

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto : URBANISTICA - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE – AMBITO 24 - IN VARIANTE CONNESSA AL PRG VIGENTE.**

Esaurita la discussione il presidente invita alla votazione e

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** : il progetto di “STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE – AMBITO 24 - IN VARIANTE CONNESSA AL PRG VIGENTE”, presentato in data 07/09/2009 al prot. n. 15560 -P.E. 6579 e successivamente integrato, dai seguenti Soggetti Attuatori : Allavena Giovanni, Debenedetti Maddalena, Biancheri Anna, e redatto da Ing. Marco Galperti e Geom. Fabio Drufovka;

Vista la relazione dell'ufficio tecnico in data 18/09/2014 da cui si evince che:

- La pratica era stata esaminata dalla Commissione Edilizia del Comune di Bordighera, nella seduta del 13/05/2010, che aveva espresso il seguente parere “*La Commissione Edilizia, vista la relazione dell'ufficio, rinvia l'esame del progetto in quanto reputa necessaria l'integrazione della documentazione come previsto dalle vigenti norme in materia e come elencato dall'ufficio stesso ritenendo altresì opportuno acquisire preventivamente il parere della Commissione del Paesaggio*”
- La Commissione locale per il paesaggio del Comune di Bordighera, nella seduta del 25/05/2010, si è così espressa : “*La Commissione Locale del Paesaggio vista la carenza della relazione paesaggistica già richiesta, sospende l'esame della pratica, ritenendo necessari, e per una migliore valutazione degli aspetti di inserimento paesaggistico, anche altre visioni prospettiche in tre dimensioni dei corpi di fabbrica di cui almeno una con cono visivo dal mare.*”
- Il progetto è stato trasmesso, per competenza, all'Amministrazione provinciale di Imperia – ufficio beni ambientali, a seguito del Decreto Regionale n. 242 del 10/06/2011, pubblicato sul BURL n. 27 del 06/07/2011, con il quale è stata dichiarata la decadenza dall'esercizio delle funzioni in materia di paesaggio per il Comune di Bordighera con conseguente attribuzione delle stesse alla provincia di Imperia.
- La Commissione Locale per il paesaggio della Provincia di Imperia, nella seduta del 20/06/2013 si è così espressa : “*La commissione, valutata positivamente la compatibilità dello strumento urbanistico attuativo riferita alle previsioni del PTCP (ID-CO), esprime parere favorevole all'intervento*”.

**CONSIDERATO** : che con tavole ed elaborati sostitutivi e integrativi prot. n. . 20689 del 22/11/10; n. 7243 del 02/04/2013; n. 8884 del 22/04/2013; n. 26253 del 05/12/2013, n. 4580 del 06/03/2014, n. 14175 del 30/06/14 e n. 19702 del 12/09/14 i Soggetti Attuatori hanno provveduto ad adeguare il progetto ai rilievi tecnico-amministrativi formulati;

**VISTO** : il progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo in oggetto, che alla luce delle integrazioni prodotte si compone di :

| Prot. | data     |   |
|-------|----------|---|
| 19702 | 12/09/14 | Bozza Convenzione urbanistica   |
| 19702 | 12/09/14 | Valutazione di assoggettabilità alla VAS  |
| 14175 | 30/06/14 | Relazione tecnica illustrativa  |
| 14175 | 30/06/14 | Aggiornamento delle norme tecniche di attuazione del SUA                          |
| 8884  | 22/04/13 | Relazione paesaggistica   |
| 26253 | 05/12/13 | Allegato 002: Relazione barriere architettoniche                                  |
| 26253 | 05/12/13 | Inserimenti fotorealistici  |
| 26253 | 05/12/13 | Rendering   |
| 15560 | 07/09/09 |   |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 1 - Inquadramento territoriale   |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 2 - Rilievo plano-altimetrico  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 3 - Sovrapposizione catastale – P.R.G. - Dimostrazione aree e calcolo volumi |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 4 - Sezioni terreno stato attuale  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 5 - Planimetria generale di progetto – Infrastrutture e distanze             |

|       |          |   |
|-------|----------|---|
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 6 - Sezioni terreno progetto   |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 7 - Planimetria generale di confronto  |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 8 - Sezioni terreno confronto  |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 9 - Planimetria generale piano interrato   |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 9 a - Planimetria generale piano interrato - Schema posti auto da asservire  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 10 - Planimetria generale piano terra - Particolari e calcoli volumetrici  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 11 - Planimetria generale piano primo - secondo e copertura<br>Dettagli - rapporto aeroilluminante - calcoli volumetrici |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 12 - Sezioni fabbricato  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 13 - Prospetti fabbricato  |
| 4580  | 06/03/14 | Tav. 14 - Calcolo superfici per oneri   |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 15 - Verifica standard urbanistici   |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 16 - Verifica accessibilità: Legge 30/03/1971, n. 118  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 17 - Piano colore  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 18 - Verifica dei blocchi da 70 m2   |
| 4580  | 06/03/14 | Tav. 18 a - Verifica altezza dei corpi di fabbrica ai sensi art. 49.8.1 N.T.A. di P.R.G.                                      |
| 4580  | 06/03/14 | Tav. 19 - Dimostrazione grafica superfici impermeabilizzate   |
| 14175 | 30/06/14 | Tav. 20 - Tabella riassuntiva dati di progetto ai sensi art. 3 comma 1 lett. E L.R. 24/1987                                   |
| 14175 | 30/06/14 | Computo metrico opere a scomputo  |
| 26253 | 05/12/13 | Tav. 21 - Ristrutturazione fabbricato di proprietà comunale per lavori quota ERP - L.R. n. 38/2007 e smi                      |
| 26253 | 05/12/13 | Computo metrico   |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Relazione idraulica  |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 1 - Planimetria generale di rilievo e documentazione fotografica                                      |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 2 - Planimetria di rilievo con indicazione fasce inondabili su C.T.C. desunte dal vigente PdB         |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 3 - Planimetria di rilievo  |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 4 - Profilo longitudinale e sezioni di rilievo  |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 5 - Planimetria di progetto   |
| 26253 | 05/12/13 | Studio idraulico - Tav. 6 - Profilo longitudinale e sezioni idrauliche di progetto  |
| 7243  | 02/04/13 | Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico                           |
| 26253 | 05/12/13 | Relazione geologica   |

E che in sintesi prevede:

- 1) Demolizione dei fabbricati esistenti e delle strutture insistenti sul lotto (serre e magazzini).
- 2) Creazione di un'autorimessa pubblica e privata con accesso dalla via Fondura trasversale alla strada provinciale.
- 3) Costruzione del complesso edilizio distinto in negozi-uffici al piano terra (4 UI) e disposti in modo da privilegiare un percorso pedonale inserito in porticati ed aggregati da spazi scoperti di utilizzo comune e abitazioni (12 UI) disposte in blocchi abitativi disarticolati a varie altezze con inserimento di pannelli solari termici e fotovoltaici sulla copertura sul fronte sud.

**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;

**RILEVATO :** che le varianti alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale consistono in:

- modifica alle norme del livello puntuale di P.R.G. , sulla forma delle coperture e sui materiali delle finiture.
- Modifica della precisazione della quota di riferimento del piano terra per adeguamento alla conformazione del terreno ed alla pendenza della strada via Aurelia.

come meglio dettagliate nell'apposita relazione facente parte del progetto e che le stesse non comportano variazioni delle destinazioni d'uso previste dal prg né del peso insediativo.

**RILEVATO :** che le stesse varianti sopra elencate rientrano in quelle classificabili di esclusivo interesse locale ai sensi dell'art 2 della L.R. n.9/1983, in riferimento a quanto contenuto all'art. 6, comma 1 , lettera b) della L.R. n. 30 del 1992 e s.m.;

**RILEVATO** : che le stesse varianti sopra elencate opportunamente motivate rientrano in quelle connesse a strumento urbanistico attuativo, come definite all'art. 8 della L.R. n. 24/1987 e s.m., in riferimento a quanto contenuto all'art. 6, comma 1 , lettera b) della L.R. n. 30 del 1992 e s.m.;

**RILEVATO** : che ai sensi della L.R. n. 38 del 03/12/2007, come modificata dalla L.R. n. 37 del 12/11/2012, viene proposta la ristrutturazione di edificio di proprietà comunale (catastralmente identificato sez. BOR, fg 3, mapp 514), da destinarsi a ERP per un importo stimato nel relativo computo metrico estimativo superiore a quello previsto per la monetizzazione.

**RILEVATO** : che gli interventi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo ricadono in area ubicata nella fascia di pertinenza acustica delle ferrovie ed in area inondabile con T 200, pertanto il SUA dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione di Assoggettabilità a VAS.

**ACQUISITI** : i pareri dei Responsabili del Comando Polizia Municipale in data 15/03/2014 e del Servizio Idrico Integrato in data 30/07/2014;

**CONSIDERATO** : che l'approvazione del progetto avverrà mediante Conferenza di Servizi come previsto all'art. 59 e 84 della L.R. 36/1997 e smi con coinvolgimento nell'esame di tutti gli enti aventi competenze al riguardo;

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. A), della L.R. n. 36/1997 e s.m., 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;

Viste le leggi regionali 24/03/1983 n. 9; 08/07/1987 n. 24; 10/11/1992 n. 30; 04.09/1997 n. 36; 03/05/2002 n. 19; 06/06/2008 n. 16; e l.m.i.;

Vista la legge Regionale 10/08/2012, n.32

Vista altresì la legge regionale 03/12/2007 n. 38 e 12/11/2012, n. 37;

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 ordine alla regolarità contabile;

**DATO ATTO** che è stata effettuata la pubblicazione ai sensi art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

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

favorevoli :

contrari :

astenuti :

## **DELIBERA**

1. di adottare lo STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE – AMBITO 24, e contestualmente esprimere il preventivo assenso all'approvazione della variante al piano regolatore generale connessa allo Strumento Urbanistico Attuativo motivata e consistente in :
  - modifica alle norme del livello puntuale di P.R.G. , sulla forma delle coperture e sui materiali delle finiture.
  - Modifica della precisazione della quota di riferimento del piano terra per adeguamento alla conformazione del terreno ed alla pendenza della strada via Aurelia.come meglio dettagliate nell'apposita relazione facente parte del progetto;
2. di ritenere e dichiarare di interesse generale le opere di realizzazione di parcheggi pubblici interrati, realizzati a cura, responsabilità e spese dei soggetti attuatori, e la cessione delle aree in fregio al rio Sasso come previste nello S.U.A.;
3. di esprimere il preventivo assenso al testo dell'atto unilaterale d'obbligo e annessa convenzione urbanistica, anche in merito alla dichiarazione di interesse generale delle opere suddette, con le seguenti modifiche per eliminazione di meri errori materiali :

- All'ART. 2 , primo capoverso, la parola "*aggiungere*" dovrà essere sostituita con la parola "*aggiornare*";
  - All'ART. 16 , primo capoverso, dovrà essere eliminata la frase "*ivi comprese quelle relative alla dilazione di cui al precedente articolo 7*";
4. di esprimere il preventivo assenso alla proposta di ristrutturazione dell'immobile comunale identificato a catasto sez. BOR, fg 3, mapp 514, quale assolvimento delle prescrizioni di cui alla L.R. n. 38 del 03/12/2007, come modificata dalla L.R. n. 37 del 12/11/2012;
  5. di dare atto che la presente deliberazione ha valore di adozione ai fini dell'art. 13 della L.R. 32/2012;
  6. di dare mandato al Dirigente ad interim del Settore Tecnico per l'indizione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 59 e 84 della Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e successive modifiche, al fine dell' approvazione dello strumento urbanistico attuativo in variante connessa al PRG con coinvolgimento nell'esame di tutti gli enti aventi competenze al riguardo e di incaricare, inoltre, il rappresentante delegato dall'Amministrazione Comunale di proporre in sede di Conferenza di Servizi l'esame degli aspetti tecnici emersi nel corso dell'istruttoria e rappresentati nella relazione del responsabile del servizio Urbanistica e Opere Pubbliche connesse in data 18/09/2014;
  7. 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 trenta (30) giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;

Successivamente, il Consiglio Comunale;

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

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

favorevoli :

contrari :

astenuti :

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

dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.