

OGGETTO: URBANISTICA – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 1 SAPERGO , IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO, CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA’-STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3- SOTTOZONA 3 COLLA, IN VARIANTE CONNESSA AL PRG VIGENTE PER REALIZZAZIONE DI N. 4 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE - ESAME E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI –

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- dal 21 gennaio 2013 al 19 febbraio 2013 compreso è stata esperita la pubblicazione delle deliberazioni della Commissione Straordinaria adottate con i poteri del Consiglio Comunale n. 41 del 14/08/2012 e n. 54 del 23/10/2012, esecutive, concernenti l’espressione di assenso al progetto di SUA zona C3 – Sottozona 1 Sapergo, e deliberazione della Commissione Straordinaria adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 53 del 23/10/2012, concernente l’espressione di assenso al progetto di SUA zona C3 – Sottozona 3 Colla, unitamente a tutta la documentazione dei due progetti ed al verbale della Conferenza di Servizi referente tenutasi in data 06/12/2012 per ambedue i S.U.A.;
- in tale periodo di deposito (30 giorni) non sono pervenute osservazioni;
- vari Enti partecipanti ai lavori della Conferenza di servizi hanno richiesto integrazioni e modifiche ai progetti, modifiche ed aggiornamenti presentati e partecipati ai vari enti nel corso di una seconda seduta di conferenza di servizi referente svoltasi in data 11/12/2013 ;
- in tale sede, come risulta dal relativo verbale, è stato convenuto di esperire una seconda fase di pubblicazione ai sensi dell’art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i, della durata di 15 giorni, successivamente alle deliberazioni del Consiglio Comunale di Bordighera di approvazione degli aggiornamenti progettuali;
- a partire dal giorno 06/10/2014 è stata avviata la procedura di pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 26/08/2014 relativa all’approvazione degli aggiornamenti progettuali del SUA zona C3 – Sottozona 1 Sapergo e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/08/2014 relativa all’approvazione degli aggiornamenti progettuali del SUA zona C3 – Sottozona 3 Colla, unitamente alla documentazione progettuale dei due SUA ed al verbale della Conferenza di Servizi seconda referente tenutasi in data 11/12/2013, per un periodo di 15 giorni come stabilito;
- Che a causa di problematiche relative alla pubblicazione informatica sul sito del Comune degli elaborati progettuali è stato ritenuto necessario provvedere alla proroga del periodo di pubblicazione degli atti fino alla data del 02/11/2014.;

Visto il referto di pubblicazione prot. 24604 del 11/11/2014 dal quale risulta che sono pervenute in tempo utile,:

1. prot. n. 23740 del 03/11/2014 (OSSERVAZIONE 1)
2. prot. n. 23790 del 04/11/2014 (OSSERVAZIONE 2)

Vista la relazione dell’Ufficio Tecnico in data 14/11/2014;

Rilevato che l’ OSSERVAZIONE 1 da parte del Sig. Giorgio Loreti (nota prot. 23740 del 03/11/2014) , contiene, anziché una espressione di osservazioni in merito al progetto, una sintetica richiesta di ritiro della deliberazione n. 46 del 26/08/2014 (relativa al SUA C3 - sottozona 1 Sapergo) e di riconsiderazione del complessivo insediamento, nonché ricorso avverso la medesima deliberazione per annullarne l’efficacia, basata su presupposti articolati in quattro punti:

l'aleatorietà dell'interesse pubblico del provvedimento in mancanza di vincolo di numero minimo garantito di posti di lavoro per l'albergo; il contrasto con deliberazioni di svincolo dalla destinazione alberghiera di alcuni immobili già dismessi; la mancata partecipazione delle deliberazioni della Commissione Straordinaria n. 41 e 54 del 2012 con le quali era stato dato il preventivo assenso all'indizione della Conferenza di Servizi; la non adeguata valutazione degli effetti negativi dell'attuazione del progetto sull'ambiente.

Ritenuto di non accogliere l' OSSERVAZIONE 1 presentata dal Sig. Giorgio Loreti (nota prot. 23740 del 03/11/2014) controdeducendo come segue :

Si ritiene che il miglioramento dei livelli occupazionali sia intrinsecamente connesso alla natura dell'attività stessa di Albergo, in quanto necessariamente impiegherà personale per il suo normale funzionamento.

Lo svincolo dalla destinazione alberghiera di strutture esistenti viene valutato ed eventualmente concesso unicamente sul riconoscimento in capo alle medesime dei presupposti di cui all' art.2 comma 2) della L.R. 1 /2008 come modificata dalla L.R. 4/2013 e L.R. 5/2014 e pertanto non esiste contraddizione con quanto espresso nella Deliberazione Consiliare n. 46 del 26/08/2014, anzi il favorire l'apertura di nuove strutture alberghiere adeguate alle norme vigenti nonché agli attuali standard di settore (valutati opportunamente dagli enti preposti chiamati in conferenza di servizi), potrebbe contribuire a compensare la perdita di posti letto conseguente al riconoscimento delle condizioni di svincolo di strutture alberghiere non più funzionali.

Tutte le fasi del procedimento sono state oggetto delle pubblicazioni previste dalla legislazione in materia ai fini della partecipazione, come puntualmente espresso nelle premesse.

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 26/08/2014 ha ad oggetto la ratifica degli aggiornamenti progettuali (modifiche ed integrazioni) necessari a seguito delle indicazioni emerse nel corso dei lavori della conferenza di servizi per approfondire alcuni aspetti fra i quali i rapporti con le testimonianze storiche ed archeologiche, l'inserimento ambientale e paesaggistico, l'assetto e l'uso del suolo e la relativa componente idrogeologica. Pertanto, fatte salve tutte le competenze degli enti partecipanti ai lavori della conferenza di servizi, i quali renderanno il proprio parere in sede deliberante, il progetto contiene i necessari approfondimenti e studi in merito a tutte le componenti evidenziate nell'osservazione.

Rilevato che l'OSSERVAZIONE 2 – presentata da Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi per “Bordighera in comune”, e Corrado Ramella per SEL Bordighera (nota prot. 23790 del 04/11/2014) è relativa al SUA di iniziativa privata zona di espansione C3 – sottozona 1 Sapergo e risulta articolata su vari paragrafi:

1. **Inquadramento storico ambientale** a supporto di quanto espresso al successivo paragrafo:
2. **Razionale per la tutela della zona Sapergo da manufatti invasivi**
 - 2.1 valore storico-archeologico;
 - 2.2 presenza di vegetazione tipica della macchia mediterranea;
 - 2.3 consumo del suolo e relativa impermeabilizzazione;
3. **Razionale aggiunto per opporsi alla Variante**
 - 3.1 Impatto ambientale
 - 3.2 Mancanza di giustificazione turistico commerciale in zona periferica in relazione a Deliberazioni di accoglimento di domande di svincolo alberghiero;
 - 3.3 Insufficiente garanzia sui nuovi posti di lavoro connessi all'Albergo;

Ritenuto di controdedurre all' OSSERVAZIONE 2 come segue :

Per gli aspetti di cui ai punti 1, 2, 3.1 :

Il perimetro del SUA come da PRG interessa la parte più alta del Colle Sapergo delimitata a nord/est dalla strada Colla e a sud/ovest dalla Via Vincenzo Rossi. Il PRG prevede la creazione di un parco pubblico nella zona sommitale ove è presente area archeologica e vegetazione tipica della macchia mediterranea, parcheggi pubblici ai due estremi e una zona di edificazione sul versante sud/ovest. L'area a destinazione agricola (E1a) a margine nord/est, di estensione piuttosto ridotta rispetto all'intera zona parco, risulta separata dalla restante area agricola dalla strada e incuneata nel perimetro della zona C3. In data 20/01/2009 si è svolta la Conferenza di Servizi preliminare in esito

alla quale Regione Liguria si è così espressa: “*facendo riferimento al relativo verbale, con la presente si intende [...] ribadire la necessità che la progettazione della nuova zona ricettiva venga unificata con quella della contigua zona C3.3 [...] La necessità di riunire in una organica soluzione progettuale le due componenti residenziale e turistico-ricettiva, peraltro già espressa in sede di conferenza preliminare, è motivata dalla significativa presenza di un ambito oggetto di massima tutela – costituito dalla seicentesca Torre Sapergo e dai resti di un castellaro preromano – relativamente al quale la progettazione dovrà garantire la riqualificazione e la pubblica fruizione.*”

Come evidenziato nella relazione tecnica del progetto: “*Il Piano Particolareggiato in progetto nella sottozona I Sapergo segue le indicazioni previste dal PRG che prevede la realizzazione di due aree di parcheggio, e del parco pubblico sulla collina Sapergo. A margine di quest’area sono ritagliate le aree in cui è prevista la realizzazione della volumetria autorizzata. Elemento fortemente caratterizzante l’area sia dal punto di vista della memoria storica che da quello della tutela architettonica e ambientale del sito 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 libera, in modo da salvaguardare la vista della torre e da questa la visuale sull’ambiente circostante. In quest’ottica gli edifici residenziali in progetto, sono stati pensati in modo da creare il minore impatto possibile nei confronti dell’insieme del parco e della Torre. Dalla Torre partirà un sentiero botanico pubblico in pavimentazione naturale di terra stabilizzata che attraverserà ad anello e lungo il perimetro più esterno il Parco, diramandosi all’interno per accedere al sito archeologico vincolato. [...] La vegetazione a macchia mediterranea caratteristica dell’area verrà protetta interamente nell’area centrale del sito, dove sussistono le specie arboree ad alto fusto ed incrementata con specie di medio fusto ed arbusti lungo i percorsi, in corrispondenza dei parcheggi e generalmente in tutta l’area d’intervento. [...] La ricerca di un inserimento ottimale nel terreno è partita dalla definizione di un edificio curvilineo (albergo) il cui andamento sinuoso si adattasse alla perfezione con il terreno esistente. Lo sviluppo delle camere poi, secondo un disegno radiale, è motivato dal desiderio di mostrare, per chi guarda l’edificio dall’entroterra, la familiare immagine delle fasce di pietra interrotte dalla vegetazione e dagli ulivi, proprio come i setti in pietra che costituiscono una barriera anche al rumore proveniente dall’autostrada. [...] Il progetto si presenta con tetto piano coperto da un’ampia coltre di terreno vegetale idonea alla messa a dimora di piante anche d’alto fusto.*”

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 26/08/2014 ha ad oggetto la ratifica degli aggiornamenti progettuali (modifiche ed integrazioni) resisi necessari a seguito delle richieste dei vari enti partecipanti ai lavori della conferenza di servizi per migliorarne alcuni aspetti fra i quali la tutela delle testimonianze archeologiche (per le quali è già stata esperita una prima fase di indagine con la presenza dei rappresentanti della Soprintendenza Archeologica), storiche (diminuzione della volumetria alberghiera per migliorarne l’inserimento anche in relazione alla Torre); regimazione delle acque, aspetti idrogeologici.

Per quanto riguarda il punto 3.2 vale quanto espresso nelle controdeduzioni dell’osservazione 1.

Per quanto riguarda il punto 3.3 vale quanto espresso nelle considerazioni dell’osservazione 1.

Rilevato che l’OSSERVAZIONE 2 – presentata da Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi per “Bordighera in Comune”, e Corrado Ramella per SEL Bordighera (nota prot. 23790 del 04/11/2014), contiene, inoltre, richiesta di modifiche alla convenzione in apposito paragrafo “ **In caso di attuazione del progetto : aspetti da migliorare o chiarire a favore del pubblico interesse – il parco pubblico**” in merito a :

- 1 Minore tempo di realizzazione e cessione delle opere pubbliche;
- 2 Richiesta di realizzazione unitaria del parco;
- 3 Migliore definizione delle clausole di futura manutenzione del parco e meccanismi di gestione delineati in dettaglio al tempo della stesura della Convenzione

Ritenuto di controdedurre come segue : Per quanto riguarda il punto 1: come già espresso nella deliberazione n. 46 del 26/08/2014, “ *la realizzazione degli scavi archeologici originariamente non previsti fra le opere a scomputo del presente SUA comporta tempi di realizzazione più lunghi e più*

incerti” e pertanto i termini di realizzazione e cessione delle opere pubbliche contenute nella convenzione risultano adeguati;

Per quanto riguarda il punto 2 : le convenzioni contengono tutte le possibili condizioni imponibili a soggetti attuatori privati per la migliore realizzazione dell’opera.

Per quanto riguarda il punto 3 : come già espresso nella deliberazione n. 46 del 26/08/2014 “*risulta opportuno che gli impegni della gestione e manutenzione del parco, già assunti dai Soggetti Attuatori, siano meglio e ulteriormente precisati solo dopo la realizzazione e cessione al Comune dell’opera*” in ragione della concreta realizzazione delle opere di sistemazione dello stesso per valutarne gli aspetti manutentivi che non possono essere dedotti con precisione sulla base di un progetto sulla carta.

Ritenuto pertanto di non accogliere l’ OSSERVAZIONE 2 presentata da Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi per “Bordighera in comune” e Corrado Ramella per SEL Bordighera, (nota prot. 23790 del 04/11/2014) , per quanto sopra controdedotto in merito a tutti gli aspetti in essa rappresentati;

DATO ATTO che non risultano pervenute osservazioni al progetto SUA zona C3 – Sottozona 3 Colla, (i cui aggiornamenti progettuali sono stati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n 47 del 26/08/2014) , se non, indirettamente, per quanto contenuto, e più sopra già controdedotto, nell’Osservazione.2 al SUA zona C3 – Sottozona 1 Sapergo, in merito al parco pubblico che è oggetto di realizzazione in quota parte;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.39 del 29/02/2000;

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

VISTO l’art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole 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;

DATO ATTO che il presente argomento è stato oggetto di discussione in occasione della Commissione consiliare permanente per l’Urbanistica i LL.PP. e l’Ambiente del

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

favorevoli:

contrari:

astenuiti:

DELIBERA

di respingere, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, l’ osservazione N. 1 da parte del sig. Giorgio Loreti, n.prot. generale prot. n. 23740 del 03/11/2014

fatte salve le competenze di tutti gli Enti a vario titolo interessati e chiamati in conferenza di servizi a rendere i necessari pareri/nulla osta/autorizzazioni.;

Successivamente,

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

favorevoli:

contrari:

astenuti:

DELIBERA

di respingere, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, l'osservazione N. 2 da parte di Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi per "Bordighera in comune", Corrado Ramella per SEL Bordighera, n. prot. generale. 23790 del 04/11/2014, fatte salve le competenze di tutti gli Enti a vario titolo interessati e chiamati in conferenza di servizi a rendere i necessari pareri/nulla osta/autorizzazioni.;

Successivamente,

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

favorevoli:

contrari:

astenuti:

DELIBERA

Di confermare il preliminare assenso all'approvazione del "SUA DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 1 SAPERGO, IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP, PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO - CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA' già espresso con Deliberazione Consiglio Comunale n. 46 del 26/08/2014;

Di confermare il preliminare assenso all'approvazione del "SUA DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 3 COLLA, IN VARIANTE CONNESSA AL P.R.G. VIGENTE PER REALIZZAZIONE DI N. 4 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE" già espresso con Deliberazione Consiglio Comunale n. 47 del 26/08/2014;

Di incaricare l'Ufficio Tecnico di trasmettere alla Conferenza di Servizi la presente deliberazione, unitamente alle Osservazioni presentate che ne formano parte integrante e sostanziale.

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.



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. DEL

OGGETTO: URBANISTICA – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 1 SAPERGO , IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE AL PTCP PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E DI UN ALBERGO, CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO, AREE A PARCHEGGIO E VIABILITA’- STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3- SOTTOZONA 3 COLLA, IN VARIANTE CONNESSA AL PRG VIGENTE PER REALIZZAZIONE DI N. 4 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE - ESAME E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI –

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**.

Li.....

Li.....

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

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

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

Li.....

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