Originale

CITTA' DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: SETTORE TECNICO - SERVIZIO 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 giorno venticinque gennaio dell'anno duemiladiciassette (25/01/2017) alle ore diciotto a seguito di convocazione avvenuta a norma di regolamento, nella Sala Rossa del Palazzo del Parco in Via Vittorio Emanuele in Bordighera si riunisce il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica di Prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Mauro Bozzarelli, Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il segretario generale dott. Luigi Maurelli

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

	Cognome e Nome	Presente
1.	PALLANCA GIACOMO - Sindaco	Sì
2.	MARIELLA MARGHERITA - Assessore	Sì
3.	BASSI MASSIMILIANO - Vice Sindaco	Sì
4.	MACCARIO SILVANO - Assessore	Sì
5.	BULZOMI' CRISTINA - Assessore	Sì
6.	CAPURSO MARIA GIOVANNA - Consigliere	Sì
7.	BOZZARELLI MAURO - Presidente del consiglio	Sì
8.	DEBENEDETTI FULVIO - Assessore	Sì
9.	CAPRA ROBERTO - Consigliere	Sì
10.	TAVERNA CARMELO - Consigliere	Sì
11.	SAPINO STEFANO - Consigliere	No
12.	RAMOINO GIOVANNI - Consigliere	Sì
13.	FONTI MASSIMO - Consigliere	Sì
14.	LAGANA' MARCO - Consigliere	No
15.	DE VINCENZI LUCA ALESSANDRO - Consigliere	No
16.	LORENZI MARA - Consigliere	Sì
17.	MARANI DAVID - Consigliere	Sì
	Totale Presenti:	14
	Totale Assenti:	3

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio comunale introduce l'argomento iscritto al punto 11) dell'ordine del giorno ad oggetto "*Settore Tecnico – Servizio Urbanistica – Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata - Zona Espansione c3 – Sottozona 2 Selvadolce per realizzazione di n. 7 fabbricati di civile abitazione - Adozione" la parola nuovamente* all'Assessore Mariella Margherita per illustrare la pratica.
A questo punto, escono dall'aula i consiglieri Massimo Fonti e Carmelo Taverna (n. 12 Consiglieri comunali, incluso il Sindaco).
L'Assessore Mariella Margherita illustra il punto in esame: anche questa pratica era approdata in consiglio comunale esattamente un anno fa e, questo consiglio, aveva deciso di sospenderla un attimo, perché la commissione del paesaggio aveva reso un parere non propriamente positivo. Quindi abbiamo richiesto, che sostanzialmente il soggetto attuatore, sono sette ville, soprattutto una villa su sette si adeguasse a quelle che erano le prescrizioni della Commissione del paesaggio; il soggetto attuatore si è adeguato e per questo riapproda in consiglio comunale questa sera. Ricordiamo che questo è il terzo strumento urbanistico di iniziativa privata per la zona di espansione C3; abbiamo già passato quello di "Sapergo" e quella di "Colla"; tutti e tre concorreranno a livello di oneri versati a realizzare il parco in corrispondenza della zona "Sapergo".
Interviene la consigliere Lorenzi:
- è soltanto una curiosità – l'esperto del nostro gruppo su queste cose è il consigliere De Vincenzi, mi sfugge se l'operazione di queste ville è indipendente dall'operazione dell'albergo parco di "Sapergo", cioè date il via ad una cosa o date il via a tutt'insieme.
L'Assessore Mariella Margherita:
- diciamo che tutte e tre concorrono alla realizzazione del parco; se non dovesse partire questa, per dire, mancherebbe al Comune la corrispondente quota parte; era quella tavola che era passata in consiglio, che era sbagliata, con le superfici di tutti i colori, perché ogni zona C3 concorre in quota parte alla realizzazione del parco; quindi sono legate a filo doppio tutte e tre.
Interviene il consigliere Marani:
- Eravamo contrari agli altri due progetti, e siamo contrari a questo. Si tratta di nuovo di una dismissione di grande quantità di serre per realizzare 7 fabbricati con piscina e giardino. In una città dove non si vende più nulla a livello di appartamenti e di case, si continua a costruire e si continua a ... so benissimo che risponderete che sono privati che fanno domanda e quindi voi non potete opporre, però l'andazzo della città è questo, cioè si continua a costruire case che non comprerà nessuno, in alcuni casi qua sono proprietari già esistenti in zona, e certo che questo discorso non vale per loro, ma la tendenza è questa qua. Come abbiamo discusso in commissione c'è quel grosso problema dello scarico delle acque bianche e manca la tubatura, una grossa tubatura che dovrebbe convogliarle e il problema dello scolmatore che riceverà tutte queste acque; nonostante il fatto che voi diciate che togliendo le serre i terreni assorbiranno più acqua, il problema sussiste. Quindi, visto che volete portare avanti questi progetti, quello che, non solo vi consigliamo, ma vi raccomandiamo, è di intervenire su questa conduttura di acque bianche, per far sì che lo scolmatore in città non abbia queste grosse problematiche, visto che è strozzato in fondo verso il mare.
Assessore Mariella:
- Solo una precisazione – la superficie coperta prevista nel progetto è molto ma molto inferiore rispetto alla superficie coperta attualmente esistente delle serre. Ricordo comunque che le serre, purtroppo per noi, non sono serre atti, ma comunque sono un'accozzaglia di vetri rotti e ferro marcio, quindi sicuramente è una riqualificazione della zona.
A questo punto, poiché nessun altro Consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio comunale ribadita l'assenza dei due consiglieri Fonti e Taverna, ritiene di poter passare alla votazione e

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, Caty Cella Laura Tibald e Geom. Rosa Fabrizio;

Richiamata la propria Deliberazione n. 4 del 28/01/2016 con la quale si era disposto di rinviare l'adozione del SUA in oggetto all'adeguamento del medesimo alle indicazioni rese dalla Commissione Locale del Paesaggio nelle sedute del 30/04/2015 e 06/08/2015;

Vista la relazione dell'ufficio tecnico in data 03/01/2017 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.
- Che sono stati acquisiti i pareri del Servizio Idrico Integrato e del Comando Polizia Municipale che contengono prescrizioni per la fase attuativa;
- In data 20/10/2016 si è espressa la Commissione Locale per il Paesaggio: alla luce delle modifiche progettuali "*La commissione Locale del Paesaggio esprime parere favorevole : Dopo aver preso visione dell'intero percorso progettuale si ritiene l'attuale soluzione complessiva sufficientemente matura dal punto di vista dell'assentibilità dello strumento urbanistico in rapporto con il P.T.C.P.*".
- 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 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, 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.
27489	14/12/16	e) Allegato 3 bis – Dati di progetto
2109	04/02/14	m) Allegato 4 - Documentazione di proprietà
17340	27/07/16	n) Allegato 5 – Norme tecniche di attuazione SUA C3-2 Selvadolce
25110 17340	18/11/14 27/07/16	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
23327	20/10/16	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
27489	14/12/16	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
27489	14/12/16	Allegato 12 – Bozza di convenzione
501 17340	11/01/16 27/07/16	Allegato 13 – Verifiche grafiche e analitiche delle superfici nette e dei rapporti aeroilluminanti
17340	27/07/16	Allegato 14 – Sovrapposizione della perimetrazione SUA con la Carta d Vincoli
24381	18/11/15	Allegato 14 – Rogito del 23/09/2011 Massetti Mario
25110	18/11/14	Verifica di compatibilità dell'intervento alla normativa di zona del Piano 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
27489	14/12/16	Tav. 05 bis – g) Progetto – Planimetria generale progetto, distanze
27489	14/12/16	Tav. 06 – g) Progetto – Planimetria generale paesistica, sistemazione a verde e materiali
17340	27/07/16	Tav. 07 – g) Planimetria generale - Confronto consumo di suolo ville e serre
17340	27/07/16	Tav. 08 – g) Planimetria generale – Progettazione reti servizi, recupero acque piovane e smaltimenti acque nere
27489	14/12/16	Tav. 09 – h) Progetto – Sezioni paesistiche, ortofoto riferimento sezioni

27489	14/12/16	Tav. 10 – g) Progetto – Sezioni paesistiche di confronto
17340	27/07/16	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
27489	14/12/16	Tav. 13 – h) i) Progetto – Casa B – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
27489	14/12/16	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
27489	14/12/16	Tav. 16 – h) i) Progetto – Casa E – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
27489	14/12/16	Tav. 17 – h) i) Progetto – Casa F – Planimetria generale coperture, pianta piano interrato, piano terra, sezioni e prospetti
27489	14/12/16	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:

- inserimento del nuovo insediamento residenziale – 7 edifici a villa mono o bifamiliari per una volumetria complessiva di mc 3883,99, standard urbanistico calcolato su una capacità insediativa di 49 abitanti per 24 mq per abitante;
- 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;

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

Preso atto del parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio del 20/10/2016;

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 successive loro modifiche ed integrazioni.;
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;

Sentita in data 20 gennaio 2017 la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i LL.PP. e l'Ambiente;

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n.12 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- favorevoli: n. 8
- contrari: n. 2 (Mara Lorenzi, David Marani)
- astenuti: n. 2 (Mauro Bozzarelli, Giovanni Ramoino);

DELIBERA

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, 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 smi, 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
- Prov. Imperia -

Allegato alla deliberazione di
CC n. 11 del 25 gennaio 2017

CITTA' DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3– SOTTOZONA 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N.7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE

ISTRUTTORIA PROGETTO

PRATICA EDILIZIA	*PROTOCOLLO*	*INTEGRAZIONI*
6966	n. 2109 del 04/02/2014	n. 25110 del 18/11/14 n. 5103 del 12/03/15 n. 24381 del 18/11/15 n. 501 del 11/01/16

In data 19/01/2016 il servizio Urbanistica del Comune ha concluso l'istruttoria del SUA in oggetto esprimendo, a conclusione, il seguente parere: *"Il progetto non risulta pienamente aggiornato a quanto richiesto dalla CLP ; tuttavia in ragione del fatto che la zona non è soggetta a vincolo ambientale e che la CLP si è espressa favorevolmente sull'impostazione generale del SUA limitando le osservazioni ai caratteri edilizi il SUA potrebbe ritenersi ugualmente procedibile, salvo prescrizioni dagli Enti in sede di approvazione."*

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n 4 del 28/01/2016 il Comune di Bordighera ha ritenuto di :

1. di approvare la proposta di emendamento presentata in questa seduta consiliare dalla maggioranza;

2. di sospendere contemporaneamente l'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo e di richiedere ai soggetti attuatori di provvedere all'adeguamento progettuale anche a livello edilizio dei fabbricati interessati dai rilievi formulati dalla Commissione Locale del paesaggio in data 6 agosto 2015;

3. di rinviare l'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo all'avvenuto adeguamento progettuale e dalla conseguente verifica dello stesso da parte della sopra citata la presente deliberazione.

A seguito della comunicazione della sopra richiamata deliberazione ai Soggetti Attuatori, sono pervenuti adeguamenti progettuali.

La Commissione Locale per il Paesaggio, nella seduta del 20/10/2016 ha esaminato il progetto modificato ed ha espresso il seguente parere: " *Esprime parere favorevole : Dopo aver preso visione dell'intero percorso progettuale si ritiene l'attuale soluzione complessiva sufficientemente matura dal punto di vista dell'assentibilità dello strumento urbanistico in rapporto con il P.T.C.P.".*

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

Valutate dal punto di vista urbanistico/edilizio le integrazioni e modifiche progettuali prodotte si aggiorna come segue l'istruttoria del SUA.

Integrazioni :
prot. n. 17340 del 27/07/2016
prot. n. 22179 del 06/10/2016
prot. n. 23327 del 28/10/2016
prot. n. 27489 del 14/12/2016

PROGETTO	
Richiedente	**BORRONI BARBARA, BORRONI FABIO, LAURA GIORGIO, MASSETTI MARIO, NISBET ELENA, ROSA CLARA (BORRONI LUIGI ANTONIO E PRESTI ANGELA ELEONORA firmano la convenzione urbanistica in quanto titolari di diritto reale su alcuni mappali)**
Intervento	STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA DI ESPANSIONE C3– SOTTOZONA 2 SELVADOLCE PER REALIZZAZIONE DI N.7 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE
Ubicazione	LOC. SELVADOLCE
Estremi catastali	BOR, Fg 05, mapp 1417-1419-1423-1077 (parte) – 1416 -1418 – 1420 - 1424-1425 (parte)- 1428 (parte) – 1429 (parte) – 1387 – 10- 11 (parte) – 1453 – 1454 – 33 – 34 – 36 -1897 – 1900- 860- 861- 1902- 1904- 1905- BSN, Fg 02, mapp. 143- 1635- 1730- 1075 (parte) – 1076 (parte) – 2027- Inoltre vengono considerati ai soli fini del trasferimento dell'indice dalla zona C3.1 Sapergo (giusta deliberazione della Commissione straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n 54 del 2012 ed in particolare) i mappali BSN, Fg 02, mapp. 1617- 1618 Totale superficie interessata mq 19536 Di cui - mq31 esclusi perché già asserviti (mapp. 910) - mq 122 esclusi come da rinunce dei legittimi proprietari - mq 67 esclusi ma fatti salvi come da convenzione totale mq 19316 a tale sup interessata sono aggiunti ai soli fini di sfruttamento dell'indice residuale dalla zona C3.1 Sapergo mq 341 Totale generale mq 19657 su cui calcolare il volume edificabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale

URBANISTICA E VINCOLI			
P.R.G. vigente		**C3.2 - non raggiunge il lotto minimo ma tale aspetto non costituisce variante in quanto lotto ultimo di completamento.**	
P.T.C.P.	*Assetto insediativo*	**ISMA.**	
	Assetto geomorfologico	**MO.B.**	
	Assetto vegetazionale	**COL-IDS**	
Piano di Bacino	*Regimi normativi*	**VI-MO 25%**	
	Fasce fluviali	**Non presenti**	
Vincoli	Paesistico – ambientale ai sensi D. Lgs. n. 42/2004		NO
	Idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 – L.R. n. 4/1999		NO
	Storico artistico D. Lgs. n. 42/2004, parte III)		NO
	Archeologico		NO
	Spondale ex art. 26 L.R. n. 9/1993		NO
	Ferroviario D.P.R. n. 753/1980		NO

COMUNE DI BORDIGHERA
Prov. Imperia -

PREMESSA

La zona C3 è suddivisa dal vigente piano regolatore in tre macroambiti denominati C3-1 (sottozona torre Sapergo); C3-2 (sottozona Selvadolce); C3-3 (sottozona Colla).

La sottozona Selvadolce corrisponde a quella intermedia per ubicazione territoriale e per estensione superficiale, con accesso da via Selvadolce.
L'area in oggetto comprende terreni principalmente in stato di abbandono, in parte coperta da serre; tali terreni sono sistemati a terrazzamenti, anche di notevole ampiezza, con muri di contenimento in parte in pietra a secco, in parte in cemento a vista, con altezza variabile.

La perimetrazione in PRG della sottozona Selvadolce comprende aree che non sono per la totalità di proprietà dei soggetti attuatori che hanno sottoscritto il progetto, l'atto unilaterale d'obbligo per la convenzione urbanistica, in particolare :

- una porzione di terreno corrispondente a circa mq 122 viene esclusa come da rinunce dei legittimi proprietari;
- una porzione di terreno, in proprietà di uno dei S.A. corrispondente a circa mq 31 non viene considerata ai fini dello SUA in quanto asservita;
- una porzione corrispondente a circa mq 67 non viene considerata ai fini dello SUA, ma nella convenzione , in apposito articolo, viene fatta salva la possibilità di adesione allo 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).
In ogni caso la volumetria globale prevista rimane all'interno della volumetria massima assentibile.

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, con razionalizzazione della rete viaria infrastrutturale e parcheggi.

ASPETTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico attuativo è relativo alla sottozona 2 Selvadolce che è un ambito a forte valenza panoramica e potenziale paesaggistico, situato sul crinale in posizione baricentrica tra i siti di Sapergo e Colla anche se più strettamente connesso al primo e prevede la realizzazione di un insediamento residenziale con tipologia a villa e riqualificazione a verde dell'area di pertinenza in ricostituzione della vegetazione mediterranea preesistente allo sfruttamento floricolo del territorio.

L'immediato intorno non appartiene a un sistema tipologico di forte caratterizzazione: alla precedente utilizzazione prevalentemente agricola del territorio (presenza di serre per attività floricola) si sta sovrapponendo la trasformazione in senso residenziale con tipologia prevalente a ville senza una caratterizzazione precisa rispetto ad elementi, tipologie e materiali.

L'assetto attuale dell'area individua principalmente due profili di conformazione del territorio.
Il primo è tipico delle zone agricole con sistemazione del terreno a fasce coltivate sul versante est e prevalenza di serre, realizzate su ampi terrazzamenti pianeggianti, a sud, sud ovest; lo sviluppo delle fasce è longitudinale secondo il pendio del terreno. Tutta la zona si colloca all'interno di una più ampia area territoriale caratterizzata da un'edificazione residenziale a tratti relativamente densa, di tipologia architettonica non riferibile a criteri e sistemi riconoscibili e definiti.

Con queste premesse, vista l'esigenza di riqualificazione e riconversione ambientale espressa dalla norma di Piano Regolatore e dai livelli di tutela del P.T.C.P., i progettisti evidenziano che non siano tanto da considerare vincolanti le caratteristiche insediative della zona, peraltro prive

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

di particolare interesse dal punto di vista della tipologia architettonica, quanto il rispetto della morfologia del terreno, la ricostituzione della macchia mediterranea di crinale e l'integrazione totale nel verde del nuovo insediamento.

Il progettisti evidenziano che il progetto di inserimento del nuovo insediamento residenziale – 7 edifici a villa mono o bifamiliari – pone come criteri progettuali vincolanti il recupero del contesto paesaggistico con la ricostituzione della vegetazione spontanea originaria a macchia mediterranea ed il rispetto delle visuali panoramiche e della morfologia del terreno, disposto a fasce ampie e pianeggianti, senza prevedere quindi particolari trasformazioni dell'assetto naturali originario. La progettazione dell'insieme paesistico ha seguito un criterio di distribuzione di masse vegetali omogenee scelte tra le essenze tipicamente mediterranee e autoctone, collocate in coerenza con l'andamento naturale del terreno, con l'intento di ricostruire una situazione vegetazionale simile al precedente inserimento delle serre agricole e di ridurre al minimo l'impatto ambientale del nuovo edificato con la sua massima integrazione nel verde.

La spina centrale posta in direzione longitudinale nord-sud è l'elemento vegetale più importante piantumato con esemplari di Pinus Pinea nella zona di rilevato esistente con una presenza più massiccia a monte che si dirada progressivamente verso la parte a valle.

Il SUA risulta completo per quanto attiene ai contenuti indicati dalla L.R. 24/1987 ed alle norme urbanistiche in vigore (L.R. 32/2012).

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 e tipo di essenze da piantumare che non costituiscono vere e proprie varianti ma semmai deroghe al livello puntuale del PRG:

Funzione	*Superficie territoriale*	*it*	*Superficie ai fini edificatori*	*if*
RESIDENZIALE	mq 19536 – asserviti o di altri proprietari = mq 19316	0,2	mq 19.316 + mq 341 = mq 19.657	0,197

Funzione	*Volumetria di progetto*	*Volumetria max ammissibile*
RESIDENZIALE	Mc 3883,99	19316 x 0.2 = mc 3863,2
		19.657 x 0.2 = mc 3931,4

Gli standards urbanistici sono calcolati su una capacità insediativa di 49 abitanti (residenza) per 24 mq per abitante e pertanto per mq 1176 totali. Convenzionalmente è prevista monetizzazione sia della quota di standard, sia della totalità degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo la L.R. 25/1995 e smi, nella misura provvisoriamente indicata e che verrà aggiornata al momento del titolo edilizio , sia della quota erp che dovrà essere adeguata alle modifiche normative entrate in vigore il 01/01/2016.

All'interno dell'area non ci sono volumetrie da confermare.

ASPETTI EDILIZI-OPERE IN PROGETTO

Le opere in progetto, possono essere così sintetizzate:

FABBRICATO A : nella zona più a valle dello SUA, villa unifamiliare costituita da piano interrato con autorimessa e cantina un piano fuori terra, copertura piana inerbita, pergolati . Piscina di pertinenza.

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

FABBRICATO B : nella nella parte S/O dello SUA, villa bifamiliare costituita da due corpi di fabbrica e frapposta scala esterna di collegamento con il piano interrato costituito da autorimesse e locali accessori. Presenta un piano fuori terra, copertura a falde con inserimento di elementi fotovoltaici e pergolati . Piscina di pertinenza.

FABBRICATO C: è collocato nella parte ovest dello SUA, in parte modificato x adeguamento ai rilievi della CLP; è un edificio unifamiliare con impianto planovolumetrico complesso ad unico piano fuori terra. Nel piano interrato sono previsti autorimessa e numerosi locali accessori. Presenta copertura piana e a cupola, patio/portico colonnato. Piscina di pertinenza e altra vasca.

FABBRICATO D: E' previsto nella parte N/o dello SUA; è un edificio unifamiliare con impianto planovolumetrico costituito da due blocchi sfalsati a unico piano fuori terra e copertura piana Al piano interrato sono previste autorimessa e cantine.
Il prospetto sud è caratterizzato da pergolati e ha piscina di pertinenza.

FABBRICATI E -G: nella parte est dello SUA; sono edifici unifamiliari con impianto planovolumetrico piuttosto regolare a unico piano fuori terra e copertura in parte a falde, in parte a falde con inserimento di elementi fotovoltaici Al piano interrato sono previste autorimessa e cantine.
Il prospetto sud è caratterizzato da portici e pergolati e hanno piscine di pertinenza con locali dedicati ricavati dietro scale di collegamento delle fasce..

FABBRICATO F: nella parte est dello SUA in posizione intermedia rispetto ai due precedenti , modificato totalmente x adeguamento ai rilievi della CLP; Presenta piani sfalsati (interrato destinato a locali accessori e piano fuori terra abitativo) x meglio adattarsi alla morfologia del terreno. Copertura piana, portico e pergolato.

Come desumibile dalla tabella dei dati di progetto e dalle tavole grafiche :
volume totale in progetto mc 3.883,99
Totale superfici nette abitative: mq 1140,45
Totale superfici lorde: mq 1294,70

Capacità insediativa totale = 48,55 abitanti arrotondato a 49 x 24mq x €/mq 327,91 = € 385.622,16

Totale unità abitative : 8 dotate dei relativi parcheggi pertinenziali

Date le superfici nette,
SUPERFICIE NETTA ABITATIVA SOGGETTA AD ONERI : MQ 1140,45
SUPERFICIE NETTA ACCESSORI 1.283,40
SUPERFICIE NETTA AUTORIMESSE da considerarsi pertinenziali e non soggette ad oneri : MQ 360,05
Il computo degli oneri calcolato in base alla L.R. 25/95 e attualizzato al 2014 ammonta a € 317.986,74

E' prevista anche la monetizzazione della quota ERP dovuta a Regione Liguria, che dovrà essere aggiornata alle modifiche normative entrate in vigore il 01/01/2016 e trasmessa.

PARERI

- Comando di polizia municipale del Comune di Bordighera in data 11/09/2015
- servizio idrico integrato del Comune di Bordighera in data 16/07/2015
- CLP in data 20/10/2016.

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

PARERE

Il progetto è stato valutato favorevolmente dalla CLP, in esecuzione a quanto disposto nella delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2016.

Bordighera lì 03/01/2017

Il Responsabile del procedimento
Arch. Monica Rossi

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

SETTORE TECNICO
Servizio Idrico Integrato

Prot. n.

Bordighera lì, 16 luglio 2015

AL RUP ARCH. MONICA ROSSI
SERVIZIO URBANISTICA

S E D E

OGGETTO: Pratica 6966 - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ZONA DI ESPANSIONE C3 - SOTTOZONA 2 - SELVADOLCE - Parere servizio idrico

Con riferimento alla pratica in oggetto, esaminati i relativi elaborati, si rileva quanto segue :

- il volume delle vasche di ritardo deve essere al netto dei volumi persi in corrispondenza del fondo e del troppo pieno;
- se le serre lato est del lotto di intervento risultano di proprietà di uno o più soggetti attuatori dovrà essere prevista la realizzazione delle vasche di ritardo anche per dette superfici impermeabilizzate;
- sia le acque bianche, previo ritardo, che le nere dovranno essere convogliate con autonome tubazioni, per le nere, al collettore su via V. Rossi e, per le bianche, al Cà Bianca per cui, per lo scarico nel predetto rio, necessita Nulla Osta da parte dell'Ente competente (regione ex provincia).

Cordialmente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Salvatore Cascella)

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

Comune di Bordighera - Ufficio Lavori Pubblici

Da: poliziamunicipale3@bordighera.it per conto di Polizia Municipale [poliziamunicipale@bordighera.it]

Inviato: venerdì 11 settembre 2015 13.14

A: Lavori Pubblici Arch. M. Rossi

Cc: Elisa Trionfo; Dott. Giuseppe Testa

Oggetto: COMANDANTE: STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA C3 -SOTTOZONA 2 SELVADOLCE.

Prot. n. 19177 del 11/09/2015.

Tenuto conto:
1) del sedime delle strade coinvolte nella realizzazione della viabilità interna a servizio degli edifici progettati;
2) della proprietà privata del medesimo sedime;
3) del limitatissimo uso pubblico di predetta viabilità ad uso esclusivo degli edifici in progetto;
4) escludendo dalle suesposte valutazioni Via Iride e Via Selvadolce:
questo Comando esprime parere favorevole alla realizzazione a titolo esclusivamente privatistico delle strade di servizio, rimandando ai privati la realizzazione di tutte le opere e servizi necessari a garantire la carrabilità; unica eccezione il transito eventuale di mezzi di Pubblica Sicurezza e di emergenza, così come i mezzi di Polizia.

Per quanto dovuto,
Il Comandante

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 DEL 25 GEN 2017

Oggetto : SETTORE TECNICO – SERVIZIO 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.**

Lì.....

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

Lì.....

Il Dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Luigi Maurelli)

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

Lì..... 18/01/17

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

COMUNE DI BORDIGHERA
- Prov. Imperia -

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Bozzarelli Mauro

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Maurelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Maurelli

Bordighera, lì 23 FEB 2017

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 20 MAR. 2017

☐ In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267).

☒ Alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 134, comma 3, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267) .

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Maurelli