Urbristice. Sepretence

Controdedotta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 26/11/2014

A: Il Sindaco di Bordighera

CITTA' DI RORDIGHERA

COMUNE DI BORDIGHERA

N. Prot. 0023790 / 2014

Data 04/11/2014

Da: Luca De Vincenzi e Mara Lorenzi del Gruppo Consiliare BORD Corrado Ramella per SEL Bordighera.

Oggetto: OSSERVAZIONI al SUA di iniziativa privata zona di espansione C3 -sottozona 1 Sapergo, in variante contestuale al P.R.G. vigente e variante al PTCP, per la realizzazione di fabbricati di civile abitazione e di un albergo – creazione di un parco pubblico, aree a parcheggio e viabilità.

Data: 03 novembre 2014

I Consiglieri di Bordighera in Comune presentand queste Osservazioni per chiedere che non venga concessa la variante al P.R.G. così come formulata

Inquadramento storico-ambientale

Al momento della stesura del P.R.G. di Bordighera, alcune aree sono state preservate per tutelare la loro rilevanza storica, per preservare ormai rare presenze di macchia mediterranea, e per mantenere tessuto agricolo quale area "cuscinetto" fra le aree edificate e quelle boschive e storiche da tutelare.

E' in questo contesto che si inserisce la collina soprastante la torre Sapergo. Al momento della stesura del P.R.G. il tecnico ha voluto tutelare una zona di grande valore storico e naturalistico e lo ha fatto mantenendo un'area agricola a difesa del sito, così da isolarlo da una urbanizzazione che comunque è stata ampiamente concessa in tutta quell'area identificata come C3.

L'area interessata alla variante di P.R.G. è la zona archeologica vincolata del "castellaro" di Sapergo, sede di resti di fortificazioni preromane sul culmine della collina omonima. "Tribù di liguri dedite all'agricoltura e alla pastorizia abitano villaggi fortificati costruiti sulla sommità delle alture, in posizione strategica. Due di questi villaggi, che gli archeologi hanno denominato "castellari" si trovavano nel territorio di Bordighera. Uno nella zona di Montenero (cima Merello, 328 m. di altezza), l'altro a Sapergo (località "il Colletto", 203 metri), di fronte a Sasso, presso l'attuale casello dell'autostrada. Quello di Sapergo, scoperto nel 1970, ha restituito tracce di muri a secco preromani, accanto ad altre murature di epoca successiva, romana e medioevale."

E' inoltre presente nell'area un elemento fortemente caratterizzante sia dal punto di vista della memoria storica che da quello della tutela architettonica e ambientale del sito: la Torre Beraldi o di Sapergo, manufatto soggetto a vincolo architettonico puntuale. "Nell'area di Bordighera si trovano diverse vestigia di fortificazioni antibarbaresche, dalla torre cinquecentesca dei Mostaccini, oggi inserita nel parco di una villa privata, alle torri dell'adiacente borgo di Sasso, alla torre di Sapergo. La Torre Beraldi o di Sapergo, costruita a cavallo tra il XV e il XVI secolo su un poggio soprastante le cittadina, riceveva l'allarme dalla vicina torre dei Mostaccini e lo trasmetteva a Sasso e ai paesi vicini, che a loro volta lo rimbalzavano alle torri più lontane."

Razionale per la tutela della zona Sapergo da manufatti invasivi

- 1. Il valore storico-archeologico descritto sopra.
- 2. Presenza di vegetazione tipica della macchia mediterranea, "formazione vegetale sempreverde, formata prevalentemente da specie arbustive e arboree termofile o termomesofile, a foglie

persistenti e generalmente coriacee, di altezza media variabile dai 50 cm ai 4 metri" e oltre, nella quale sono presenti alberi di alto fusto di varie essenze, principalmente pini, eucalipti, querce, ulivi, ed arbusti.

3. Prevenzione del consumo di suolo e dell'impermeabilizzazione di migliaia di metri quadrati di terreno agricolo o a macchia mediterranea. La protezione di suolo agricolo e fertile non e' semplicemente un concetto di moda. E' invece l'investimento cruciale che territori fragili come il nostro, e tutta la Liguria, possono fare contro alluvioni, frane, smottamenti, e inondazioni causati quasi sempre dall'eccessiva edificazione del territorio. L'edificazione non consiste solo nella realizzazione di volumi, ma anche nella realizzazione dei servizi accessori quali terrazze, piscine, strade, e parcheggi perché tutti questi interventi impermeabilizzano vaste superfici.

Razionale aggiunto per opporsi alla Variante al P.R.G come formulata:

1. Impatto ambientale. Con le varianti al PRG deliberate nel 2012, che con questa delibera si vanno ad approvare in via definitiva per quanto riguarda la competenza comunale, si prevede l'inserimento di una nuova zona turistico-ricettiva, includendo nel SUA un lotto di terreno fuori della zona C3, classificato come zona agricola E1. Questo significa che si consente il passaggio per tale lotto da un indice edificatorio di 0,03 (+0,03 per gli annessi agricoli) ad un indice evidentemente abnorme e non giustificato di 2,60, con la realizzazione, in un'area minimamente urbanizzata e ancora a prevalente uso agricolo, di una struttura di circa 14.000 m3.

NOTA: i) L'indice di progetto x albergo come risulta dalla tabella dati progetto allegata è 2,6, ma la norma di flessibilità (NTA var) arriva fino a indice 3 e il rapporto di copertura al 40%.

ii) nelle NTA non sono previste distanze minime dal parco.

Consideriamo tale volumetria eccessivamente impattante dal punto di vista paesaggistico e ambientale per una ex zona agricola tutt'altro che degradata. L'intervento comprometterebbe definitivamente caratteristiche consolidate e armoniche di un paesaggio agricolo di crinale, già minacciato da costruzioni non consone. In più, come segnalato sopra, l'intervento sarebbe situato in prossimità di un'area archeologica e caratterizzata da una consistente presenza di macchia mediterranea.

- 2. Mancanza di giustificazione turistico-commerciale per la costruzione di un nuovo Albergo in zona periferica. In un momento in cui l'Amministrazione concede svincoli ad alberghi situati in posizioni centrali e che, se mantenuti e rinnovati, contribuirebbero al rilancio turistico della città, la costruzione di un motel vicino all'autostrada e quindi con funzione precipua di servire viaggiatori in transito non offre vantaggio al territorio, inteso come tessuto economico e sociale.
- 3. Insufficiente garanzia per la giustificazione di Pubblico Interesse addotta per la costruzione dell'Albergo. La ragione per concedere in questo caso una variante al P.R.G. è il beneficio di ritorno occupazionale portata dall'Albergo. Tuttavia, analizzando la pratica non si trovano numeri che diano misura –anche solo semiquantitativa-- del beneficio acquisibile. Il nostro Gruppo Consiliare aveva portato nel Consiglio Comunale del 26 Agosto 2014, attraverso un Emendamento, una richiesta minima al fine di garantire i posti di lavoro e quindi il pubblico interesse che è alla base della concessione di variante al P.R.G. Chiedemmo che venisse modificato l'articolo 7 della Convenzione in modo che una eventuale variazione di destinazione d'uso dell'Albergo possa essere richiesta solo dopo venti anni di effettiva e comprovata attività alberghiera e conseguente occupazione lavorativa. L'Emendamento fu bocciato perché ritenuto intrusivo nei confronti di strategie e decisioni di operatori commerciali.

Quindi, per le ragioni dell'impatto ambientale, e per l'insufficiente garanzia di beneficio per la comunità a controparte del molto e prezioso suolo concesso, chiediamo che non venga approvata la richiesta di variante al P.R.G. così come formulata.

IN CASO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO: Aspetti da migliorare o chiarire a favore del pubblico interesse — il Parco Pubblico

L'attuazione del progetto prevede che gli oneri di urbanizzazione consistano nella realizzazione di un Parco ad uso pubblico. Presentiamo le seguenti Osservazioni per migliorare il modo in cui la materia e' trattata nella Convenzione e massimizzare il ritorno ai cittadini:

- 1. La Convenzione prevede sette anni, che potrebbero diventare nove, per la realizzazione e la consegna del Parco alla Pubblica Amministrazione. Riteniamo che sette anni per consegnare un'opera pubblica, soprattutto se a scomputo di oneri, siano troppi e raccomandiamo che i termini siano di cinque anni.
- 2. La Convenzione prevede che il Parco sia realizzato dai tre diversi Soggetti Attuatori -Sapergo, Colla, e Selvadolce- che investiranno nella zona C3. Tuttavia, per garantire la qualità del lavoro e la disponibilità del Parco in tempi utili, a nostro parere l'intervento di realizzazione del Parco Pubblico dovrà venir eseguito con un appalto unico. Un appalto unico potrà essere attuato attraverso un accordo fra i tre diversi soggetti attuatori, o con la riscossione da parte dell'Amministrazione degli Oneri di urbanizzazione e un appalto pubblico.
- 3. La Convenzione riporta chiaramente che "l'intera zona del parco, manutenzione ordinaria, spese ordinarie per illuminazione, irrigazione e la pulizia RSU, che resterà a carico sia del soggetto proprietario dell'albergo e sia dei Soggetti Attuatori delle sottozone Sapergo, Selvadolce e Colla". Risulta invece poco chiaro un eventuale rapporto della Pubblica Amministrazione con l'albergo nella frase "Nel caso in cui la manutenzione ordinaria dell'intero parco sia a carico dell'albergo, lo stesso dovrà beneficiare del comodato d'uso." Qui non è chiaro chi decide se e perché la manutenzione debba essere a carico dell'albergo, e non è chiaro che cosa si intende con "comodato d'uso". I cittadini non dovranno essere esposti alla perdita o limitazioni di uso del Parco Pubblico che rappresenta la moneta di scambio per la grande concessione di territorio.
- 4. Nella Convenzione, sempre all'articolo 3, viene riportato "La manutenzione ordinaria, spese ordinarie per illuminazione, irrigazione e la pulizia RSU, per la pulizia dell'intero parco faranno oggetto di un accordo che dovrà essere formalizzato tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Pubblica; nel quale dovranno essere regolamentati i giorni di apertura e l'orario di accesso al pubblico." E' raccomandabile che gli accordi fra il Soggetto Attuatore e la Pubblica Amministrazione vengano definiti contemporaneamente alla Convenzione e che tale accordo sia un allegato della Convenzione. Raccomandiamo inoltre che gli unici interlocutori della Pubblica Amministrazione riguardo alla manutenzione ordinaria, spese ordinarie per illuminazione, irrigazione e la pulizia RSU siano i Soggetti Attuatori delle sottozone Sapergo, Selvadolce e Colla.

In conclusione, IN CASO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO, raccomandiamo modifiche della Convenzione volte a garantire

- --) tempi più rapidi nella consegna delle opere ad uso pubblico,
- --) l'alta qualità e organicità della realizzazione di tali opere,
- --) meccanismi di gestione delineati in dettaglio al tempo della stesura della Convenzione, nell'interesse dei diritti della cittadinanza e di chiara conoscenza dell'impegno dell'Amministrazione.

Cieco Do Por