Originale

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PIANO CASA - L.R. N. 4/2011 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO INCONGRUO CON REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RICOVERO ANIMALI - PRATICA EDILIZIA 6948.

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

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio comunale introduce l'argomento iscritto al punto 3) dell'ordine del giorno ad oggetto *"Settore Tecnico – Servizio Urbanistica – Piano Casa – L.R. n. 4/2011 – Demolizione e Ricostruzione di fabbricato incongruo con realizzazione di annessi agricoli e ricovero animali – Pratica edilizia 6948"* e invita l'assessore M. MARIELLA a illustrare la pratica.

M. MARIELLA *"Questo Piano Casa attiene la demolizione e ricostruzione di un fabbricato incongruo condonato nel 1993 che si trova sotto la Torre dei Mostaccini. E' un piccolo volume che viene demolito e ricostruito a una distanza maggiore di 25 metri rispetto alla localizzazione esistente; questa è la motivazione per cui questa proposta di deliberazione deve essere votata dal Consiglio comunale. Parliamo di circa 154 mc distribuiti su due piani: al piano superiore verrà ricavato l'alloggio per il custode, al piano inferiore sarà realizzato un magazzino, delle stalle, ecc. il tutto di proprietà della famiglia Lego. E' un piccolo intervento per il quale è necessario il passaggio in Consiglio comunale attesa la delocalizzazione dell'immobile. Grazie".*

A questo punto, poiché nessun consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio comunale invita alla votazione e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Regionale 03.11.2009 n. 49 "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio", meglio conosciuta come "Piano Casa", come modificata dalla L.R.01/03/2011, n. 4 " Modifiche alla Legge regionale 3 novembre2009, n.49";

Richiamato l'art. 6 della Legge Regionale n. 49 del 03/11/2009 nella versione modificata dalla L.R. n. 4 del 01/03/2011, che recita:
"Art. 6 – Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale:

1. *I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'art. 2, comma 1), lettera c), numeri 1) o 2) possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente. Per gli edifici aventi volumetria superiore a 2000 metri cubi l'incremento massimo ammissibile non può superare i 700 metri cubi.*
2. *Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 possono avvenire nel sito, come definito nell'art. 2, comma 1, lettera f-bis), ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o, quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.*
3. *Gli interventi di cui al comma 1 sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni e sono assentibili:*
   a) *in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo il rispetto delle distanze dai fabbricati ivi previste e della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico di cui al comma 1, se interrati;*
   b) *in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni ed al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192,*

concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).

4. *Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale, con esclusione degli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), n. 2), sono assentibili mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'art. 59 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modifiche e integrazioni nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1. Tali varianti sono qualificate di esclusivo interesse locale e la loro approvazione o controllo di legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale.*

Richiamato l'art. 8 comma 2 della Legge Regionale n. 49 del 03/11/2009 nella versione modificata dalla L.R. n. 4 del 01/03/2011, che recita:
Le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7 nonché gli interventi di ampliamento di cui all'art. 4, comma 1, lettera b), relativi a edifici rurali di valore testimoniale parzialmente diruti, sono assentiti mediante rilascio di permesso di costruire, subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione.

Vista l'istanza di Permesso di Costruire presentata in data 23/12/13 prot. 27680 dalla Soc. Selmont Agro aps, proprietaria degli immobili siti in Via Duca D'Aosta n. 20 BOR,Fg 5,mapp 1320 e circostanti terreni individuati a catasto BOR, Fg 5 , mapp 1326, 232, 1580, 1581, 1584, 17, 216,221,225,226,228,229,230,231,233,235,236,237,238,239,803,1283,1284,1285,1329,1330, 1331, 1587, 1588, 1589, 754 e sez. BSN fg 2, mapp. 403,676,1905, 1907 per la demolizione di un fabbricato condonato esistente a destinazione residenziale e la realizzazione di un unico fabbricato sempre a destinazione residenziale con annessi agricoli in applicazione del soprarichiamato art. 6 della Legge Regionale 49/2009 (Piano Casa), nella versione modificata dalla L.R. n. 4/2011;

Visti gli elaborati, a firma del tecnico abilitato Arch. Micol Maiga, costituenti il progetto di cui all'istanza di Permesso di Costruire soprarichiamato che alla luce delle integrazioni, si compone di :

Prot.	**data**	
16635	01/08/14	Atto unilaterale d'obbligo - Convenzione
27680	23/12/13	Relazione tecnica e fotografica
27680	23/12/13	Relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05
16194	28/07/14	Scheda di verifica per l'esclusione della procedura di valutazione ambientale
11481	28/05/14	Studio organico d'insieme
11481	28/05/14	Relazione asseverata d'incongruità
11481	28/05/14	Dichiarazione del progettista
27680	23/12/13	Tav. 1 - Inquadramento
27680	23/12/13	Tav. 2 – Stato di fatto – Planimetria generale e prospetto esteso
27680	23/12/13	Tav. 3 – Stato di fatto – Sezioni paesaggistiche
15284	15/07/14	Tav. 4/1 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezione
16194	28/07/14	Tav. 5/1 – Progetto – Verifica superficie aero-illuminante e verifica superfici ai sensi L.R. 25/95 art. 10
16194	28/07/14	Tav. 6/1 – Progetto – Planimetria generale e prospetto esteso
27680	23/12/13	Tav. 7 – Progetto – Sezioni paesaggistiche
27680	23/12/13	Tav. 8 – Progetto – Pianta della copertura e sezioni
27680	23/12/13	Tav. 9 – Progetto – Piante e prospetti
15284	15/07/14	Tav. 10/1 – Progetto – Calcolo volume

27680	23/12/13	Tav. 11 – Confronto – Planimetria generale e prospetto esteso
27680	23/12/13	Tav. 12 – Confronto – Sezioni paesaggistiche
11481	28/05/14	Tav. 13 – Progetto – Superficie impermeabile e schemi tecnologici
11481	28/05/14	Tav. 14 – Progetto – Superficie a parcheggio ai sensi L. 122/89
11481	28/05/14	Tav. 15 – Progetto – Coordinate geografiche, metodo Gauss-Boaga
11481	28/05/14	Relazione geologica – Modellazione sismica

e che in sintesi prevede: realizzazione di un fabbricato a destinazione di civile abitazione a un piano fuori terra con sostituzione edilizia secondo la legge regionale 49/09 (Piano Casa), come modificata dalla L,R. 4/2011, mediante demolizione di un fabbricato condonato esistente a destinazione abitativa. L'edificio preesistente è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria (condono n. 273 del 14/08/1998) ed è un fabbricato a destinazione residenziale di forma rettangolare, coperto con tetto a capanna, che ospita un unico locale con servizi igienici. Presenta una struttura portante in ferro realizzata con putrelle e scatolari, tamponamenti con blocchi tipo gasbetoni e copertura in fibrocemento. La nuova costruzione si sviluppa su due livelli : quello sottostante , interrato su tre lati, con accesso dal prospetto sud, accoglie il ricovero animali nella parte frontestante, ed il magazzino per il ricovero dell'attrezzatura agricola nella parte posteriore; al piano superiore è ricavato un alloggio costituito da soggiorno, camera e bagno. Il prospetto sud, accesso ai magazzini e stalle, riprende integralmente le tipologie architettoniche, bucature, materiali e finiture dell'edificio vicino, della medesima proprietà denominato Casina del Contadino. Gli altri tre prospetti sono ad unico piano , molto semplici e privi di bucature, ad eccezione del portone di accesso che si apre sul prospetto nord;

Considerato che nella bozza di convenzione urbanistica sono contenuti gli impegni del soggetto attuatore per il soddisfacimento degli standard urbanistici, di cui si prevede l'integrale monetizzazione in quanto nell'area di proprietà non sono reperibili superfici convenientemente destinabili a servizi (e destinate a servizi dal PRG);

Vista la relazione istruttoria dell'ufficio tecnico in data 05/08/2014 dalla quale si evince che il progetto è stato esaminato, nella seduta del 24/07/2014, dalla Commissione Locale per il paesaggio che ha reso il seguente parere: "*La commissione esprime parere favorevole. La scelta tipologica è coerente con l'architettura della villa principale, delle due pertinenze esistenti e dei manufatti edilizi di altra proprietà presenti nella zona. L'intervento appare minimo se rapportato all'estensione dell'area oggetto di un attento recupero*"; e che il progetto contiene scheda indicante i motivi di esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS;

Preso atto:

- che l'intervento come descritto in premessa comporta variazione del sedime originario del fabbricato esistente oltre la fascia di 25 metri e quindi trattasi di intervento *non in sito* e che pertanto è anche definita la sistemazione dell'area liberata;
- che l'immobile esistente oggetto di intervento risulta a prevalente destinazione residenziale;
- che l'intervento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 49/2009, come modificata dalla L.R. 4/2011, è in variante allo strumento urbanistico comunale da qualificarsi di esclusivo interesse locale ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 24 marzo 1983, n. 9 (Composizione, competenze e funzionamento del Comitato Tecnico Urbanistico) e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le motivazioni di incongruità del fabbricato oggetto di intervento descritte nella perizia giurata asseverata, agli atti prot. 11481 del 28/05/2014, a firma dell'Arch. Micol Maiga, attestante che l'edificio oggetto di intervento ricade nella fattispecie di edificio incongruo così come definito dall'art. 2 comma 1 lettera c) della Legge Regionale 3 novembre 2009 n. 49, come modificata dalla L.R. 4/2011;

Considerato che ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. A), della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., al fine dell'indizione della Conferenza di Servizi in seduta referente, l'Amministrazione è tenuta ad acquisire l'assenso preventivo del Consiglio Comunale in relazione all'oggetto della Conferenza e alla variante al vigente S.U.G. che il progetto comporta;

Visti:
- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 in data 29/02/2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 6 del 26/02/1990;

Richiamati gli artt. 59, 60 e 84 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 32/2012;
Visto l'art. 42 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visti i pareri favorevoli:
- del dirigente ad interim del settore tecnico in ordine alla regolarità tecnica;
- del dirigente ad interim del settore finanziario in merito alla regolarità contabile;

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

Sentita in data 25.08.2014 la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i Lavori Pubblici e l'Ambiente;

Per effetto di votazione unanime espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 consiglieri comunali incluso il Sindaco);

DELIBERA

1) di dare il proprio assenso all'indizione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto redatto dall'arch. Micol Maiga, allegato alla richiesta di permesso di costruire presentata in data 23/12/13 prot. 27680 dalla Soc. Selmont Agro aps, e successivamente integrato, relativo all'intervento di demolizione di fabbricato incongruo esistente, sito Via Duca D'Aosta n. 20, e realizzazione, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 49/2009 (Piano Casa), come modificato dalla L.R. 4/2011 , di un unico fabbricato a destinazione residenziale e annessi agricoli interessante gli immobili individuati a catasto BOR,Fg 5,mapp 1320 e circostanti terreni individuati a catasto BOR, Fg 5 , mapp 1326, 232, 1580, 1581, 1584, 17, 216, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 231, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 803, 1283, 1284, 1285,1329,1330, 1331, 1587, 1588, 1589, 754 e sez. BSN fg 2, mapp. 403,676,1905, 1907, in variante al vigente Piano Regolatore Generale;

2) di esprimere il preliminare assenso al testo di atto unilaterale d'obbligo e annessa convenzione urbanistica;

3) di destinare la somma derivante dalla monetizzazione dello standard urbanistico dell'intervento in progetto all'esecuzione direttamente da parte del comune di opere di potenziamento impianti di pubblica illuminazione su area a servizi;

4) di dare atto che il progetto contiene apposita relazione ai sensi della L.R. 32/2012 in merito alla non assoggettabilità a VAS;

5) di stabilire, a norma dell'art. 59 della L.R. n. 36 del 1997 che la presente deliberazione e gli atti presentati nel corso della conferenza di servizi siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di quindici (15) giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e divulgato con

ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione, nello stesso periodo, di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;

6) di incaricare per l'attuazione della presente delibera il responsabile del procedimento e di dare il proprio assenso alla sua partecipazione alla conferenza di servizi in rappresentanza del Comune di Bordighera ex art. 14-ter, comma 6 della L. n. 241/1990 e s.m.i.

Successivamente, il Consiglio Comunale;
Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;
Per effetto di separata votazione unanime espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 consiglieri comunali incluso il Sindaco):
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;
dichiara
la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 DEL 26.8.2014

Oggetto : URBANISTICA - PIANO CASA - L.R. N. 4/2011 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO INCONGRUO CON REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RICOVERO ANIMALI – PRATICA EDILIZIA 6948.

Ai 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.**

Lì 06/08/2014

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

Lì 06.08.2014

Il Dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

Settore Finanziario - Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile.**

Lì 07/08/14

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

COMUNE DI BORDIGHERA - UFFICIO SEGRETERIA

COMUNE DI BORDIGHERA · UFFICIO SEGRETERIA ·

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.

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa

Bordighera, lì 17 SET. 2014

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