

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO TERRITORIO
VICE DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SETTORE URBANISTICA

Genova, 23 giugno 2016

Prot. n. PG/2016/ 139123

Allegati: DGR 564 del 17-06-2016

Rif.: del

Oggetto: Comune di BORDIGHERA (IM)

Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "Casa Eugenia", per demolizione e ricostruzione, con ampliamento e cambio della destinazione d'uso, comportante variante al P.R.G. - ambito 73 - Piazza Ruffini angolo via Regina Margherita -

procedura di conferenza di servizi

Rich.: eredi Manuel Gismondi
Vincenzo

Al Comune di Bordighera
Ufficio Tecnico
Servizio Urbanistica ed Opere
Pubbliche connesse
P.zza del Popolo, 6
18012 BORDIGHERA (IM)
(bordighera@legalmail.it)

CLASS.: 2015/G11.6.2/241
(Pratica n. 4.020)

Si fa riferimento alla Conferenza di Servizi svoltasi il giorno 10 dicembre u.s., per l'esame del progetto in oggetto indicato, per trasmettere copia della Delibera di Giunta Regionale n. 564 del 17-06-2016, con la quale si formulano osservazioni ex art. 81, comma 1, lett a) della L.R. 36/97 e s.m. ed ex art. 4, comma 5, della L.R. 24/87 e s.m.

Distinti saluti.

DM/

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE URBANISTICA
(Arch. Antonio Gorgoni)

SCHEMA N.NP/11349
DEL PROT. ANNO 2016



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale
Staff affari Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3392 del 17/06/2016

N. 564

IN DATA 17/06/2016

OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. per approvazione SUA di iniziativa privata relativo all'ambito 73 - Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, in variante al vigente PRG.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, **PRESIDENTE** Sonia Viale , con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
	X	Giovanni Toti - Presidente			
X		Sonia Viale - Vice Presidente	X		
X		Giovanni Berrino - Assessore	X		
X		Ilaria Cavo - Assessore	X		
X		Giacomo Raul Giampedrone - Assessore	X		
X		Stefano Mai - Assessore	X		
	X	Edoardo Rixi - Assessore			
X		Marco Scajola - Assessore	X		
6	2		6		

RELATORE alla Giunta Marco Scajola e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott. Monica Limoncini, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 5 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO
17/06/2016 (Dott. Monica Limoncini)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE
DELL'ESAME

PAGINA : 1

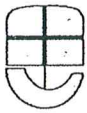
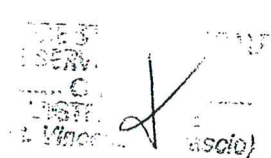
AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE AFFARI GIUNTA REGIONALE
E SEGRETERIA
P.
L.
(Dott. Vincenzo Tarascio)

CODICE PRATICA :

4020

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/11349 DEL PROT. ANNO.....2016		 REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento territoriale Urbanistica - Settore	
OGGETTO : Comune di Bordighera (IM) - Conferenza di Servizi ex art. 59 l.r. 36/1997 e s.m. per approvazione SUA di iniziativa privata relativo all'ambito 73 - Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, in variante al vigente PRG.			
DELIBERAZIONE		N. 564 <small>del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA</small>	17/06/2016 <small>DATA</small>
LA GIUNTA REGIONALE			
<p>Vista la Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 "Legge Urbanistica" e s.m.</p> <p>Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36 e s.m.;</p> <p>Vista la Legge Regionale 2 Aprile 2015 n. 11 di modifica della Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36;</p> <p>Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 655 del 27.6.2006 e s.m.;</p> <p>Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2014/25557 del 22.12.2014 recante "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";</p> <p>Premesso che</p> <p>Il Comune di Bordighera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.39 del 29.2.2000, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale, e, in quanto tale, soggetto ai limiti di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/1997 come da ultimo modificata ed integrata dalla l.r. 11/2015, che si concretano nel divieto ad adottare ed approvare varianti a tale strumento fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche e di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali;</p> <p>Che in data 16.12.2013 i signori Manuel Gismondi Laura e Manuel Gismondi Luigi, in qualità di proprietari dei terreni e degli edifici distinti al foglio 8, mapp. 188 e mapp. 190, hanno presentato al</p>			
Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Geom. Maurizio De Lorenzi) 07-06-2016 <i>Maurizio De Lorenzi</i> Data - IL SEGRETARIO		Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Sig.ra Annamaria Biljiri) 1.6.2016 <i>Annamaria Biljiri</i>	
ATTO		AUTENTICAZIONE COPIE 	
PAGINA : 1		CODICE PRATICA 4020	
COD. ATTO : DELIBERAZIONE			

Comune di Bordighera istanza per l'approvazione dello SUA, relativo all'ambito 73 – Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, consistente nella parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento e cambio della destinazione d'uso di un complesso di edifici, denominato Villa Eugenia, in variante al vigente PRG;

Che la Civica Amministrazione:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30.07.2015 ha adottato lo SUA e la sottesa variante al vigente PRG, individuato le opere pubbliche da realizzare, a fronte della quota di monetizzazione di parte degli standard dovuti, ed espresso l'assenso all'indizione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m.;
- con nota prot. 25066 del 27.11.2015 ha convocato per il giorno 10.12.2015 la conferenza referente;
- ha effettuato gli adempimenti di pubblicità/partecipazione, previsti dall'art. 59, comma 2 bis) della l.r. 36/1997 e s.m. per un periodo di 30 giorni a decorrere dal 5.1.2016 senza che in tale periodo siano pervenute osservazioni;
- con nota prot. 5716 del 8.3.2016 ha trasmesso documentazione integrativa;

Considerato

Che lo SUA in oggetto, come in dettaglio illustrato nella relazione tecnica del Settore Urbanistica prot. NP/2016/10481 del 23.5.2016, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, prevede la parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento e cambio della destinazione d'uso di un complesso di edifici, comportante variante al P.R.G. finalizzata alla creazione di un marciapiede lungo via Regina Margherita e di un'area di sosta veicolare, e consistente nella modifica dell'indicazione grafica della scheda d'ambito relativamente alla porzione di fabbricato che verrà svuotato per la realizzazione del marciapiede pubblico, con compensazione delle superfici;

Che, sotto il profilo paesistico, lo SUA in argomento è compatibile con il vigente PTCP, sub assetto insediativo, che classifica l'area interessata come "SU – Strutture Urbane qualificate" disciplinate dall'art. 35 delle relative norme di attuazione, per le motivazioni riportate nella citata relazione tecnica;

Che, sotto il profilo urbanistico, lo SUA interessa l'ambito 73 Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, disciplinato dall'art. 49.05.02 delle relative norme di attuazione;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Bfñy)

07-06-2016

1.6.2010

Data - IL SEGRETARIO

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

4020

PAGINA : 2

COD. ATTO: DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/11349
DEL PROT. ANNO.....2016



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento territorio
Urbanistica - Settore

Che la Regione è competente rispetto:

- 1) all'approvazione della variante al vigente PRG, sottesa allo SUA di che trattasi, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015, ammissibile ai sensi del sopra citato art.47 ter in quanto volta alla realizzazione delle opere pubbliche correlate allo stesso SUA (allargamento strada e realizzazione passaggio pubblico);
- 2) al controllo di legittimità dello SUA, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015;

Che l'area interessata dallo SUA non è assoggettata a vincoli né sotto il profilo paesistico ambientale né sotto il profilo idraulico e geomorfologico;

Che l'immobile distinto catastalmente al mappale 190, sub. 3 del foglio 8, interessato dallo svuotamento per la realizzazione di un passaggio pedonale, è sottoposto a vincolo storico-artistico puntuale in base all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m. per effetto del D.M. 28-06-97, in quanto facente parte dell'edificio denominato "Casa Baccini" nei termini meglio specificati nella citata relazione tecnica;

Dato atto

Che lo SUA di che trattasi consta degli elaborati grafici, descrittivi, normativi e convenzionali indicati nella medesima relazione tecnica del Settore Urbanistica prot. NP/2016/10481 del 23.5.2016;

Che lo SUA è corredato da verifica di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s. m. predisposta secondo le indicazioni di cui alla DGR n. 223/2014 e adottata dal Comune con la citata DCC n. 39 del 30-07-2015;

Che il settore Assetto del Territorio, con nota prot. IN/2016/6423 del 5.4.2016 ha espresso parere favorevole per gli aspetti di competenza;

Che in data 2.5.2016 lo SUA è stato sottoposto alla valutazione della Commissione di Lavoro, istituita per l'esame delle pratiche non soggette all'obbligatorio parere del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, la quale, sulla base dell'istruttoria effettuata dalla competente struttura regionale, ha ritenuto meritevole di approvazione la variante al vigente PRG sopra descritta, subordinatamente all'adeguamento dello SUA alle osservazioni formulate, ai sensi del combinato disposto dell'art. 81, comma 1, lettera a), e dell'art. 4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m. e i., relativamente alla legittimità dello stesso, in dettaglio riportate nella citata relazione tecnica;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bili)

1.6.2016

77 GIU. 2016

ATTO

PAGINA : 3

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

4020

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

Ritenuto

Che siano da condividere le valutazioni espresse dalla Commissione di Lavoro e le relative conclusioni riportate nella citata relazione tecnica prot. NP/2016/10481 del 23.5.2016, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, per le motivazioni ivi indicate;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica; Pianificazione Territoriale, Demanio Marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività Estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri

DELIBERA

1. nei confronti dello SUA di iniziativa privata relativo all'ambito 73 – Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, consistente nella parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento e cambio della destinazione d'uso di un complesso di edifici, denominato Villa Eugenia, nel Comune di Bordighera, di formulare le osservazioni, ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 e dell'art. 4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m., nei termini riportati nella relazione tecnica del Settore Urbanistica prot. NP/2016/10481 del 23.5.2016, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. nei confronti della variante al PRG sottesa allo SUA di cui al punto 1 - finalizzata alla creazione di un marciapiede lungo via Regina Margherita e di un'area di sosta veicolare e consistente nella modifica dell'indicazione grafica della scheda d'ambito relativamente alla porzione di fabbricato che verrà svuotato per la realizzazione del marciapiede pubblico, con compensazione delle superfici, nei termini specificati nella ridetta relazione tecnica - di subordinare la sua approvazione all'adeguamento dello stesso SUA, da parte della Civica Amministrazione, alle osservazioni sopra citate, con deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi ai sensi dell'art. 4, comma 6, della l.r. 24/1987 e s.m. e i., e da inoltrare alla Regione per gli adempimenti previsti al successivo comma 7 del ridetto art. 4 della l.r. 24/1987 e s.m. e i. ;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

Data - IL SEGRETARIO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Billi)

ATTO

PAGINA : 4

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

4020

SCHEMA N.....NP/11349
DEL PROT. ANNO.....2016



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento territorio
Urbanistica - Settore

La presente deliberazione sarà comunicata al Comune in vista della conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m. e i.

—FINE TESTO—

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

(Arch. Antonio Gorgoni)

1.6.16

Data - IL VICE DIRETTORE GENERALE URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bini)

1.6.2016

ATTO

PAGINA : 5

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

4020

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO TERRITORIO
VICE DIREZIONE GENERALE URBANISTICA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SETTORE URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

Genova, 23 maggio 2016

Prot. NP/2016/10481

Class. G11.6.2

Fascicolo n. 241/2015

Pratica n. 4.020

OGGETTO: COMUNE di BORDIGHERA (IM)

Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/97 e s.m. per l'esame dello SUA di iniziativa privata relativo all'ambito 73 del P.R.G. – Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, consistente nella parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio della destinazione d'uso, qualificabile come sostituzione edilizia, di un complesso di edifici denominato "Casa Eugenia", in variante al vigente P.R.G.

Richiedente: eredi di Manuel Gismondi Vincenzo – Manuel Gismondi Laura e Manuel Gismondi Luigi

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Bordighera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 39 del 29-02-2000, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale, e soggetto ai limiti di cui all'art. 47 ter della L.R. 36/1997 come da ultimo modificata ed integrata dalla L.R. 11/2015, che si concretano nel divieto ad adottare ed approvare varianti a tale strumento, fatta eccezione quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche e di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali.

Le competenze della Regione nel procedimento in oggetto indicato sono le seguenti:

- 1) approvazione della variante al vigente PRG, sottesa allo SUA di che trattasi, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015, ammissibile ai sensi del sopra citato art.47 ter in quanto volta alla realizzazione delle opere pubbliche correlate allo stesso SUA (allargamento strada e realizzazione passaggio pubblico);
- 2) controllo di legittimità dello SUA, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015.

PREMESSE

Iter approvativo del procedimento

- istanza del richiedente al Comune di Bordighera assunta a prot. 27163 del 16.12.2013;
- delibera Consiglio Comunale n. 39 del 30.07.2015 di adozione dello SUA e della sottesa variante al vigente PRG, di individuazione delle opere pubbliche da realizzare a fronte della parziale monetizzazione degli standard dovuti e di contestuale assenso all'indizione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m.;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Biffi)

Data - IL SEGRETARIO

(Sig.ra Annamaria Billi)
1.6.2016 [Signature]

17 JUL. 2015 *W*

~~SECRET~~

- conferenza referente svoltasi il 10.12.2015, convocata con nota prot. 25066 del 27-11-2015, pervenuta via PEC il 30-11-2015, prot. 211414;
- verbale conferenza referente trasmesso con nota prot. 26749 del 21.12.2015;
- nota prot. 3471 del 15-02-2016 di attestazione dell'avvenuta pubblicazione del verbale della conferenza referente, della Delibera Consiglio Comunale di adozione e degli atti progettuali per 30 giorni consecutivi a far data dal 05-01-2016, senza che siano state presentate osservazioni.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

Descrizione del progetto:

Il procedimento riguarda l'esame del progetto di Strumento Urbanistico Attuativo previsto dal PRG per l'ambito 73 – Piazza Ruffini, angolo via Regina Margherita, consistente nella parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento e cambio della destinazione d'uso di un complesso di edifici, comportante variante al P.R.G., per quanto riguarda la creazione di un marciapiede lungo via Regina Margherita e di un'area di sosta veicolare. La variante consiste nella modifica dell'indicazione grafica riportata nella scheda dell'ambito in questione in quanto comporta una diversa conformazione, a parità di superficie, della porzione del fabbricato che verrà svuotato per la realizzazione del marciapiede.

Il progetto in questione prevede il mantenimento delle facciate sud, est ed ovest del palazzo presente sul mappale 188 del foglio 8, prospiciente piazza Ruffini. L'interno dell'edificio verrà svuotato, permettendo, tramite palancole, la realizzazione del piano interrato da adibire a posti auto.

L'edificio verrà quindi ricostruito secondo lo stato esistente, con stessa copertura a falde e destinato ad attività commerciali ed il piano primo ad abitazioni.

Nella parte retrostante verranno demoliti i volumi esistenti, oltre alle tettoie, scale, autorimesse, vani incongrui, e verrà costruito un altro corpo, unito al primo dalla scala e dal muro lato ovest, prospiciente il giardino di "Casa Baccini", anch'esso sottoposto a vincolo artistico-architettonico, mentre ad est verrà realizzato un piccolo cortile-giardino.

Tale corpo posto a nord sarà formato da 4 piani fuori terra, oltre all'interrato adibito a posti auto, destinati a residenza, tranne il piano terra in parte destinato ad attività commerciale. In tutto le unità immobiliari residenziali sono 11, e 2 u.i. commerciali.

Il P.R.G. vigente, approvato con DPGR n. 39 del 29-02-2000 prevede, sub art. 49.05.02 delle relative norme di attuazione:

"Ambito 73 – Piazza Ruffini

Destinato alla sistemazione viaria di Piazza Ruffini.

In tale ambito dovrà prevedersi lo svuotamento della porzione di fabbricato esistente interessante la soluzione di miglioramento viario, ferma restando la caratteristica tipologica del fabbricato.

La volumetria eliminata per il miglioramento viario, come risulta dallo schema d'ambito particolare, potrà essere recuperata tramite S.U.A. con premio volumetrico pari al 100 %, nella porzione d'ambito a monte dell'edificio attuale o accorpata alla restante volumetria, nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza : mt. 7,50

Distanza dalle strade : allineato alle restanti porzioni di edificio.

Distanza da fabbricati : in aderenza.

*La restante volumetria potrà subire gli interventi di tipo 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 * (con riferimento al precedente art. 21), nel rispetto delle norme generali di piano e di un'altezza massima pari a mt. 10,50.*

*Con riferimento all'art. 20 non sono ammesse le destinazioni 6, 9, 10, 17, 18. ****

** Opere interne; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica; demolizione e ricostruzione; cambiamento della destinazione d'uso anche senza opere edilizie, ma che comportano un mutamento di standard ai sensi de D.M. 02.04.1968 n. 1444.*

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Billa)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

1.6.2016

**** edilizia per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso delle merci; depositi di prodotti petroliferi pericolosi; serre; impianti tecnologici: impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.; impianti di distribuzione carburanti.**

I volumi esistenti attualmente situati catastalmente al foglio 8, mappale 188, subalterni vari, sono così quantificati:

residenziale:	mc. 416,44
bax, cantine	mc. 768, 17
alberghiero	mc. 1573,63 (non vincolato ai sensi dell'art. 2, comma 1bis della l.r.1/2008)

TOTALE mc. 2758, 25

Parte dei locali presenti sul mappale 312 del foglio 8 (ora mappale 190, sub 3), soggetti al vincolo storico-artistico puntuale per effetto del D.M. 28.06.1997, facente parte dell'edificio denominato "Casa Baccini", dove attualmente è presente un esercizio commerciale (bar), verranno svuotati e trasformati in passaggio pubblico, in quanto il marciapiede esterno verrà ridotto ad una larghezza di mt. 0,60 al fine di allargare la sede stradale di circa 0,70 mt.

Tale svuotamento, previsto dal P.R.G. - ambito 73, è funzionale alla sistemazione del nodo viario di Piazza Ruffini.

La superficie di tali locali, è di mq. 58,14, ed altezza mt. 4, per un volume di mc. 232,56.

Il soggetto attuatore si impegna a costituire diritto di superficie e vincolo di destinazione ad uso pubblico in perpetuo a favore del Comune per quanto concerne il suolo, conservando la proprietà del sottosuolo e della soprastante parte di terrazzo.

La norma dell'ambito 73 prevede un premio volumetrico pari al 100% del volume svuotato (mc. 232,56), e quindi la possibilità di ricavare 465,12 mc., che vengono sommati ai 2.758,25 mc esistenti per un totale realizzabile, a nord dell'ambito, sul mappale 188 del foglio 8, di mc. 3.223,37.

La volumetria in progetto sarà di mc. 3.136,71 totali, inferiori pertanto a mc. 3.223,37.

Tale volumetria sarà suddivisa in 981,44 mc. commerciali (285,43 mq), e 2.155,27 mc residenziali (728,22 mq).

L'altezza della parte di fabbricato prospiciente Piazza Ruffini è di mt. 7,50, in quanto la facciata non è soggetta ad interventi, mentre la parte retrostante deve avere un'altezza pari a mt. 10,50, come previsto dalla norma di P.R.G.

Dall'esame della documentazione progettuale, tale altezza pare superata.

Infatti l'altezza dell'edificio è stata calcolata in base a quanto stabilito dall'art. 77 della L.R. 16/2008 e s.m. mentre la stessa deve essere calcolata secondo quanto stabilito dal vigente P.R.G., all'art. 14.02 (l'altezza massima dell'edificio è misurata tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del più alto solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile, oppure alla linea di gronda se posta a quota superiore, o comunque utilizzabile, con l'esclusione delle costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi (volumi tecnici).

L'art. 88, comma 4, della citata L.R. 16/2008, prevede infatti, per i Comuni dotati di Piano Regolatore Generale, il recepimento delle definizioni delle tipologie degli interventi urbanistico-edilizi e dei parametri urbanistico-edilizi all'atto di adozione del PUC, o tramite adozione di apposita variante, casistiche nelle quali non ricade il Comune di Bordighera. E' necessario quindi che il progetto venga adeguato tenendo conto del parametro dell'altezza massima di mt. 10,50 calcolata secondo i dettami dell'art. 14.02 del P.R.G., in quanto la variante al PRG relativa alla modifica dell'altezza non risulta procedibile ai sensi dell'art. 47 ter della l.r. 11/2015.

Descrizione variante urbanistica - contenuti

La variante al PRG sottesa allo SUA propone una minima rettifica cartografica della scheda dell'Ambito 73 del P.R.G., che, relativamente all'area da cedere al Comune, è tracciata da una linea retta, nella parte a sud; la variante tiene conto della effettiva consistenza del manufatto, tra cui 2 locali con solaio a volta, e ridisegna il confine con una linea spezzata, con compensazioni delle superfici.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Bili)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

1.6.2016 [firma]

Una seconda modifica consiste nella cessione di un'area di mq 45,85 lungo via Regina Margherita, derivata dalla demolizione degli edifici esistenti, e sulla quale verrà realizzato un marciapiede per collegare pedonalmente piazza Ruffini con lo stesso viale Regina Margherita. Lungo tale via è prevista la realizzazione di 2 parcheggi pubblici, non previsti nel P.R.G.

In sintesi pertanto la variante al PRG connessa allo SUA di che trattasi consiste nella:

1. creazione di marciapiede su via Regina Margherita con allargamento della sede stradale e creazione di area di sosta veicolare;
2. modifica, con compensazione di superfici, della porzione di fabbricato svuotato per la realizzazione del marciapiede pubblico;

Standard urbanistici

Ai fini della determinazione degli standard urbanistici, il calcolo del volume soggetto al cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza è stato effettuato considerando uno standard di 36 mc/abitante, come previsto dall'art. 56.05 delle nta del P.R.G., sommando lo standard per la volumetria residenziale in ampliamento, 27 mc/abitante, art. 49.02, e sottraendo quella degli abitanti già insediati, pervenendo ad un totale degli standard pari a 764,01 mq per le aree residenziali.

Conversione da albergo a residenza mc. 1.573,60/80 mc/ab = 19,67 ab. X 36 mq/ab = 708,12 mq

Residenziale (mc 2.155,27 totali in progetto - 1.573,60 mc convertiti da albergo a residenza)
mc 581,67/80 mc/ab = 7,27 ab. X 27 mq/ab = 196,29 mq
volume residenziale esistente (detratto) mc 416,44/80 mc/ab. = 5,20 ab x 27 mq/ab = - 140,40 mq

Totale 764,01 mq

Calcolando invece lo standard su una volumetria complessiva residenziale di 2.155,27 mc si otterrebbe:
2.155,27 mc/80 mc/ab = 26,94 ab x 27 mq/ab = 727,38 mq < 764,01 mq

Le aree da destinare ad attività commerciali saranno di mq 285,43 ed un volume pari a mc 981,44, e saranno situate al piano terra dell'edificio prospiciente piazza Ruffini. Gli standard per tali zone sono calcolati come da D.M. 1444/68 e cioè:

mq 285,43 x 0.8 = mq 228,34, ridotto al 50% nelle zone A o B = 114,17 mq

Le aree a standard saranno pari a mq 764,01 + mq 114,17 = 878,18 mq quantità complessiva standard

Di tale quantità **45,85 mq** saranno ceduti al Comune come parcheggi e aree pubbliche lungo viale Regina Margherita, mentre **58,15 mq** costituiscono l'area del mappale 190, sub. 3, che verrà trasformata in passaggio pubblico, onde permettere l'allargamento di Viale Vittorio Emanuele e Piazza Ruffini, con vincolo perpetuo di uso pubblico.

La parte rimanente, pari a mq. 774,18, verrà monetizzata e l'importo vincolato dal Comune per l'utilizzo per il miglioramento della viabilità di Piazza Ruffini (DCC 39/2015)

Al piano interrato verranno realizzati 17 posti auto, di cui 11 pertinenziali alle 11 u.i. residenziali, e 6 a servizio delle due attività commerciali.

Lo standard minimo di dotazione di parcheggi previsto dall'art. 1 sexies della legge 1150/42 come modificato dalla legge 122/89, di 1 mq ogni 10 mc costruiti è soddisfatto. Infatti l'autorimessa avrà superficie di mq 385, il volume totale costruito sarà pari a mc 3.136,71, quindi la dotazione minima dovrebbe essere pari a mq 313,67 < 385 mq.

Disciplina Territoriale e Paesistico- Ambientale

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bitti)

1.6.2016

Assetto insediativo: zona SU	
Strutture Urbane Qualificate soggette al regime di Mantenimento	art. 35 delle relative NTA
Assetto geomorfologico: zona MO B	
Modificabilità di tipo B	art. 67 delle relative NTA
Assetto-vegetazionale: COL-IDS	
Impianti Diffusi di Serre	art. 60 delle relative NTA

E' da rilevare che un precedente progetto a suo tempo presentato aveva ottenuto parere negativo sia dalla Soprintendenza che dalla Regione, in quanto prevedeva la completa demolizione dell'edificio sito sul mappale 188 del foglio 8 che rappresentava una "testimonianza dell'assetto preesistente". Il progetto in esame, invece, prevede il mantenimento dei prospetti lati sud, facciata principale prospiciente piazza Ruffini, lato est, su viale regina Margherita, e ovest, sul giardino retrostante "Casa Baccini", soggetto anch'esso a vincolo puntuale storico-artistico, e dell'edificio lato ovest verso tale giardino.

Verranno invece demoliti la parte retrostante il suddetto edificio, ove sono presenti superfetazioni, garage, tettoie e suppellettili varie realizzate nel corso del tempo e che creano un disordine sicuramente non meritevole di tutela, e verrà successivamente costruito un corpo dell'altezza massima di mt. 10,50, come indicato dal P.R.G., che non incomberà sulla piazza Ruffini, dove rimarrà l'attuale edificio di altezza mt. 7,50, ma sarà arretrato di circa 13 mt., fungendo da cerniera fra la piazza e i palazzi di realizzazione più recente e di altezza maggiore (21 mt. circa presenti lungo viale Regina Margherita). L'edificio esistente verrà ricostruito nella parte interna e nella copertura, con gli stessi materiali e tipologie esistenti, che verranno ripresi anche nel corpo retrostante.

Si ritiene pertanto tale soluzione, per il mantenimento della facciata esistente su Piazza Ruffini e la costruzione di un corpo retrostante che riprende la tipologia costruttiva e le caratteristiche degli edifici anni '20 del tessuto circostante, compatibile con il regime "SU" di PTCP.

VAS

Lo SUA è corredato da verifica di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s. m. predisposta secondo le indicazioni di cui alla DGR n. 223/2014 e adottata dal Comune con la citata DCC n. 39 del 30-07-2015.

Regime di vincolo

L'area d'intervento non risulta assoggettata al vincolo paesistico-ambientale.

L'immobile distinto catastalmente al mappale 190, sub. 3 del foglio 8, interessato dallo svuotamento per la realizzazione di un passaggio pedonale, è soggetto al vincolo storico-artistico puntuale in base all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (prima legge 1089/39), per effetto del D.M. 28-06-97, in quanto facente parte dell'edificio denominato "Casa Baccini". La Soprintendenza Belle arti e Paesaggio della Liguria, regolarmente invitata alla conferenza referente, non era presente e non ha espresso parere in merito. E' pertanto necessario che il Comune di Bordighera provveda ad acquisire tale parere obbligatorio e vincolante, ex artt. 21 e 25 D.Lgs 42/2004 e s.m.

Piani di bacino

L'area di intervento non è interessata da vincoli imposti dal piano di bacino né assoggettata a vincolo idrogeologico.

Il progetto prevede comunque la realizzazione di una vasca di ritardo per il contenimento e la successiva dispersione delle acque piovane, posta la piano interrato.

In data 11-12-2015 è stato richiesto apposito parere al Settore regionale Assetto del Territorio che, dopo una richiesta di integrazioni del 14-01-2016, pervenute il 15-03-2016, ha espresso parere favorevole con nota del 05-04-2016, prot. IN/2016/6423.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Bili)

07-06-2016
Data - IL SEGRETARIO

1.6.2016

Norme di flessibilità SUA

Nell'elaborato lett. S - Norme Tecniche di Attuazione dello SUA, all'art. 5, viene prevista la possibilità di apportare modeste modifiche in sede realizzativa nel rispetto comunque dell'altezza massima, della distanza dalle strade, dai fabbricati, tra fabbricati e dal confine. Viene previsto:

"Le sistemazioni esterne, le quote d'imposta del fabbricato non potranno comportare modifiche di quota plano-altimetriche di altezza superiori a ml 1,00 rispetto alle indicazioni di progetto, nel rispetto dei parametri di altezza, volumetria e distanze previsti dalla vigente normativa urbanistico-edilizia. Sono consentite variazioni interne e leggere variazioni dimensionali delle aperture, da esprimersi in termini di scostamento massimo percentuale non superiore al 10%, motivate da esigenze costruttive e/o distributive".

Al riguardo, al fine di garantire una maggiore flessibilità in fase attuativa, possono ritenersi ammissibili scostamenti plano-altimetrici rispetto alle indicazioni progettuali in tutto il fabbricato, non concretanti varianti allo SUA. Per uniformità, tali scostamenti potranno rimanere entro la misura di +/- 0,50 mt., fermo restando l'inderogabilità delle altezze massime dell'edificio della distanza dalle strade, dai fabbricati, tra fabbricati e dal confine, delle volumetrie totali e per singole funzioni e delle quantità di standard urbanistici, previste dal P.R.G. e dal progetto di SUA approvato.

Quota Edilizia Residenziale Pubblica

Ai sensi della L.R. 38/2007 e s.m., art. 26 bis, gli interventi edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla manutenzione e realizzazione di alloggi ERP, mediante il pagamento del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50% della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuto. Sono esclusi gli interventi indicati al comma 5 del citato art. 26 bis, fra i quali gli interventi di nuova costruzione anche per sostituzione edilizia aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 mq o a 1.750 mc di volume urbanistico.

Il Comune, in sede di adozione dello SUA, ha ritenuto che l'intervento in esame rientri in tale casistica di esclusione in quanto è stato sottratto dal volume residenziale in progetto (2.155,27 mc) quello esistente (416,44 mc), pervenendo ad una volumetria di 1.738,83 mc < 1.750 mc.

Si ritiene non condivisibile tale interpretazione in quanto, anche alla luce della nuova formulazione dell'art. 26 bis introdotta dalla L.R. 27/2015, non viene indicata la possibilità di sottrarre i volumi esistenti da quelli derivanti da un intervento di sostituzione edilizia. Si ritiene che il volume da considerare sia quello residenziale totale di 2.155,27 mc, e pertanto che tale contributo sia dovuto.

Valutazioni conclusive

In fase istruttoria sono stati analizzati i contenuti tecnici e urbanistici pervenuti in allegato all'istanza e alle successive integrazioni ritenendo che gli stessi risultino idonei e completi per l'espressione delle valutazioni di competenza.

La variante sottesa allo SUA, in quanto volta a consentire la cessione di un'area al Comune per la realizzazione di un marciapiede pubblico lungo Viale Regina Margherita con una conformazione diversa rispetto al PRG e a rettificare il perimetro dell'ambito al fine di evitare la divisione di locali in 2 parti, è da ritenersi meritevole di approvazione.

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che:

1. sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) la variante al vigente PRG del Comune di Bordighera nei termini soprariportati, subordinatamente all'adeguamento dello SUA alle osservazioni indicate al punto 2), cui la Civica Amministrazione è tenuta a provvedere con Deliberazione Consiliare da assumersi ai sensi dell'art. 4, comma 6, della L.R. 24/1987 e s.m., e da inoltrare alla Regione per gli adempimenti previsti dal successivo comma 7 della suddetta L.R. 24/1987.
2. debbano formularsi, ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della L.R. 36/97 e s.m.i. e dell'art. 4, comma 5, della L.R. 24/1987 e s.m., relativamente allo SUA, le seguenti osservazioni:

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Bili)

Data - IL SEGRETARIO

- a) con riferimento all'altezza del corpo di fabbrica retrostante il principale, prospiciente piazza Ruffini, al fine di rendere la stessa conforme alla disciplina prevista dal P.R.G., per l'ambito 73, è necessario che il progetto venga adeguato tenendo conto del parametro dell'altezza massima di mt. 10,50 calcolata secondo quanto previsto dall'art. 14.02 del ridetto PRG in quanto, come in premessa rappresentato, ai sensi dell'art. 88 della l.r. 16/2008 e s.m. i parametri urbanistico-edilizi quali disciplinati dalla medesima legge non risultano, ad oggi, applicabili nel Comune di Bordighera;
- b) con riferimento all'applicazione dell'art. 26 bis della L.R. 38/2007, come da ultimo modificato dalla l.r. 27/2015, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo ivi previsto, il volume residenziale complessivo di riferimento è pari a 2.155,27 mc.;
- c) con riferimento alle norme di flessibilità contenute nelle Norme di Attuazione dello SUA, fascicolo S, art. 5, la seguente parte:
"Le sistemazioni esterne, le quote d'imposta del fabbricato non potranno comportare modifiche di quota plano-altimetriche di altezza superiori a ml 1,00 rispetto alle indicazioni di progetto, nel rispetto dei parametri di altezza, volumetria e distanze previsti dalla vigente normativa urbanistico-edilizia. Sono consentite variazioni interne e leggere variazioni dimensionali delle aperture, da esprimersi in termini di scostamento massimo percentuale non superiore al 10%, motivate da esigenze costruttive e/o distributive".
deve essere modificata nei seguenti termini:
"Al fine di garantire una maggiore flessibilità in fase attuativa, sono consentiti scostamenti plano-altimetrici rispetto alle indicazioni progettuali, in tutto il fabbricato, non concretanti varianti allo SUA. Tali scostamenti potranno rimanere entro la misura di +/- 0,50 mt., fermo restando l'inderogabilità delle altezze massime dell'edificio, della distanza dalle strade, dai fabbricati, tra fabbricati e dal confine, delle volumetrie totali e per singole funzioni e delle quantità di standard urbanistici, previste dal P.R.G. e dal progetto di SUA approvato."
- d) con riferimento a quanto previsto dalla L.R. 24/1987 e s.m. in merito al parere da rendersi da parte della Soprintendenza Belle arti e Paesaggio della Liguria in presenza, nell'ambito di SUA, di immobili vincolati ex lege 1089/1939 (ora parte prima del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), è necessario che tale parere sia acquisito preliminarmente alla pronuncia del Consiglio Comunale in merito alle osservazioni di cui ai punti a), b) e c) ed inviato alla Regione unitamente alla stessa;

F.TO Il Dirigente
(Arch. Antonio Gorgoni)

Elenco elaborati:

1. tav. 1 - inquadramento territoriale;
2. tav. 2 - rilievo architettonico dello stato di fatto piante, prospetti e sezioni;
3. tav. 3.2 - planimetria generale di progetto con distanze e sovrapposizione sull'esistente;
4. tav. 4.2 - planimetria generale di progetto e planimetria generale situazione esistente;
5. tav. 5.2 - piante di progetto con misure, destinazioni, e rapporti aero-illuminanti;
6. tav. 6.2 - calcolo volumi superfici e esistenti e di progetto;
7. tav. 7.2 - prospetti di progetto;
8. tav. 8.2 - sezioni di progetto;
9. tav. 9.2 - identificazione lavori di demolizione, ricostruzione e nuova edificazione;
10. tav. 10 - restituzione fotografica di progetto;
11. tav. 11.2 - opere cedute - nuovo passaggio pedonale e sistemazione viabilità;
12. tav. 13.2 - calcolo superfici a standard e opere cedute;
13. fascicolo B - relazione tecnica illustrativa;
14. fascicolo C - calcolo superfici tabellari oneri di urbanizzazione L.R. 25/95;
15. fascicolo D - relazione idraulica vasca di ritardo;
16. fascicolo D bis - verifica piano di bacino;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

(Sig.ra Annamaria Billi)

Data - IL SEGRETARIO

SCHEMA N. NP/11349
DEL PROT. ANNO 2016

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento territorio
Urbanistica - Settore

17. fascicolo E – parametri igienico-sanitari – autocertificazione DPR 380/2001 di conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie;
18. fascicolo F – autocertificazione del progettista conformità urbanistico, edilizia e strutturale;
19. fascicolo G – dichiarazione di corrispondenza certificazione energetica;
20. fascicolo H – perizia geologica di fattibilità tecnica dell'intervento;
21. fascicolo I – reportage fotografico;
22. fascicolo L – abbattimento barriere architettoniche;
23. fascicolo M – relazione tecnica antincendio autorimessa interrata;
24. fascicolo N – relazione d'incongruenza;
25. fascicolo O – certificati catastali;
26. fascicolo P – relazione di compatibilità ambientale e paesistica;
27. fascicolo Q – attestazione fattibilità statica;
28. fascicolo R – sezioni di progetto lato nord edificio principale;
29. fascicolo S – Norme Tecniche di Attuazione dello SUA;
30. fascicolo T – bozza di Convenzione Urbanistica;
31. fascicolo U – scrittura privata per diritto esclusivo di passo lato nord – accesso autorimessa;
32. fascicolo V – stralcio N.T.A. dell'ambito 73 dello Strumento Urbanistico;
33. fascicolo Z – tabella dati di progetto;
34. scheda di esclusione dalla procedura di VAS;
35. fascicolo integrativo – relazione geologica – geomorfologica – idrogeologica;

FINE TESTO

ATTESTO che la presente *giudice*
da me singolarmente firmata,
ALL'ORIGINALE agli Atti.

L'ISCRIZIONE
(Dott. Vincenzo Tarascio)
Vincenzo Tarascio

22 GIU. 2016

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Maurizio De Lorenzi)

Data - IL SEGRETARIO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Sig.ra Annamaria Bili)

1.6.2016 *Bili*

17 GIU. 2016 *De Lorenzi*