

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto : URBANISTICA - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N. 7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE - ADOZIONE**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** : il progetto di “STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N. 7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE”, presentato in data 04/02/2014 al prot. n. 2109 - P.E. 6966 e successivamente integrato, dai Soggetti Attuatori Borroni Barbara , Borroni Fabio, Laura Giorgio, Massetti Mario, Nisbet Elena, Rosa Clara, redatto dagli Arch. Pietra Alborno, Catty Cella Laura Tibald e Geom. Rosa Fabrizio;

Vista la relazione dell’ufficio tecnico in data 19/01/2016 da cui si evince che:

- Lo strumento urbanistico attuativo è relativo alla sottozona 2 Selvadolce, ultimo lotto residuo di completamento della zona di espansione C3. Il PRG prevede, all’art. 52.03 delle NTA, che tale sottozona, in maniera coordinata con altri strumenti attuativi identificati sempre in zona C3 concorra alla creazione di un parco pubblico nell’area della Torre e del Colle Sapergo.
- Il SUA prevede aspetti non pienamente rispondenti a quanto espresso nell’art. 52.03 delle NTA, ma che di per sé non costituiscono variante al PRG medesimo: lotto minimo di intervento inferiore a mq 20.000,00 (ammissibile perché ultimo lotto residuo di completamento); aggiornamento delle tipologie a quanto progettato nelle altre due zone C3 sottozona 1 Sapergo e sottozona 3 Colla (SUA già approvati) e delle essenze da piantumare, che non costituiscono vere e proprie varianti ma semmai deroghe al livello puntuale del PRG:
- La perimetrazione in PRG della sottozona Selvadolce comprende mq 19.316 considerati ai fini dell’applicazione dell’ I.T. 0.2 mc/mq, una porzione di terreno corrispondente a circa mq 122 esclusa come da rinunce dei legittimi proprietari; una porzione di terreno, in proprietà di uno dei S.A. corrispondente a circa mq 31 non considerata in quanto asservita; una porzione corrispondente a circa mq 67 (porzione dei mappali 35 e 1236 del fg 5 sez Bor) non considerata ai fini del SUA, ma nella convenzione, in apposito articolo, viene fatta salva la possibilità di adesione al SUA dei legittimi proprietari prima della conclusione dell’iter. Inoltre alla superficie interessata, come sopra descritta, sono aggiunti ai soli fini di sfruttamento dell’indice residuale dalla zona C3.1 Sapergo mq 341, ubicati nella sottozona Sapergo e non considerati ai fini edificatori in quel SUA approvato in conferenza di servizi (come da relativo verbale in data 14/10/2015 e 27/11/2015). La volumetria globale prevista rimane all’interno della volumetria massima assentibile.
- In data 30/04/2015 sul SUA sottozona 2 Selvadolce si è espressa la Commissione Locale per il Paesaggio: *“La commissione Locale del Paesaggio esprime parere sospensivo. Premesso che il lotto di intervento riguarda un’area che non risulta particolarmente percettibile dai principali prospetti paesaggistici e che l’intervento altresì prevede una adeguata riqualificazione a verde con l’eliminazione di tutte le strutture adibite a serre esistenti, la Commissione ritiene, per una maggiore compatibilità con la normativa ISMA del PTCP, di proporre quanto segue:*
  - 1) *ubicazione degli edifici con maggior rispetto della morfologia del terreno ed un equilibrato rapporto fra insediamento ed ambiente naturale, evitando la ripetitività tipologica di alcuni di essi che non consente un corretto inserimento;*
  - 2) *riduzione degli spazi interrati adeguandoli alle tipologie già indicate nelle case A e D che si ritengono compatibili;*
  - 3) *riduzione delle superfici a piscina in favore delle piantumazioni a verde.*
  - 4) *Si suggerisce inoltre di trovare un linguaggio architettonico coerente, privilegiando le forme espresse nella proposta progettuale delle case A e D, evitando tipologie edilizie troppo discordi, come ad esempio la casa C.”*
- In data 06/08/2015 la Commissione Locale del Paesaggio ha espresso il seguente parere: *“La Commissione Locale per il Paesaggio esprime le seguenti conclusioni: “Sentiti i tecnici progettisti e valutate le motivazioni espresse ritiene che non siano sorti elementi giustificativi validi per modificare il parere già espresso nella precedente seduta e specificatamente per la serialità delle tre ville E-F-G e per la tipologia non consona della villa C.”*
- Nell’Atto unilaterale d’obbligo e bozza di Convenzione Urbanistica è prevista monetizzazione sia della quota di standard, sia della totalità degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo la L.R. 25/1995 e smi, sia della quota ERP che dovrà essere adeguata alle modifiche normative entrate in vigore il 01/01/2016 e che risulta di spettanza della Regione Liguria.

**VISTO** il progetto dello Strumento Urbanistico Attuativo in oggetto, che alla luce delle tavole e degli elaborati sostitutivi e integrativi prot. n. 25110 del 18/11/2014; n. 5103 del 12/03/2015; n. 24381 del 18/11/15; n. 501 del 11/01/2016, si compone di:

24381	18/11/15	a) Allegato 1 - Relazione illustrativa
2109	04/02/14	d) Allegato 2 – Stralcio norme tecniche di attuazione s.u.g.
501	11/01/16	e) Allegato 3 bis – Dati di progetto
2109	04/02/14	m) Allegato 4 - Documentazione di proprietà
24381	18/11/15	n) Allegato 5 – Norme tecniche di attuazione SUA C3-2 Selvadolce
25110	18/11/14	o) Allegato 6 bis – dichiarazione ed elaborati grafici relativi alla rispondenza dell'intervento ai requisiti di abbattimento delle barriere architettoniche
2109	04/02/14	Villa B - n. 1 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa A - n. 2 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa E - n. 3 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa F - n. 4 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa G - n. 5 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa n. 6 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Villa D - n. 7 – Relazione tecnica - Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico
2109	04/02/14	Relazione di fattibilità geotecnico-strutturale
2109	04/02/14	Allegati alla relazione di fattibilità geotecnico-strutturale
2109	04/02/14	Relazione geologica
2109	04/02/14	Allegato 10 – Accordo preliminare ENEL
2109	04/02/14	Allegato 11 – Accordo preliminare TELECOM
501	11/01/16	Allegato 12 – Bozza di convenzione
501	11/01/16	Allegato 13 – Verifiche grafiche e analitiche delle superfici nette e dei rapporti aeroilluminanti
25110	18/11/14	Allegato 14 – Sovrapposizione della perimetrazione SUA con la Carta dei Vincoli
24381	18/11/15	Allegato 14 – Rogito del 23/09/2011 Masetti Mario
25110	18/11/14	Verifica di compatibilità dell'intervento alla normativa di zona del Piano di bacino e distanza dal reticolo idrografico
25110	18/11/14	Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
2109	04/02/14	Tav. 01 – b) c) Inquadramento generale: analisi stato di fatto in rapporto all'ambito – stralcio tavole ptcp, prg, ctr, ortofoto, vincoli
25110	18/11/14	Tav. 02 – b) c) Inquadramento generale: sovrapposizione planimetria generale rilievo su catastale, PRG, ortofoto
2109	04/02/14	Tav. 03 – f) Rilievo planialtimetrico con planimetria generale delle reti esistenti
2109	04/02/14	Tav. 04 – f) Rilievo: sezioni paesistiche, ortofoto, riferimento, sezioni
25110	18/11/14	Tav. 05 bis – g) Progetto – Planimetria generale progetto, distanze
2109	04/02/14	Tav. 06 – g) Progetto – Planimetria generale paesistica, sistemazione a verde e materiali
2109	04/02/14	Tav. 07 – g) Planimetria generale - Confronto consumo di suolo ville e serre
2109	04/02/14	Tav. 08 – g) Planimetria generale – Progettazione reti servizi, recupero acque piovane e smaltimenti acque nere
2109	04/02/14	Tav. 09 – h) Progetto – Sezioni paesistiche, ortofoto riferimento sezioni
2109	04/02/14	Tav. 10 – g) Progetto – Sezioni paesistiche di confronto
2109	04/02/14	Tav. 11 – g) Progetto - Fotoinserimento
501	11/01/16	Tav. 12 – h) i) Progetto – Casa A – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
5103	12/03/15	Tav. 13 – h) i) Progetto – Casa B – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
501	11/01/16	Tav. 14 – g) Progetto – Casa C – Planimetria generale coperture, pianta piano terra, pianta piano interrato sezioni - prospetti
24381	18/11/15	Tav. 15 – h) i) Progetto – Casa D – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
501	11/01/16	Tav. 16 – h) i) Progetto – Casa E – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti

501	11/01/16	Tav. 17 – h) i) Progetto – Casa F – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
501	11/01/16	Tav. 18 – h) i) Progetto – Casa G – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
2109	04/02/14	Tav. 19 – g) Progetto – Cabina ENEL – Planimetria centrale di distribuzione elettrica Enel – pianta, sezioni, prospetti

e che in sintesi prevede:

- o inserimento del nuovo insediamento residenziale – 7 edifici a villa mono o bifamiliari per una volumetria complessiva di mc 3859,81, standard urbanistico calcolato su una capacità insediativa di 49 abitanti per 24 mq per abitante;
- o recupero del contesto paesaggistico con la ricostituzione della vegetazione spontanea originaria a macchia mediterranea e il rispetto delle visuali panoramiche e della morfologia del terreno, con l'intento di ricostruire una situazione vegetazionale simile a quella precedente l'inserimento delle serre agricole e di ridurre al minimo l'impatto ambientale del nuovo edificato con la sua massima integrazione nel verde, come previsto dal PRG.

**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 il progetto contiene la documentazione necessaria compresa quella prevista dalla L.R. 32/2012;

**ACQUISITI** i pareri dei Responsabili del Comando Polizia Municipale in data 11/09/2015 e del Servizio Idrico Integrato in data 16/07/2015;

**RITENUTO**, ancorché il progetto non risulti pienamente aggiornato a quanto richiesto dalla CLP, in ragione del fatto che la zona non è soggetta a vincolo ambientale e che la Commissione si è espressa favorevolmente sull'impostazione generale, limitando le osservazioni ai caratteri edilizi, che il SUA potrebbe ritenersi ugualmente procedibile, salvo prescrizioni in sede di valutazione ambientale e di approvazione ai sensi della l.r.24/87 e smi;

**RITENUTO** che la quota di monetizzazione debba essere vincolata alla realizzazione da parte del Comune dell'ultimo lotto di completamento delle opere del Parco in località Sapergo, come previsto già dal PRG e secondo il progetto definitivo dell'intero parco, già approvato in sede di Conferenza di Servizi delle altre due sottozone della zona di espansione C3, in data 14/10/2015 e 27/11/2015;

Viste le leggi regionali 08/07/1987 n. 24; 04.09/1997 n. 36; 03/05/2002 n. 19; 06/06/2008 n. 16; 10/08/2012 n.32, 03/12/2007 n.38 e ll.mm.ii.;

Visto l'art. 42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

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 dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

Sentita in data ..... la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i LL.PP. e l'Ambiente;

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

favorevoli :

contrari :

astenuti :

## **D E L I B E R A**

1. di adottare lo “STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – ZONA DI ESPANSIONE C3 – SOTTOZONA 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N. 7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE”, costituito dagli elaborati elencati in premessa, e per le ragioni ivi espresse e che qui si intendono integralmente riportate;
2. di esprimere il preventivo assenso al testo dell’atto unilaterale d’obbligo e annessa convenzione urbanistica;
3. di destinare le somme derivanti dalla monetizzazione degli standard e oneri urbanistici all’intervento di completamento del parco in località Sapergo in funzione anche di quanto indicato dal PRG, da eseguire direttamente da parte del Comune;
4. di dare atto che la somma derivante dalla monetizzazione della quota ERP, che sarà adeguata alle modifiche normative entrate in vigore il 01/01/2016, è di spettanza della Regione Liguria;
5. di dare atto che il progetto di SUA contiene apposita documentazione ai sensi della L.R. 32/2012;
6. di stabilire, a norma della L.R. n° 24 del 1987 e s.m.i, che la presente deliberazione e gli elaborati costituenti il SUA, con essa adottato, siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi, previo avviso affisso all’Albo Pretorio, al BURL e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell’eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse fino a 15 (quindici) giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.
7. di stabilire che la presente deliberazione venga trasmessa ai Soggetti proprietari dei terreni identificati a catasto Sez. Bor , fg 5, mapp 35 e 1236 ai fini dell’eventuale successiva loro adesione all’iniziativa.



# 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 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N. 7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE - ADOZIONE**

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)