



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE CONNESSE

Prot n. 9228

05 MAG. 2015

Allegati n. 7

OGGETTO: Pratica edilizia n. 6579

Progetto : SUA DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - AMBITO 24 DI P.R.G.

Ubicazione : Via Arziglia

Richiedenti : Allavena Giovanni, De Benedetti Maddalena, Biancheri Anna

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI REFERENTE

Sede	Data	Ora inizio
PROVINCIA DI IMPERIA Piazza Roma, 2	28/04/2015	11.30

Amministrazione indicente	Nota convocazione
Comune di Bordighera Via XX Settembre 32	25/03/2015 prot. n. 6175

PREMESSO

Premesso che:

- in data 07/09/2009 (prot. 15560) è stato presentato dai sig.ri ALLAVENA Giovanni, DE BENEDETTI Maddalena, BIANCHERI Anna un progetto di edificazione di un complesso residenziale – Ambito 24 di P.R.G.;
- che l'intervento comporta variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 39 del 29/02/2000;
- in data 29/09/2014, con deliberazione n. 60, il Consiglio Comunale ha dato il proprio preliminare assenso all'indizione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto in oggetto in variante al Piano Regolatore Generale;
- con nota prot. n. 23587 in data 31/10/2014, è stato richiesto ai Soggetti attuatori di fornire le necessarie ulteriori copie del progetto per la convocazione del procedimento concertativo.
- Con nota prot. n. 4640 in data 05/03/2015 sono pervenute le copie del progetto, come richieste, corredate da copia della dichiarazione di successione di uno dei soggetti proponenti nel frattempo deceduto e regolarmente firmate dall'unico erede.
- Con nota prot. n. 6175 del 25/03/2015 il Comune di Bordighera ha convocato da conferenza

di servizi in sede referente per la data odierna;

- Con nota prot. n. 7597 del 14/04/2015 il Comune di Bordighera ha richiesto a Regione Liguria chiarimenti in merito alle presente procedura alla luce dell' entrata in vigore della L.R.11 del 02/04/2015;
- Con nota in atti prot. 7801 del 16/04/2015 regione Liguria ha chiarito l'ammissibilità e le competenze relative al presente procedimento alla luce dell' entrata in vigore della L.R.11 del 02/04/2015;

DATO ATTO

- che sono stati regolarmente invitati alla presente Conferenza i seguenti Enti, rappresentati dai soggetti di seguito indicati:

Enti ed Amministrazioni invitate	Cognome e nome	Qualifica	NOTE
PROVINCIA DI IMPERIA SETTORE PIANIFICAZIONE E DIFESA DEL TERRITORIO UFFICIO URBANISTICA UFFICIO POLIZIA FLUVIALE UFFICIO VAS	Arch.Fabrizio FRESCURA Ing. Chiara MESSORI		
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI PAESAGGIO			ASSENTE
R.F.I. RETE FERROVIARIA ITALIANA			ASSENTE
AZIENDA SANITARIA LOCALE 1 IMPERIESE			ASSENTE
COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO			ASSENTE
AGENZIA DELLE DOGANE			Nota prot. 8678 del 28/04/15 – allegato 0a
ENEL DISTRIBUZIONE			ASSENTE
TELECOM			ASSENTE
ITALGAS			Nota prot. 8352 del 23/04/15 allegato 0b

CONSTATATA

- la presenza dei rappresentanti degli Enti invitati, come risulta dalla Scheda di registrazione presenze (“allegato “0”), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente verbale;
- la presenza altresì dei:

rappresentanti del Comune di Bordighera: Arch. Roberto Ravera, responsabile delegato del settore tecnico in virtù di delega da parte del Dirigente ad interim del Settore Tecnico del Comune in data 23/04/2015;

Arch. Monica Rossi : responsabile del procedimento

rappresentanti del soggetto richiedente: Ing. Marco Galperti, Arch. Giovanni Bosio, Geom. Fabio Drufovka, Sig. Giovanni Allavena

VERIFICATI

- i requisiti di legittimazione dei soggetti partecipanti;
- la regolarità delle convocazioni;

NOMINATI

PRESIDENTE DELLA RIUNIONE : Arch. Roberto RAVERA, Comune di Bordighera

SEGRETARIO VERBALIZZANTE: Arch. Monica ROSSI, Comune di Bordighera

PER QUANTO SOPRA ESPRESSO

alle ore 11.30 il Presidente dichiara aperta la seduta e ricorda ai presenti che costituisce oggetto dell'odierna riunione, ai sensi artt. 59 e 84 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., e art. 14 ter della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., presentare e discutere il progetto di: SUA DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - AMBITO 24 DI P.R.G. che comporta variante connessa al PRG del Comune di Bordighera, come espressa nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/09/2014 (allegato 1).

Il Presidente rammenta inoltre che costituisce essenziale compito di questa Conferenza di servizi in seduta referente assumere le determinazioni relative all'organizzazione dei lavori e fornire le prime indicazioni e termini per l'adozione della decisione conclusiva.

Il rappresentante del Comune dà lettura dell'art. 49.08 delle NTA del P.R.G. per inquadrare le tematiche urbanistiche e i profili di variante che il SUA sottende alla normativa e allo schema d'Ambito 24 : la destinazione degli immobili a progetto è residenziale e commerciale secondo la ripartizione degli indici di edificabilità stabiliti dal PRG ed è prevista, sempre in conformità al PRG, la realizzazione di un parcheggio in parte pubblico ed in parte pertinenziale, al di sotto della quota dell'Aurelia e della ferrovia adiacenti all'area di intervento, ma per la maggior parte al di sopra dell'attuale quota di campagna. Tale sistemazione è prevista nello Schema d'ambito: al livello delle quote della Via Aurelia e della ferrovia, verrà realizzata una piastra al di sotto della quale verrà realizzato il parcheggio e al di sopra i volumi a destinazione residenziale e commerciale. Poiché nel tratto adiacente all'area di intervento la strada pubblica (via Aurelia) risulta in pendenza mentre la linea ferrata rimane ad una quota costante è proposta una variante nella norma di piano relativa ai riferimenti altimetrici dovuta alla trasposizione della previsione dello schema d'ambito sul rilievo dell'esistente . Tale variante è motivata ed illustrata nella relazione del Sua, dove sono anche indicate e motivate le due deroghe al livello puntuale del PRG come contenuto nell'art. 49.08.01 delle NTA in merito alle falde delle coperture ed ai materiali delle finiture.

In conformità alle previsioni del PRG, la convenzione prevede la cessione da parte del Soggetto attuatore al comune di una porzione di terreno di mq 560 circa adiacente il Rio Sasso, indicata come area a verde nel PRG; la realizzazione e cessione al Comune di parcheggio pubblico per la quota

parte di competenza dell'ambito 24 (calcolato in base alla estensione catastale degli ambiti 23 e 24) di mq 891 circa su un totale di mq 2220 previsti fra i servizi di PRG ed indicati con il numero 191;

Il funzionario dell'ufficio urbanistica della Provincia chiede chiarimenti in merito alla destinazione del terreno in cessione al comune: se venga o meno realizzata una sistemazione a verde pubblico.

Il Comune chiarisce che nella convenzione è previsto l'impegno del soggetto attuatore esclusivamente alla cessione dell'area, non sono invece previste opere a scomputo per la sistemazione della stessa. Tale previsione è motivata dalla necessità di chiarire preventivamente se la medesima area possa essere necessaria per sistemazioni idrauliche della zona fociva del Torrente Sasso e pertanto, il comune, una volta acquisita l'area potrà deciderne la destinazione più appropriata, anche in relazione alle fasce di inondabilità del Piano di Bacino.

Il Comune illustra che, per quanto riguarda l'assolvimento degli obblighi di cui alla L.R. n.38/2007, come modificata dalla L.R. 37/2012, il Soggetto Attuatore si è impegnato nella convenzione a eseguire opere su un immobile di proprietà comunale, individuato dal comune stesso, da destinare a ERP, come descritte in apposito computo metrico estimativo e tavole grafiche, per un importo pari all'entità della monetizzazione di cui all'art 26 bis, comma 8 della medesima legge.

Il rappresentante dell'ufficio urbanistica della Provincia chiede chiarimenti in merito : se il soggetto attuatore debba o meno essere equiparato ad un appaltatore di opera pubblica e quindi il procedimento essere assoggettato alle norme per l'aggiudicazione di Lavori Pubblici.

Il Comune si riserva di approfondire l'argomento in relazione alla norma contenuta all'art. 26 bis della citata legge regionale che prevede la realizzazione delle quote ERP direttamente a carico del Soggetto Attuatore.

Si richiamano i pareri già acquisiti, che verranno allegati al verbale della presente seduta referente:
- Commissione Locale per il Paesaggio della Provincia di Imperia (allegato 2), Servizio Idrico integrato (allegato 3) e Comando Polizia Municipale (allegato 4) del Comune di Bordighera, Italgas (allegato 0b).

Si precisa che risulta in atti (prot. n. 19229 del 18/10/2011) un parere reso in data 22/09/2011 da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia ma che , date le numerose variazioni ed integrazioni del progetto, successive a tale parere , sarà necessario riacquisire il Nulla Osta di tale ente cui verrà trasmesso il SUA unitamente al verbale della presente seduta referente.

Si conviene che una copia del progetto e del verbale vada trasmessa anche alla Capitaneria di Porto per espressione di eventuali pareri necessari in relazione al codice della navigazione, essendo l'area di intervento prossima al litorale .

Si passa all'esame degli aspetti edilizi dell'intervento.

I progettisti illustrano il progetto: l'edificio è progettato con tipologie tipiche locali tipo "borgo marinaro" con tetti a due falde in ardesia, che meglio si integra con i pannelli fotovoltaici. I locali commerciali si affacceranno sulla Via Aurelia e gli appartamenti a piano terra si affacceranno su un giardino privato. Verranno demolite numerose serre esistenti sul terreno di proprietà. Nell'intorno all'edificio in progetto ci sono fabbricati costruiti negli anni '70 con un numero maggiore di piani (fino a 6).

Il Comune fa presente che per un miglior inserimento paesaggistico dovrebbero essere migliorati alcuni aspetti relativi alle finiture, al trattamento delle facciate, dei terrazzi, dei porticati, ma si rimanda, per competenza, all'esame del progetto da parte della Soprintendenza per i beni architettonici ed ambientali della Liguria cui verrà trasmesso il SUA unitamente al verbale della presente seduta referente

Il funzionario dell'Ufficio Polizia Fluviale della Provincia prende sommaria visione dello studio idraulico e indica alcune tematiche che sicuramente andranno approfondite e che potrebbero richiedere modifiche progettuali:

- in relazione ai tiranti idraulici e le quote di imposta della costruzione;
- la previsione di demolizione di serre presenti in vicinanza all'alveo del torrente Sasso;
- la presenza di un muro all'interno della fascia di terreno prossima all'alveo del torrente Sasso e prevista in cessione al Comune;

Inoltre fa osservare alcune discrepanze tra la Tav. 8 del progetto architettonico e la tav. 2 dello studio idraulico; altre discrepanze tra la Tav. 6 del progetto e la Tav. 6 dello studio idraulico che devono essere eliminate. Si riserva, comunque, di comunicare ulteriori richieste di integrazioni/modifiche progettuali necessarie ai fini istruttori in esito ad un più approfondito esame del progetto che viene oggi depositato in atti.

Il Comune suggerisce al Soggetto Attuatore di documentare meglio lo stato di fatto delle aree limitrofe al torrente Sasso, magari implementando la relazione fotografica per chiarire gli aspetti sopra evidenziati. Fa presente che il SUA prevede la demolizione di tutte le costruzioni (serre, magazzini e tettoie) presenti all'interno della perimetrazione dell'ambito 24 di PRG. Gli standard urbanistici sono pienamente soddisfatti anzi, la somma delle aree a destinazione pubblica (fascia lungo il torrente e parcheggio), sono superiori alla quota di standard dovuti in base all'edificazione prevista.

Il Funzionario dell'ufficio urbanistica della Provincia, riservandosi di comunicare eventuali richieste di integrazioni/modifiche progettuali necessarie ai fini istruttori in esito ad un più approfondito esame del progetto che viene oggi depositato in atti, fa presente che la procedura di Conferenza di servizi dovrebbe chiudersi entro il 22 agosto p.v in base a quanto stabilito all'art. 81 della L.R. 36/1997, come modificata dalla L.R. 11/2015 recentissimamente entrata in vigore. Vengono consegnate ai rappresentanti degli uffici provinciali due copie cartacee del SUA e una su supporto informatico.

La Conferenza di Servizi, esauriti gli adempimenti di rito, acquisite le osservazioni e le dichiarazioni di cui sopra e visti gli atti menzionati dà atto che:

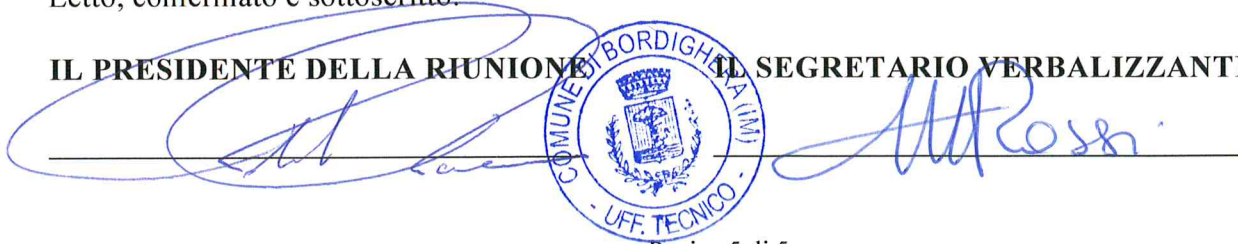
- o il presente verbale, unitamente agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale, verrà trasmesso ai soggetti partecipanti/convocati da parte del Comune di Bordighera ed alla Capitaneria di Porto;
- o si invitano gli Enti a presentare eventuali richieste di documentazione integrativa, chiarimenti o approfondimenti entro giorni venti (20) dalla ricezione del presente verbale;
- o gli atti della Conferenza ed il progetto andranno in pubblicazione per 30 (trenta) giorni consecutivi al fine della presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque abbia interesse.
- o Si prevede che la Conferenza Deliberante sarà convocata entro 90gg. dalla data odierna, salvo interruzioni per richiesta integrazioni da parte degli Enti e fatto salvo quanto già contenuto nel presente verbale.

Alle ore 13.00 si procede allo scioglimento della seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA RIUNIONE

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

The block contains two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the President of the Meeting, and the signature on the right is for the Secretariat. Between the signatures is a circular official stamp of the Comune di Bordighera, Ufficio Tecnico. The stamp features the coat of arms of the municipality and the text 'COMUNE DI BORDIGHERA (IM)' and 'UFF. TECNICO'.