti competenti, ai quali il relativo verbale è stato trasmesso con nota prot. n. 781 del 14.1.2013;
2. con nota prot. n. 25443 del 25.11.2013, ha dato atto di aver proceduto ad effettuare gli adempimenti di pubblicità dal 21.1.2013 al 19.2.2013, senza presentazione di osservazioni, ed ha convocato per il giorno 11.12.2013 una seconda conferenza referente, per l'esame della ulteriore documentazione prodotta, il cui verbale è stato trasmesso alle Amministrazioni partecipanti con nota prot. n. 280 del 9.1.2014;
3. con nota prot. n. 22484 in data 17.10.2014, ha trasmesso gli elaborati progettuali aggiornati sulla base delle richieste formulate nelle conferenze referenti nonché le deliberazioni consiliari nn. 46 e 47 del 26.8.2014 di ratifica di detti aggiornamenti, dando altresì atto che sono in corso gli ulteriori adempimenti di pubblicità partecipazione richiesti nel corso della seconda conferenza referente;
4. con nota prot. n. 5027 in data 11.3.2015, ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 78 del 26.11.2014 di controdeduzione alle due osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti dal 6.10.2014 al 2.11.2014, proponendo la rieiezione di entrambe.

Infine, con nota prot. n. 74595 del 20.4.2015 Il Settore Valutazione di Impatto Ambientale ha comunicato l'avvio in data 10.4.2015 del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s. m. e i., richiedendo un contributo istruttorio che si concreta nel presente voto.

CONSIDERAZIONI

Le aree interessate dai due SUA si collocano nella fascia collinare intermedia compresa tra il casello autostradale di Bordighera, a nord, e i margini dell'edificato urbano continuo, a sud, e sono accomunate da un sostanziale abbandono, in cui strutture a serre in buona misura dismesse si alternano a coltivi improduttivi, mentre la porzione sommitale di Sapergo presenta una copertura boscata.

Per contro, le due aree sono positivamente connotate dalla buona accessibilità e dalla panoramicità dei siti e, per quanto riguarda la località Sapergo, la stessa risulta qualificata dalla presenza di una cinquecentesca torre di avvistamento, tuttora in buone condizioni, e dai ruderi affioranti di un castellaro preromano che costituisce un importante sito archeologico, dall'estensione presumibilmente maggiore di quella sinora documentata.

Il PRG vigente classifica la zona C3 - suddivisa nelle distinte sottozone C3.1 Sapergo, C3.2 Selvadolce e C3.3 Colla - quale tessuto di consolidamento ambientale (disciplinato dalle relative norme tecniche di attuazione sub art. 52) in quanto "area ambientalmente degradata che si ripercuote in modo negativo sul contesto urbano" per la confusa presenza di serre, di parti cementate e di strade e comunque totalmente urbanizzata.

La disciplina attuativa della zona C3 prevede la redazione di SUA estesi ad ambiti significativi aventi una superficie territoriale di almeno 20.000 mq., tra loro coordinati, al fine di "prevedere una razionalizzazione della rete viaria ed infrastrutturale esistente e la creazione di un parco pubblico nell'area della Torre e del Colle Sapergo e l'annesso parcheggio pubblico."

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

SETTORE STAFF CENTRALE
UFFICIO GIUNTA
P.
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

Relativamente alle varianti al PRG introdotte dagli SUA all'esame, posto che l'area nella disponibilità dei proponenti lo SUA di Sapergo (sottozona C3.1) ricade per 56.319,4 mq. in zona C3 e per la restante parte (mq. 5.359,41) nella sottozona agricola con antropizzazione elevata E1a, la variante consiste nell'individuare all'interno dello stesso SUA della sottozona C3.1 tre diversi ambiti: 1/a (con destinazione a servizi dell'intera zona C3), 1/b (con destinazione edificatoria residenziale) e 1/c (con destinazione turistico alberghiera), con l'attribuzione a quest'ultimo di nuovi indici e parametri edificatori (3,0 mc/mq rispetto a 0,08 mc/mq della zona agricola). Per contro, viene ridimensionata e diversamente collocata la previsione relativa alla infrastruttura viaria.

Relativamente alla sottozona C3.3 le varianti si limitano alla modifica del tramite viario di accesso al lotto che, se realizzato nei termini indicati dal PRG, comporterebbe opere di grande impatto e alla riduzione della superficie minima dello SUA che, per effetto delle modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione all'atto dell'approvazione del PRG, risulta già oggi inferiore alla superficie territoriale minima di 20.000 mq. Prevista dalle norme di PRG.

L'area di Sapergo, come detto, è interessata sia da un vincolo architettonico puntuale (riferito alla torre di avvistamento) sia da un vincolo archeologico (in corrispondenza del castellaro preromano), in assoluta coerenza con la prevalente classificazione dell'area nel regime normativo SME (sistema di manufatti emergenti, di cui all'art. 57 delle relative Norme di attuazione) operata dal livello locale, assetto insediativo, di PTCP, mentre le aree marginali destinate alle nuove volumetrie residenziali e turistico-ricettive lo stesso PTCP sono classificate nel regime normativo IS-MA (insediamento sparso da mantenere, disciplinato dall'art. 49 delle Norme di Attuazione).

In merito alle proposte di modifica al PTCP che gli strumenti attuativi in argomento comportano, in sede di espressione del preventivo assenso alla indizione della conferenza di servizi relativa alla sottozona C3.1, il Comune ha rilevato che il progetto presentato comporta una "variante al PTCP per diversa perimetrazione area SME e maggiore concentrazione dei volumi progettati" mentre nulla ha evidenziato sul punto per quanto concerne la sottozona C3.3 di Colla.

A seguito delle richieste di aggiornamento formulate dalle Amministrazioni partecipanti alle sedute referenti del 6.12.2012 e 11.12.2013, come evidenziato nei relativi verbali, i due SUA trasmessi in data 17.10.2014 prospettano le seguenti soluzioni progettuali:

Sottozona C3.1 di Sapergo - su una superficie complessiva superiore a 6 ettari, la progettazione viene incentrata sul parco pubblico di circa 3 ettari che circonda la torre di avvistamento seicentesca con un orto botanico e porzioni di macchia mediterranea sino a risalire la parte sommitale ove si colloca l'area di indagine archeologica, alla quale si accede attraverso percorsi didascalici e informativi.

Nelle porzioni laterali vengono rispettivamente previste, verso nord, la funzione ricettiva, costituita da un albergo di 51 camere articolato su più livelli con andamento radiale, tetti verdi e setti murari in pietra per ridurre l'impatto (per una volumetria complessiva di 13.039, 89 mc.) e, verso sud, la funzione residenziale, che si compone di 9 ville per complessivi 18 alloggi e 2 elementi di schiera con ulteriori 24 bilocali (per un totale di 10.946,55 mc.).

Sottozona C3.3 di Colla - corrispondente alla totalità dello SUA, avente una superficie di circa 11.245 mq. (inferiore quindi alla superficie minima dello strumento attuativo prescritta dal PRG vigente) sulla quale sono previsti 4 edifici residenziali per una volumetria complessiva di 2.160 mc. in conformità all'indice di zona di 0,2 mc/mq, su di una giacitura che ripropone i terrazzamenti di media larghezza antecedenti alla realizzazione delle serre, poi rimosse a seguito del progressivo abbandono delle coltivazioni specializzate nell'area.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

SETTEM STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginevi)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

La dotazione di spazi ed attrezzature per servizi pubblici connessi ai nuovi insediamenti è fortemente incentrata sulla realizzazione del parco pubblico - elemento di forte richiamo turistico e di rilevante interesse storico-culturale – il cui impegno economico è tripartito in base alle volumetrie assentibili nelle singole sottozona (C3.1 64 % - C3.2 24,6 % - C3.3 11,4%,) alla quale, nello specifico, corrisponde l'onere di sistemare e mantenere 30.621 mq. di parco pubblico e verde attrezzato per la sottozona C3.1 e 7.000 mq. per la sottozona C3.3, con l'ulteriore impegno a prestare adeguata garanzia fideiussoria a garanzia della realizzazione della quota afferente la sottozona C3.2 (24,6%), il cui progetto oggi in corso di avanzata elaborazione, non essendo stato adottato prima dell'entrata in vigore della LR 11/2015, risulterebbe soggetto ai limiti di cui all'art. 47 ter della citata LR 11/2015, per cui potrebbe essere avviato solo se perfettamente conforme al PRG vigente senza introduzione di varianti di qualsivoglia natura.

Nella sottozona C3.1 vengono inoltre previsti sia la realizzazione dei parcheggi pubblici PK1 e PK2 e delle connessioni viarie pubbliche per complessivi 2.622,1 mq. sia la sistemazione della Torre Sapergo quale struttura di servizio alla fruizione del parco.

Per quanto riguarda la quota ERP afferente ai due SUA presentati, per la sottozona C3.1 di Sapergo è stata previsto il trasferimento in proprietà al Comune di Bordighera di quattro appartamenti realizzati nell'intervento relativo all'ambito 57 di PRG, zona C1, tessuto edificato urbano di sviluppo, sottozona C1b, mentre per la sottozona C3.3, i soggetti attuatori intendono provvedere mediante la ristrutturazione dell'immobile di proprietà del civico acquedotto distinto a catasto al F. 9 di Bordighera, mappali n.158-293.

VALUTAZIONI

In termini generali, gli assetti progettuali definiti dai due strumenti attuativi all'esame appaiono convincenti sia in quanto fondamentali nel garantire il raggiungimento di un obiettivo fondante della pianificazione a livello locale, quale la messa a disposizione della collettività di un'area fortemente connotata e qualificata da adibire a parco pubblico, sia nella complessiva qualità dei progetti che li sostanziano e che, in particolare nel contesto di massima tutela della località Sapergo, risultano coerenti con l'obiettivo precipuo di riduzione degli impatti visivi, da un lato, e di innalzamento delle caratteristiche prestazionali degli edifici, dall'altro.

Dalla valutazione favorevole complessivamente espressa sugli strumenti attuativi in oggetto, che trova la sua ragione anche nel lungo lavoro di affinamento progettuale degli stessi, consegue anche un sostanziale assenso alla modifica dei relativi regimi normativi di PTCP nel senso sia di una diversa perimetrazione del sistema di manufatti emergenti SME, come evidenziato dal Comune, in modo da farlo corrispondere esattamente al vasto areale del parco pubblico e dell'area archeologica, sia nell'attribuzione di una diversa classificazione alle porzioni complessivamente interessate dalle previsioni residenziali e turistico-ricettive.

Circa quest'ultimo punto, giova rammentare che la Civica Amministrazione si è limitata a rilevare, per la sola sottozona C3.1, la necessità di una variante al PTCP per la "maggiore concentrazione dei volumi progettati" nulla evidenziando per quanto riguarda la sottozona C3.3. Al riguardo, pur dando atto che la componente residenziale nei due diversi ambiti edificatori verrebbe attuata in conformità all'indice territoriale di 0,20 mc./mq. previsto dal PRG vigente (vista anche la loro classificazione come zone di tipo C), occorre altresì riconoscere che il regime normativo IS-MA di PTCP nel quale i due ambiti ricadono non appare pertinente né alla quota di edificazione residenziale in attuazione del PRG né, tantomeno, alle volumetrie a destinazione alberghiera non previste dal vigente PRG.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

SETTORE STAFF CENTRALE
L. SERVIZI GIUNTA

P. C.
DISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginepro)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

Inoltre, la particolare tipologia insediativa delle sottozone – che vede la concentrazione delle nuove volumetrie, nella prima, a corona dell'ampio parco pubblico e, nella seconda, per mantenere a vigneto quasi metà dell'area – rende evidente il superamento di quel concetto di "insediamento sparso" che stava alla base della classificazione IS-MA operata dal livello locale di PTCP e rende imprescindibile l'attribuzione alle due sottozone di un nuovo regime normativo IS-TR-ID (disciplinato sub art. 54 delle relative norme di attuazione), ferma restando ovviamente la parte corrispondente all'areale SME, in quanto ritenuto maggiormente coerente con i nuovi assetti che gli strumenti attuativi prefigurano.

F.to Il Segretario
(Dott. Adolfo Laiolo)

F.to Il Vice Presidente
(Arch. Antonio Gorgoni)

Elenco elaborati:

Sottozona C3.1

- 1 Convenzione
- 2 a) Relazione illustrativa
- 3 b) Documentazione fotografica
- 4 b1) Documentazione fotografica aerea
- 5 c) Inquadramento generale - Stralci cartografici analisi vincoli - stato
- 6 c1) Inquadramento generale - Variante zonizzazione PRG Variante
- 7 d) Stralcio normativa attuazione PRG
- 8 e) Tabella dati di progetto
- 9 f) Rilievo planialtimetrico 1/500
- 10 f1) Rilievo reti esistenti
- 10 bis g* Planimetria generale di progetto - Progettazione reti servizi e recupero acque piovane - Smaltimenti
- 11 f2) Rilievo botanico
- 12 f4) Sezioni ambientali di rilievo 1/500
- 13 g) Planimetria generale progetto 1/500 – Posizionamento reperti archeologici
- 13.1 g1) Planimetria generale progetto su reticolo idrografico 1/1000
- 13.2 Planimetria generale progetto sterri e riporti
- 14 g1) Planimetria generale – su ortofoto - sovrapposizione
- 15 g2 Sezione ambientale. progetto
- 16 g3 Sezioni ambientali AA BB
- 17 g4 Sezioni ambientali CC DD

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

18 g5 Sezioni ambientali EE FF

22 g9 Pk 1

23 g10 Pk2

24bis g11bis Planimetria generale – Urbanizzazione primaria -Progetto aree verdi e percorsi quotati

24ter g1ter Sezioni – urbanizzazione primaria – progetto aree verdi e percorsi

25 g12 Computi metrici OOPP - Piano economico e finanziario

26 h Particolari architettonici di riferimento

27 h1 Ville 1,2 piante

28 h2 Ville 1,2 prospetti, sezioni, piano interrato

29 h3 Villa 6

30 h4 Ville 3, 9

31 h5 Ville 4, 8

32 h6 Ville 5, 7

33 h7 Albergo + 160

34 h8 Albergo + 163

35 h9 Albergo + 166

36 h10 Albergo + 169

37 h11 Albergo + 172

38 h12 Albergo + 175

39 h13 Albergo sezione BB – dettagli muro verde

40 h14 Albergo sezioni – prospetto

41 h15 Casa a schiera – Piante e sezione trasversale

42 h16 Casa a schiera - Prospetto - prospettive

43 h17 Progetto – volumetrie

44 h18 Progetto – superfici soggette ad oneri ai sensi LR 25/95

45 i) Fotoinserimenti

46 i1) Fotoinserimenti albergo

47 i2) Progetto – immagini

48 l) Planimetria generale di progetto con evidenziazione punti luce

49 m) Documentazione di proprietà – mappe catastali

50 n) NTA variante

51 o) Dichiarazione abbattimento barriere architettoniche

52 p) Rispondenza requisiti di risparmio energetico

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Geronzi)

12.10.15

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT. 2015

UFFICIO STAFF CENTRALE

SEGRETERIA GIUNTA

PRODOTTORE

(D.ora Augusta Ghisla)

SCHEMA N. NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

- 53 q) Perizia geologica
- 54 r) Relazione paesaggistica
- 55 Accordo preliminare ENEL
- 56 Accordo preliminare TELECOM
- 57 Classificazione alberghiera
- 58 Relazione tecnica Dlgs 29/12/2006 n. 311 – allegato E
- 59 Relazione tecnica relativa agli impianti secondo le disposizioni della L. 37/08 e successivi decreti di attuazione
- 60 E1 Allegato alla relazione tecnica sugli impianti L.37/08 impianto elettrico autorimessa albergo
- 61 Relazione : Inquadramento vegetazionale - studio d'insieme - studio di dettaglio – progetto dell'intervento
- 62 g Planimetria generale OOPP evidenziazione quote di competenza Sapergo
- 63 Valutazione archeologica
- 64 Verifica di assoggettabilità a VAS

Sottozona C3.3

Tav 3/00 Documentazione fotografica

Tav 3/01 Inquadramento territoriale

Tav 3/02 Planimetria, sovrapposizione superficie C3 con PRG, conferma dell'area in progetto.

Tav 3/03 Calcoli volumetrici, planimetria catastale

Tav 3/04 Rilievo, planimetria, sezioni esistenti

Tav 3/05 Planimetria calcolo delle distanze consentite

Tav 3/06 Planimetria generale e sezioni di progetto

Tav 3\06 bis Planimetria generale di progetto dopo modifiche commissione paesaggio

Tav 3/07 Prospetto paesaggistico progetto

Tav 3/08 Servizi ed Urbanizzazioni

Tav 3/09 Progetto fabbricato A piante, prospetti, sezioni

Tav 3/10 Progetto fabbricato B piante, prospetti, sezioni

Tav 3/11 Progetto fabbricato C piante, prospetti, sezioni

Tav 3/12 Progetto fabbricato D piante, prospetti, sezioni

Tav 3\13 Planimetria generale calcolo superficie filtrante e aree a giardino

Tav 3/14 Prospetti colorati

Data - IL DIRIGENTE

Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Antonio Geronzi)

7.10.15

SCHEMA N..... NP/21276
DEL PROT. ANNO 2015

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

Tav 3\15 Calcoli volumetrici riassuntivi
Tav 3\16 Progetto strada di accesso area C3
Tav 3\17 Fotomontaggio
Tav 3\18 calcolo oneri di costruzione
Tav 3\19 planimetria parco
Tav 3\20 Planimetria con sovrapposizione Google Heart
Tav.3\21 planimetria generale con cabina ENEL
Tav.3\23 planimetria generale vincolo di tutela delle aree dei corsi d'acqua.
Tav. 3\24 particolari costruttivi casa A e B
Tav. 3\25 particolari costruttivi casa C
Tav. 3\26 particolari costruttivi casa D
Tav. 3\27 schemi assonometrici
Relazioni Tecniche e NTA e Tabella dati di progetto
Visure Catastali
Relazione paesaggistica

FINE TESTO

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

7.10.15

Data - IL SEGRETARIO

12 OTT, 2015

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P C C
L'ISTRUTTORE
(D.ssa Augusta Ginesi)



SETTORE URBANISTICA
E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

COMUNE DI BORDIGHERA (IM)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO VIGENTE

APPROVATO CON D.C.R. n. 6 IN DATA 26 FEBBRAIO 1990 s.m. e i.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

PARIATO A SEGUITO DI CONFERENZA DEI SERVIZI art. 59 L.R. n. 36/1997 s.m. e i.
PER APPROVAZIONE DI DUE S.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVI ALLE
SOTTOZONE C3.1 E C3.3 DI PRG IN COMUNE DI BORDIGHERA (IM)

Stralcio tav. 62 , livello locale, assetto insediativo - Scala 1:25.000

IN DATA

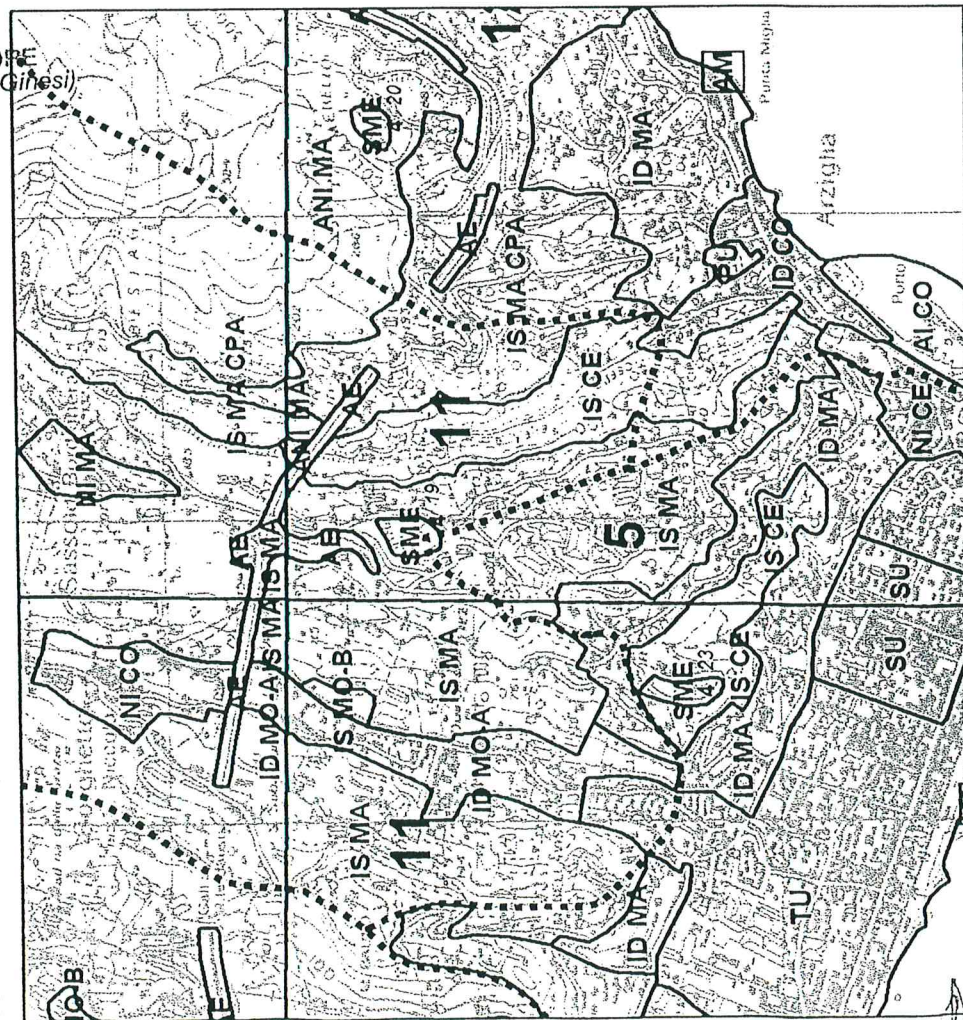
U. G. R. n.

L'ISTRUTTORE
ssa Augusta Ginesi)

(D.ssa August
L. J. ...



ORIGINALE





REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE

Settore Valutazione Impatto Ambientale

Genova, 21-07-2015

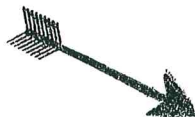
Prot.

Class : 2015/613-17/1

Allegati: 1

Pr/2015/0134366

Oggetto: Trasmissione Decreto del
Dirigente



Spettabili

S.A.T.A SpA
Via XX Settembre 25
Bordighera (IM)

Comune di Bordighera (IM)

CODICE PRATICA A089

E p.c.

Spettabili

1. Direzione Regionale per i
Beni Culturali e
Paesaggistici della Liguria
- Soprintendenza per i Beni
Architettonici e
Paesaggistici della Liguria
- Soprintendenza per i Beni
Archeologici della Liguria



COMUNE DI BORDIGHERA

N. Prot. 0015928 / 2015

Data 24/07/2015



Spett.le
Settore Urbanistica e
Procedimenti Concertativi

Sede

Si trasmette in allegato alla presente il decreto del dirigente n. 1875 del 3/07/2015.

Si informa che è possibile consultare la delibera sul sito internet www.ambienteinliguria.it

Il percorso da seguire è: "territorio - VAS - banche dati - procedimenti VAS - consultazione banca dati - procedimenti conclusi", ricercando il codice pratica o il numero atto.

Si porgono cordiali saluti

Il Dirigente
(Dr. Nicola Poggi)

SCHEMA N. NP/14515

DEL PROT. ANNO 2015

**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Ambiente

Valutazione Impatto Ambientale - Settore

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 L.r. 32/2012 e s.m.i. del " SUA sottozona Sapergo e Colla della zona C3 in variante al PRG e al PTCP regionale."

Proponente: SATA spa

Esito: no VAS

DECRETO

N. 1875

DATA 3.7.2015

del REGISTRO ATTI AFFARI GIUNTA

di SOTTOSCRIZIONE

IL DIRIGENTE**RICHIAMATE:**

- la L.R. 10 agosto 2012 n. 32, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale), ed, in particolare, gli articoli 3, 5 e 13, che prevedono, rispettivamente:
 - o le tipologie di piano o programma e le rispettive modifiche, che hanno un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, comprese quelle relative ai piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti nonché le loro modifiche, con effetti potenziali sull'ambiente nei casi all'uopo indicati in legge;
 - o la competenza della Regione, quale autorità preposta alla Valutazione ambientale strategica (VAS) ed alla verifica di assoggettabilità dei piani e programmi di cui all'articolo 3, in relazione ai quali le discipline di settore prevedono l'approvazione o l'espressione di assensi, intese, pareri obbligatori da parte della Regione stessa;
 - o la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS dei piani e dei programmi, che si conclude con l'espressione, da parte dell'autorità competente, di un provvedimento motivato di verifica con efficacia vincolante, che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione, e detta le eventuali prescrizioni, tenuto conto dei pareri delle autorità competenti in materia ambientale all'uopo consultate;
- la D.G.R. n. 223/2014, avente ad oggetto indicazioni applicative ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 32/2012, con particolare riferimento al paragrafo B.2 ove è previsto l'obbligo di assoggettamento a verifica di assoggettabilità alla VAS tra l'altro per:
 - o "piani e varianti che interessino aree con suscettività al dissesto alta e molto alta..."
 - o "piani/varianti che sottendono varianti al PTCP relativi ai regimi di conservazione ed ai regimi Ani-Ma, IS-MA satura, IS-MA CPA e IS-MA "

PREMESSO che:

- Il proponente SATA s.r.l. sita in Bordighera via XX Settembre, 35 con nota assunta in data 10 aprile 2015, ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, ha trasmesso, ai sensi dell'articolo 13 comma 2 l.r. n. 32/2012, l'istanza corredata del rapporto preliminare relativo ai due SUA coordinati C3-1 Sottozona Sapergo e C3-3 sottozona Colla, di iniziativa privata e finalizzati rispettivamente alla realizzazione di un nuovo albergo, con annesse strutture pubbliche e residenziali e quattro fabbricati di civile abitazione, in variante al PRG del Comune di Bordighera (IM) e in variante al PTCP regionale

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10/7/2015
(Dott.ssa Paola Solari)**ATTO**

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P.....C.....C.....
L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dallastra)

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :

089

PAGINA : 1

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N. NP/14515

DEL PROT. ANNO 2015

**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Ambiente

Valutazione Impatto Ambientale - Settore

- la variante in esame non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione di progetti soggetti a Valutazione di impatto ambientale, né prevede interventi all'interno di SIC e ZPS, tali da richiedere la Valutazione ambientale strategica a termini dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2012;
- gli strumenti urbanistici attuativi di che trattasi sono stati adottati dal Comune di Bordighera con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46 e 47 del 26/08/2014 aventi ad oggetto rispettivamente: "Strumento Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata, zona espansione C3 - sottozona 1 Sapergo, in variante contestuale al PRG vigente e variante al PTCP per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione e di un albergo, creazione di un parco pubblico, aree parcheggio e viabilità - Approvazione aggiornamenti progettuali" e "SUA d'iniziativa privata, zona di espansione C3 sottozona Colla, in variante connesso al PRG vigente per la realizzazione di n. 4 fabbricati di civile abitazione - Approvazione aggiornamenti progettuali";

DATO ATTO che:

- sono stati consultati, a norma dell'articolo 13 l.r. n. 32/2012, i soggetti competenti in materia ambientale, individuati con riferimento ai contenuti specifici della variante di che trattasi, nonché le strutture regionali competenti in relazione alle tematiche trattate;
- dall'istruttoria svolta, di cui alla relazione tecnica n. 89 del 23 giugno 2015, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, è emerso che l'attuazione della variante non determina impatti significativi e negativi sull'ambiente, come rilevato anche nei pareri acquisiti;

RITENUTO, pertanto, alla luce delle argomentazioni sopra svolte, nonché degli elementi indicati nel rapporto preliminare agli atti della struttura e dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, di escludere, ai sensi dell'articolo 13, c. 6 l.r. n. 32/2012, il "SUA sottozona Sapergo e Colla zona C3 in variante al PRG del comune di Bordighera e al PTCP regionale", di che trattasi, dalla procedura di VAS di cui agli artt. 8 e segg. l.r. n. 32/2012;

DECRETA

per i motivi indicati in premessa:

1. di escludere, ai sensi dell'articolo 13, c. 6 l.r. n. 32/2012, dalla procedura di VAS, di cui agli artt. 8 e segg. l.r. n. 32/2012, "SUA sottozona Sapergo e Colla zona C3 in variante al PRG del comune di Bordighera e al PTCP regionale" come meglio specificato nella relazione tecnica n. 89 allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso
2. di pubblicare il presente provvedimento sul sito regionale ai sensi di legge.

Contro il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni, o alternativamente, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione.

FINE TESTO

Data - IL DIRIGENTE

(Dott. Nicola Giancarlo Poggi)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1/07/2015
(Dott.ssa Paola Solari)**ATTO**

PAGINA : 2

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
L'ISTRUTTORE
(Petrizia Dallaasta)

CODICE PRATICA :

089

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

SCHEMA N.....NP/14515

DEL PROT. ANNO2015

N.

1875

IN DATA

3.7.2015

**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale**

Dipartimento Ambiente

Valutazione Impatto Ambientale - Settore

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 13 L.r. 32/2012 e s.m.i. del " SUA sottozona Sapergo e Colla della zona C3 in variante al PRG e al PTCP regionale."

Proponente: SATA spa

Esito: no VAS

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 6

FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10/7/2015

(Dott.ssa Rachele Solari)

ALLEGATO

PAGINA : 1

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTELLI
ESTERNA
P. C. C.
L'ISTRUTTORE
(Petrisia Dellaeta)

CODICE PRATICA :

089

COD. ATTO : DECRETO DEL DIRIGENTE

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

ART. 13 L.R. N. 32/2012 e ss. mm.

Relazione istruttoria n° A089 del 23/06/2015

Oggetto	SUA d'iniziativa privata relativo alla realizzazione di: <ul style="list-style-type: none">o un nuovo albergo, con annesso strutture pubbliche e residenziali, in località Sapergo (zona C3, sottozona 1 di PRG)o fabbricati di civile abitazione in località Colla (zona C3, sottozona 3 di PRG)
Proponente	S.A.T.A. Sviluppo attività Turistiche Alberghiere s.p.a. Via XX settembre, 35 Bordighera (IM)

Procedimento

Responsabile del Procedimento di VAS:	Dott.ssa Paola Solari
Istruttore	Dott.ssa Maura Maragliano
Data di avvio:	10/04/2015 (SUA adottato il 26/08/2014)

Soggetti competenti in materia ambientale consultati e pareri pervenuti:

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria	NP
Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio	Nota PG/2015/94398 del 28 maggio 2015
Soprintendenza per i Beni Archeologici	NP
ARPAL Direzione scientifica	NP
ARPAL UCR	NP
ARPAL Dipartimento Provinciale	NP
ASL 1	Nota PG/2015/94381 del 28 maggio 2015
Provincia di Imperia	NP

Strutture interne consultate e pareri pervenuti:

Settore Aria e Clima e Gestione Integrata dei Rifiuti	NP
Settore Assetto del Territorio	Nota prot. IN/2015/10289 del 26 maggio 2015
Settore Ecosistema Costiero e Ciclo delle Acque	Nota prot IN/2015/10995 del 9 giugno 2015
Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Nota prot. IN/2015/11665 del 22 giugno 2015

Caratteristiche dei due SUA

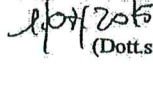
Il Comune di Bordighera è dotato di PRG approvato con DPGR n. 39 in data 29 febbraio 2000, pertanto soggetto a partire dal 24.4.2015, data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2015, alle limitazioni alle attività di pianificazione e urbanistico-edilizia di cui all'art. 47 ter, in quanto strumento urbanistico generale approvato da oltre dieci anni corredato da disciplina paesistica di livello puntuale. Tali limitazioni non operano comunque nei confronti degli SUA in oggetto in quanto adottati antecedentemente tale data.


L'area d'intervento è situata a monte del centro abitato di Bordighera, in zona collinare, nelle immediate vicinanze dello svincolo e del relativo casello di uscita dell'Autostrada dei Fiori; attualmente è coperta da serre in ferro, legno e vetro, aree cementate, strade. Risulta dunque totalmente urbanizzata ed è identificata nel P.R.G. vigente come zona C3 suddivisa in 2 parti che costituiscono due SUA coordinati:

S.U.A. Sottozona 1 - Sapergo

S.U.A. Sottozona 3 - Colla.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO


(Dott.ssa Paola Solari)

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
L'ISTRUTTORE
(*Paola Dall'asta*) 

Sottozona 1 Sapergo

Sulla parte più alta della zona C3 si prevede la realizzazione di due aree di parcheggio e del parco pubblico sulla collina Sapergo. Elemento caratterizzante del sito, tutelato architettonicamente e ambientalmente, è la torre Beraldi o di Sapergo. Intorno a questo edificio viene lasciata una distanza libera da nuove costruzioni tale da rispettare i coni di visuale, in modo da salvaguardare la vista della torre e da questa la visuale sull'ambiente circostante, che verrà sistemato a parco botanico pubblico.

Seguendo la strada di accesso attuale che si diparte dalla via V. Rossi, a soli circa 150 metri dal casello autostradale, è prevista la realizzazione di una struttura alberghiera; suddivisa su più livelli. Nel rispetto della morfologia dei luoghi, limitando al massimo i movimenti di terra e gli scostamenti dalle quote attuali, nella zona lungo la Via Gen. Rossi (parte più bassa dell'area oggetto del SUA) è prevista l'edificazione di 9 ville di circa 850 mc circa cadauna, inferiori ai 900 mc stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione, 7 accessibili dalla viabilità esistente di via Irade e 2 direttamente dalla via pubblica Gen. Rossi.

Il peso insediativo del SUA nella sottozona 1 è di 137 come capacità insediativa residenziale e 163 in alberghiero.

Nella parte a sud-ovest dell'area saranno situati 2 edifici costituiti da case tipologicamente "a schiera", coperti con tetto verde, per una volumetria complessiva di 3.300 mc circa, ospitante 24 bilocali dotati ognuno di un box al piano interrato. Anche in questo intervento edilizio sarà particolarmente curato l'inserimento, con largo impiego di pietra locale per il rivestimento dei muri di contenimento delle "fasce" sistemate a giardino e/o parco condominiale.

Nella sottozona 3 - Colla si prevede la realizzazione di 4 fabbricati residenziali con locali di servizio al piano seminterrato e garage pertinenziali utilizzando la totalità del lotto di mq 11242,55.

Caratteristiche della Variante

Varianti al PRG della sottozona 1 Sapergo

Come descritto nelle N.T.A. dello S.U.A. della Zona C3, lo stesso si presenta in variante "Connessa e/o Contestuale" al P.R.G. in vigore:

- Sottozona 1 Sapergo - l'area C3.a (Parco): la variante riguarda la ripermetrazione dell'area (che viene ampliata passando da mq. 28.136,00 a mq. 30.621,00), con la modifica della viabilità attraverso il recupero e idonea sistemazione dei sentieri che consentono di raggiungere il Castellaro (fortificazione preromana) nell'area archeologica vincolata (mappale 1033 del foglio 1) partendo dal ridisegnato sistema dei parcheggi, utilizzando la strada provinciale F. Rossi e la via Irade.
- area C3.b (residenziale): viene ripermetrata, e viene modificato il sistema di accesso, non prevedendo più la realizzazione della strada antistante la Torre Sapergo, al fine della sua valorizzazione paesaggistica. La progettazione ha previsto anche, al fine del minor consumo di territorio e del miglior inserimento paesaggistico, un accorpamento volumetrico ed una modifica alle tipologie iniziali previste; tali varianti di tipo "connesso", sono conseguenti allo sviluppo del progetto architettonico e sono state concordate con gli uffici regionali mediante una serie di incontri avvenuti in seguito alla 1° Conferenza dei Servizi preliminare che ha esaminato il progetto dell'albergo in data 20.01.2009.
- area C3.c (alberghiera): costituisce variante "contestuale", poiché prevede il cambio di destinazione dell'area individuata da agricola a turistica. La zona viene ripermetrata ed ampliata, al fine della realizzazione di una struttura alberghiera di 51 camere, che si stima possa impiegare a regime una trentina circa di persone, e fornire alla città posti letto in una struttura di standard elevato, in grado di competere con l'offerta oltre confine.

Varianti al PRG della sottozona 3 Colla

Le varianti di piano sono costituite da:

- modifica della strada di accesso area C3-3 dato l'attuale posizionamento di PRG di difficile attuazione, dovendo inserire la progettazione di un "ponte" di forte impatto ambientale. La variante proposta che rispetta in linea di massima il tracciato previsto, consente l'accesso all'area senza compromettere il territorio.
- riduzione del lotto minimo da 20.000 mq a 10.000 mq in quanto la C3-3 a seguito di variazione del PRG da parte degli Organi Regionali è stata ridotta a mq 11.242,55.
- possibilità di edificare volumetrie superiore a mc 900 - vedi art. 22 tipologia A delle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO


(Dott.ssa Paola Solari)

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
.....
ISTRUTTORE
(Patrizia Dellaasta)

Coerenza Esterna

PTCP: secondo quanto riportato dal Comune di Bordighera nella sottozona 1, classificata come ambito caratterizzato da Insediamenti Sparsi soggetto a regime normativo di Mantenimento (IS-MA) e Sistemi Manufatti Emergenti (SME), si configura una variante al PTCP per diversa perimetrazione dell'area SME e maggiore concentrazione dei volumi progettati, mentre nella sottozona 3 - Colla, che risulta classificata nel PTCP- assetto insediativo in regime ISMA, non si evidenzia una variante al PTCP.

Regione in merito rileva la non coerenza con il PTCP delle previsioni relative ad entrambi gli ambiti, come meglio specificato nel paragrafo relativo alle valutazioni sul comparto Paesaggio.

Piano di Bacino: la sottozona 1 risulta suddivisa in due aree individuate come aree d'intervento 1a e 1b, l'area d'intervento 1a ricade in zona Pg3B della Carta della Pericolosità o Suscettività al Dissesto, mentre la sottozona 1b ricade in Pg1.

La sottozona 3 ricade in area Pg1.

Altri vincoli: l'area di Sapergo è interessata sia da un vincolo architettonico puntuale che ricade sulla Torre Sapergo, sia da vincolo archeologico, sull'area del Castellaro (fortificazione preromana).

L'area Colla soggiace al vincolo paesistico Bellezza d'insieme ai sensi del DM 143 del 24 aprile 1985.

Caratteristiche degli impatti

Aria, energia e cambiamento climatico

Non si ritiene che la realizzazione dello SUA presenti impatti sul comparto. Nel Rapporto Preliminare viene dichiarato che: "...Le tipologie insediative, albergo e abitazioni, con il conseguente numero di abitanti previsto dalla variante è coerente con le previsioni del PRG vigente. Pertanto l'unica fonte eventuale di inquinamento è data solo dal traffico veicolare e dagli impianti di riscaldamento e/o raffrescamento delle abitazioni e dell'albergo. Nel progetto non si prevede alcun peggioramento in rapporto al traffico veicolare... considerato che il 90,37% della superficie del SUA è a verde, pubblico e privato, è evidente come il restante 9,63% di superficie abitativa usufruirà di un vero e proprio "polmone verde", che la progettazione intende preservare con la minimizzazione delle immissioni in atmosfera attraverso la realizzazione di impianti termici ad alta efficienza es. caldaie a condensazione e l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di acqua calda ed energia elettrica da fonte energetica rinnovabile."

Risorse Idriche

Presenza grandi derivazioni o pozzi e sorgenti con indicazione di quelle ad uso potabile e relativa zona di tutela e rispetto	no
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Il competente settore regionale, nel proprio contributo istruttorio, non rileva criticità ascrivibili alla realizzazione dello SUA rispetto alla tematica.

Il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL 1 Imperiese si esprime "favorevolmente sul progetto presentato e si riserva una valutazione più cogente nell'ambito della progettazione e realizzazione dell'insieme della variante."

Biodiversità e Aree Protette

Presenza elementi rete ecologica	no
Presenza di SIC e o ZPS	no

Per questo comparto, nel Rapporto preliminare, l'impatto viene considerato non significativo data "la non particolare rilevanza naturalistica della zona, la limitatezza della superficie in considerazione, la vicinanza con la città, la presenza di costruzioni abitate circostanti, le serre di vecchie aziende floricole non hanno permesso che, già in tempi passati, l'area verde della collina del Sapergo divenisse dimora di fauna stanziale."

Suolo e aspetti geologici

Di seguito viene riportato il parere del settore regionale competente:

"Per le sottozone:

- Sapergo - dal confronto con il Piano di bacino Borghetto-Vallecrosia parte dell'intervento andrà ad interessare una zona che il piano nella carta della suscettività al dissesto classifica come PG3b ed in cui è presente il vincolo idrogeologico. Considerato che le aree in cui è presente il vincolo idrogeologico il Piano Regolatore le indica come aree a tutela di grado IV, sarà necessario considerare, oltre alle norme del PdB, anche le metodologie e le prescrizioni previste dalle Norme tecniche del PRG. La realizzazione dell'intervento in progetto contempla significativi sbancamenti

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Dott.ssa Paola Solari)

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P.....C.....C.....
L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dallasta)

e il piano di posa, così come evidenziato nella sezione B-B', non risulterà omogeneo in quanto parte del sedime poggerà sulle arenarie e la restante parte su coltre detritica; pertanto sarà importante approfondire, nel rispetto delle norme vigenti, tali problematiche in sede di realizzazione, al fine di adottare le scelte progettuali più consone anche in relazione ad eventuali diverse risposte sismiche locali.

• Colla - la relazione geologica non risulta in linea con quanto previsto dalla circolare regionale 4551/1989 concernente le disposizioni relative alle indagini geologiche a corredo degli strumenti urbanistici attuativi in terreni collinari e montani, come il caso di cui trattasi, quali, ad esempio, la scala di rilevamento e le modalità di esecuzione degli scavi e sbancamenti. Tale relazione non risponde neppure alle indicazioni generali di cui all'art. 28 - Norme Geologico-Tecniche Generali del PRG vigente. Si rileva peraltro che per effettuare tale intervento sono previsti sbancamenti al piede della collina e che il piano di posa, così come evidenziato nella sezione stratigrafica interpretativa C-C, non risulterà omogeneo in quanto parte del sedime poggerà sulle arenarie e la restante parte su coltre detritica; pertanto sarà importante approfondire, nel rispetto delle norme vigenti, tali problematiche in sede di realizzazione al fine di adottare le scelte progettuali più consone anche in relazione ad eventuali diverse risposte sismiche locali."

Si demandano le funzioni di verifica in merito alla scelta, in fase realizzativa, della soluzione progettuale più consona, al soggetto istituzionalmente preposto.

Paesaggio

La Soprintendenza ai Beni Architettonici constata che, per quanto riguarda gli edifici sottoposti a tutela con specifico decreto di vincolo ai sensi dell'art. 10 c.1 della Parte II Beni Culturali del D.lgs 42/2004 interessati dal SUA in oggetto, con particolare riferimento alla Torre Sapergo, non si evidenziano elementi di incompatibilità; in relazione agli aspetti di tutela paesaggistica risultano essere presenti aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42 c.1 lett.m., in quanto aree dichiarate d'interesse archeologico; rispetto a queste non sono stati evidenziati elementi di incompatibilità con le esigenze di tutela paesaggistica dell'area. Si riserva di compiere ulteriori valutazioni in presenza del progetto definitivo del parco urbano prefigurato.

In relazione alla zona C3-3 sottozona Colla, tutelata in virtù del vincolo del DM 24/04/1985, non vengono evidenziate incompatibilità con le esigenze di tutela paesaggistica.

Sempre la Soprintendenza ricorda che i singoli progetti delle opere dovranno ottenere specifica autorizzazione per gli immobili sottoposti a tutela monumentale, nonché obbligatorio parere nelle zone d'intervento ricadenti negli ambiti vincolati paesaggisticamente.

Il settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi nel proprio parere, espresso in sede del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio voto n.142 del 26 maggio 2015, valuta nei termini di seguito riportati l'intervento:

"gli assetti progettuali definiti dai due strumenti attuativi all'esame appaiono convincenti sia in quanto fondamentali nel garantire il raggiungimento di un obiettivo fondante della pianificazione a livello locale, quale la messa a disposizione della collettività di un'area fortemente connotata e qualificata da adibire a parco pubblico, sia nella complessiva qualità dei progetti che li sostanziano e che, in particolare nel contesto di massima tutela della località Sapergo, risultano coerenti con l'obiettivo precipuo di riduzione degli impatti visivi, da un lato, e di innalzamento delle caratteristiche prestazionali degli edifici, dall'altro.

Dalla valutazione favorevole complessivamente espressa sugli strumenti attuativi in oggetto, che trova la sua ragione anche nel lungo lavoro di affinamento progettuale degli stessi, consegue anche un sostanziale assenso alla modifica dei relativi regimi normativi di PTCP nel senso sia di una diversa perimetrazione del sistema di manufatti emergenti SME, come evidenziato dal Comune, in modo da farlo corrispondere esattamente al vasto areale del parco pubblico e dell'area archeologica, sia nell'attribuzione di una diversa classificazione alle porzioni complessivamente interessate dalle previsioni residenziali e turistico-ricettive.

Circa quest'ultimo punto, giova rammentare che la Civica Amministrazione si è limitata a rilevare, per la sola sottozona C3.1, la necessità di una variante al PTCP per la "maggiore concentrazione dei volumi progettati" nulla evidenziando per quanto riguarda la sottozona C3.3. Al riguardo, pur dando atto che la componente residenziale nei due diversi ambiti edificatori verrebbe attuata in conformità all'indice territoriale di 0,20 mc/mq previsto dal PRG vigente (vista anche la loro classificazione come zone di tipo C), occorre altresì riconoscere che il regime normativo IS-MA di PTCP nel quale i due ambiti ricadono non appare pertinente né alla quota di edificazione residenziale in attuazione del PRG né, tantomeno, alle volumetrie a destinazione alberghiera non previste dal vigente PRG. Inoltre, la particolare tipologia insediativa delle sottozone - che vede la concentrazione delle nuove volumetrie, nella prima, a corona dell'ampio parco pubblico e, nella seconda, per mantenere a vigneto quasi metà dell'area - rende evidente il superamento di quel concetto di "insediamento sparso" che stava alla base della classificazione IS-MA operata dal livello locale di PTCP e rende imprescindibile l'attribuzione alle due sottozone di un nuovo regime normativo IS-TR-ID (disciplinato sub art. 54

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10/7/2015
(Dott.ssa Paola Solari)

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P..... C..... C.....
L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dallaasta)

delle relative norme di attuazione), ferma restando ovviamente la parte corrispondente all'areale SME, in quanto ritenuto maggiormente coerente con i nuovi assetti che gli strumenti attuativi prefigurano"

Aspetti archeologici

Nel rapporto preliminare si legge che un rilievo particolareggiato dei luoghi è stato effettuato con una campagna di ricerche e scavi sotto la direzione della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Liguria che hanno permesso di identificare tutte le emergenze archeologiche per cui era stata perimetrata la zona SME, soggetta all'apposito regime di vincolo archeologico.

La progettazione prevede che la costruzione della volumetria residenziale rimanga ai margini di un ampio parco urbano che riqualifichi dal punto di vista ambientale e paesaggistico la sommità e le pendici del Colle Sapergo, valorizzando inoltre la Torre di avvistamento che caratterizza l'area. Per quanto concerne l'area sottoposta a vincolo archeologico, posta in sommità della proprietà, a seguito del programma di scavo effettuato, si è concordata la necessità di interventi concomitanti con la creazione del parco urbano, che verranno eseguiti secondo le prescrizioni puntuali che verranno indicate dalla stessa Soprintendenza ai Beni Archeologici della Liguria.

La variante in progetto rispetta quanto previsto dal PRG vigente nel confermare il regime di vincolo del castellaro, progettando il recupero dell'intera area vincolata, ripristinando le condizioni per l'identificazione del manufatto storico e creando i presupposti per la sua visibilità attraverso la costituzione di un parco pubblico.

CONCLUSIONI

L'istruttoria svolta non ha evidenziato impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento in esame, pertanto si ritiene che i due SUA coordinati C3-1 Sottozona Sapergo e C3-3 sottozona Colla, di iniziativa privata, in variante al PRG del Comune di Bordighera (IM) e in variante al PTCP regionale, non siano da assoggettare a VAS.

FINE TESTO

ATTESTO che la presente COPIA, ricavata da
n. 12 pagine
da me singolarmente firmate, È CONFORME
ALL'ORIGINALE
Genova, il 13 LUG. 2015



L'ISTRUTTORE
(Patrizia Dallasta)

Patrizia Dallasta

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10/1/2015
(Dott.ssa Paola Solari)

