

COMUNE DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

UFFICIO TECNICO

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
DELLA ROTONDA DI SANT'AMPELIO

VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE

RELAZIONE TECNICA
DELLA VARIANTE NORMATIVA

Data

12 GIU. 2015

Arch. Monica Rossi





COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE

Bordighera 12/06/2015

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA ROTONDA DI SANT'AMPELIO VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G.

RELAZIONE TECNICA

Nell'ambito dei lavori della Conferenza di Servizi ex art. 59 e art. 14 L.R. 241/1990 e s.m. e i. per intervento di riqualificazione della rotonda di S. Ampelio” Regione Liguria ha inviato nota prot. n. PG/2015/89362 (pervenuta agli atti prot. n. 10423 del 18/05/2015) con la quale ha comunicato che la versione aggiornata del progetto è stata sottoposta in data 11/05/2015 alla valutazione della Commissione di Lavoro interna della regione (ente competente all'approvazione della variante normativa connessa al progetto) la quale ha espresso il seguente rilievo *“La variante urbanistica adottata dalla DCC n. 6/2013 e richiamata nella DCC n. 3/2015 non è pienamente coerente con quanto rappresentato dalla documentazione progettuale”*

Nella medesima nota regionale ne viene chiarita la motivazione : la variante normativa adottata con DCC n. 6/2013 è volta all'introduzione nel testo dell'art. 45.04 , lett. a) del PRG la modalità di realizzazione dell'intervento mediante il progetto di opera pubblica, non prevista dalla norma vigente, tuttavia tale modifica non risulterebbe ammettere la presenza di altre destinazioni già indicate ne progetto quali locali commerciali/bar, locali per cabine balneari ed accessori. Pertanto Regione Liguria ritiene che al fine di rendere la disciplina urbanistica coerente con il progetto sia *“necessario che il sopracitato art. 45.04 sia integrato con l'introduzione, nelle previsioni consentite, delle destinazioni proposte dal progetto e che tale modifica sia sottoposta all'assenso del Consiglio Comunale, corredata del rapporto preliminare ai sensi della l.r. 32/2012 e s.m. ovvero della attestazione che la variante non rientra nella fattispecie prevista da detta l. r. nei termini indicati dalla DGR 223/2014”*.

Inoltre nella medesima nota viene comunicato *“di fornire i chiarimenti già richiesti nel corso della conferenza referente tenutasi l'8/7/2014, in merito alla modalità di assegnazione e di utilizzo dei locali previsti al livello intermedio della struttura.”*

L'art. 45.04 del vigente PRG recita :

“a) ZONA F4 – Superficie mq 13.908 (Rotonda di S. Ampelio)

Tale zona è sottoposta ad obbligo di un progetto complessivo di risanamento e valorizzazione con l'attribuzione di funzioni pubbliche e di uso pubblico.

Nelle destinazioni di uso pubblico deve intendersi qualsiasi destinazione purché funzionale a detto uso. Il progetto dovrà essere di iniziativa pubblica e potrà essere sviluppato nei limiti di cui al vincolo ex legge 1089/1939 mediante i diversi istituti al riguardo pertinenti (quali Accordo di Programma, SUA, progetto di recupero paesistico-ambientale) nel cui contesto regolamentare, secondo le normative di leggi esistenti, potranno avere parte anche altri soggetti pubblici e privati che l'Amministrazione Comunale ritenga di dover o poter coinvolgere per il perseguimento degli scopi indicati.”;

A seguito della variante normativa introdotta con DCC n. 6/2013 il medesimo art. 45.04 è stato così modificato:

“a) ZONA F4 – Superficie mq 13.908 (Rotonda di S. Ampelio)

Tale zona è sottoposta ad obbligo di un progetto complessivo di risanamento e valorizzazione con l'attribuzione di funzioni pubbliche e di uso pubblico.

*Nelle destinazioni di uso pubblico deve intendersi qualsiasi destinazione purché funzionale a detto uso. Il progetto dovrà essere di iniziativa pubblica e potrà essere sviluppato nei limiti di cui al vincolo ex legge 1089/1939 mediante i diversi istituti al riguardo pertinenti (quali Accordo di Programma, SUA, progetto di recupero paesistico-ambientale, **progetto di Opera Pubblica**) nel cui contesto regolamentare, secondo le normative di leggi esistenti, potranno avere parte anche altri soggetti pubblici e privati che l'Amministrazione Comunale ritenga di dover o poter coinvolgere per il perseguimento degli scopi indicati.”;*

Pertanto il testo della variante proposta non sembra comprendere altre destinazioni d'uso se non quelle di servizio pubblico ovvero di uso pubblico.

Al fine di meglio precisare l'ammissibilità di altre destinazioni come previste dal progetto in corso di approvazione mediante procedura di conferenza di servizi è necessario introdurre ulteriore modifica che si configura come variante normativa al PRG .

Appare opportuno, nel modificare il testo dell'art. 45.04, non trasporre semplicemente le funzioni previste nel progetto fra quelle ammissibili in quanto la norma risulterebbe troppo rigida e costringerebbe l'Amministrazione Pubblica a proporre ennesima variante urbanistica ogniqualvolta dovesse individuare differenti destinazioni d'uso per i vani oggi previsti a locali commerciali/bar/ristorante, locali per cabine balneari ed accessori.

In considerazione del fatto che la proprietà degli immobili è comunale e, ad oggi, soggetta a progetto di Opera Pubblica nel cui contesto di approvazione l'Amministrazione Comunale è chiamata ad esprimere la dichiarazione di pubblica utilità per la globalità delle opere in esso previste, sembra opportuno introdurre l'ammissibilità di “opere di pubblico interesse”. Peraltro la norma del vigente PRG già prevede la possibilità da parte della Amministrazione Comunale di coinvolgere anche altri soggetti pubblici e privati come probabilmente potrà avvenire nel caso dei locali sopraccitati proposti a progetto.

Si ritiene, in coerenza con quanto richiesto nella nota regionale, di specificare anche le modalità con le quali regolare la partecipazione di soggetti privati al progetto.

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto della variante normativa già proposta con DCC n. 6/2013 il testo del ridetto art. 45.04 potrebbe essere il seguente:

“a) ZONA F4 – Superficie mq 13.908 (Rotonda di S. Ampelio)

*Tale zona è sottoposta ad obbligo di un progetto complessivo di risanamento e valorizzazione con l'attribuzione di funzioni pubbliche e di uso pubblico **ovvero di pubblico interesse, così come definite dall'Amministrazione Comunale.***

*Nelle destinazioni di ~~uso pubblico~~ deve intendersi qualsiasi destinazione ~~purché funzionale a detto uso~~. **purché compatibile con la funzione pubblica, uso pubblico ovvero pubblico interesse. Il***

*progetto dovrà essere di iniziativa pubblica e potrà essere sviluppato nei limiti di cui al vincolo ex legge 1089/1939 mediante i diversi istituti al riguardo pertinenti (quali Accordo di Programma, SUA, progetto di recupero paesistico-ambientale, **progetto di Opera Pubblica, finanza di progetto, concessione**) nel cui contesto regolamentare, secondo le normative di leggi esistenti, potranno avere parte anche altri soggetti pubblici e privati (**mediante l'istituto della concessione e/o mediante locazione**) che l'Amministrazione Comunale ritenga di dover o poter coinvolgere per il perseguimento degli scopi indicati.”;*

Ai sensi della L.R. 32/2012 e DGR 223/2014 la variante viene valutata per gli aspetti di impatto ambientale nell'apposito documento, redatto dal tecnico incaricato, che viene esaminato dal Consiglio Comunale del Comune di Bordighera, autorità procedente.

Allegato : documentazione ai sensi L.R. 32/2012 (DRG 223 del 28/02/2014)

Il responsabile del servizio Urbanistica ed
opere pubbliche connesse
Arch. Monica Rossi



Visto:

Il responsabile delegato del settore tecnico
Arch. Roberto Ravera