Firmato digitalmente da

Giorgia Rinaudo

C = IT
Data e ora della firma: 17/07/2019 14:44:17

Comune di BERGEGGI
Provincia di Savona

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Variante 2019

per l'introduzione di modifiche alla cartografia degli Ambiti di riqualificazione e conservazione ed alle Norme di conformità e congruenza

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
(dott. Roberto Arboscello)

Il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, Edilizia Privata e Demanio
(geom. Mauro Mazzucchelli)

Il redattore incaricato della Variante 2019
(arch. Giorgia Rinaudo)

Premessa

La presente Variante al vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Bergeggi prende le mosse dalla precedente Variante 2015 che era stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 28.11.2015.

A seguito della pubblicazione degli atti dal 10.08.2016 al 09.10.2016, erano state presentate osservazioni:

- in data 24.08.2016, acquisita agli atti al prot. n. 6920, da parte dei sigg.ri Pierluigi Garis, Emanuele Siri, Rita Rusolo e Rosa Di Marzio;
- in data 29.09.2016, acquisita agli atti al prot. n. 7967, da parte della dott.ssa Maria Rebagliati;
- in data 01.10.2016, acquisita agli atti al prot. n. 8015, da parte del sig. Massimo Maietta;
- in data 03.10.2016, acquisita agli atti al prot. n. 8058, integrata con nota acquisita agli atti in data 17.10.2016, al prot. n. 8743, da parte dei sigg.ri Enrico Arnaudo e Dario Ugo Baudino;
- in data 05.10.2016, acquisite agli atti al prot. n. 8134 ed al n. 8135, integrate con nota acquisita agli atti in data 02.12.2016, al prot. n. 10184, da parte del sig. Giovanni Genzano;
- in data 06.10.2016, acquisita agli atti al prot. n. 8242, da parte dei sigg.ri Ida Maria Barassi e Sergio Barassi;
- in data 07.10.2016, con comunicazione ambientale interna n. 25, da parte della geom. Laura Garello, Responsabile del Settore LL.PP. e A. del Comune di Bergeggi;
- in data 08.10.2016, acquisita agli atti al prot. n. 8300, da parte della sig.ra Rosa Rotondo;
- in data 10.10.2016, acquisita agli atti al prot. n. 8331, da parte del sig. Fabrizio Peano;

Un'ulteriore proposta di modifica al P.U.C., presentata da parte del sig. Giancarlo Suigi con nota acquisita agli atti al prot. n. 4329 in data 18.05.2016, non era stata presa in considerazione in quanto pervenuta al Comune prima della pubblicazione degli atti.

L'Amministrazione Comunale, rilevata l'opportunità di accogliere una parte delle osservazioni sopra elencate, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 02.01.2017 aveva pertanto proposto di apportare alcune ulteriori modifiche e/o integrazioni agli elaborati del P.U.C., alcune delle quali si configurano come vere e proprie varianti ai

sensi dell'art. 44, altre come semplici aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.

In particolare si configurano come Varianti le modifiche, comportanti l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, aventi ad oggetto:

- la rettifica della perimetrazione dell'Area a12.29 dell'Ambito A.12 e la modifica del relativo comma 28.5.15 dell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza, al fine di incrementare la superficie agibile (S.A.) massima e l'altezza esterna massima del manufatto da adibire a farmacia succursale stagionale (osservazione prot. n. 7967 del 29.09.2016 - dott.ssa Maria Rebagliati);

- la creazione nell'Ambito A.12, mediante riduzione della superficie dell'Area a12.18 (ex colonia Merello), di una nuova Area a12.18.1 destinata all'insediamento di una struttura agrituristica, con conseguente modifica della cartografia, modifica del comma 28.5.8 ed introduzione del nuovo comma 28.5.8.bis nell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza (osservazioni prot. n. 8134 e n. 8135 del 05.10.2016 e prot. n. 10184 del 02.12.2016 - sig. Giovanni Genzano);

- la creazione nell'Ambito A.12, mediante riduzione della superficie dell'Area a12.21 con destinazione ad autorimessa privata interrata e soprastanti servizi pubblici, di una nuova Area a12.21.1 con destinazione residenziale, con conseguente modifica della cartografia, modifica dei commi 28.4.2, 28.5.9 e 28.5.16 ed introduzione del nuovo comma 28.5.9.bis nell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza (osservazione prot. n. 8242 del 06.10.2016 - sigg.ri Ida Maria Barassi e Sergio Barassi);

- la realizzazione, nell'Ambito A.13 (Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Punta delle Grotte, Punta Predani, Punta del Maiolo, Isola di Bergeggi), di un piccolo volume in muratura e legno da adibirsi a servizi igienici pubblici, locale commerciale (es. chiosco - bar - ristorante) e locale informazioni, così come previsto dalla Pianificazione della Riserva Naturale Regionale approvata dal Comune di Bergeggi con D.G.C. n. 90 del 14.12.2011 (comunicazione ambientale interna n. 25 del 07.10.2016 - geom. Laura Garello).

Con la D.G.R. n. 402 del 19.05.2017, la Regione Liguria ha espresso - ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e s.m. - parere favorevole nei confronti della Variante 2015 al P.U.C. adottata dal Comune di Bergeggi con la citata D.C.C. n. 22 del 28.11.2015.

Nell'ambito della stessa D.G.R. la Regione, con riferimento alle osservazioni accolte dal Comune con la citata D.C.C. n. 1 del 02.01.2017, ha ritenuto che le stesse non fossero riferibili ad aree e contenuti del P.U.C. interessati dalla Variante e che, pertanto, non essendo state oggetto di adozione e pubblicazione né di integrazione alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., non fosse luogo a provvedere sulle medesime.

Di conseguenza, per l'approvazione delle Varianti al P.U.C. sopra elencate ed identificate con i numeri 11, 13A, 14 e 15A, derivanti all'accoglimento delle suddette osservazioni, dovrà essere attivato un separato procedimento di approvazione previa adozione delle stesse Varianti da parte del Consiglio Comunale.

Con l'occasione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno proporre un'ulteriore modifica al P.U.C. (vedi Variante n. 15A) avente ad oggetto la creazione, all'interno del citato Ambito A.13, di una nuova Area a13.1 dove realizzare indicativamente il piccolo volume in muratura e legno da adibirsi a servizi igienici pubblici, locale commerciale e locale informazioni, con conseguente modifica della cartografia ed introduzione del nuovo comma 29.3.1.bis nell'art. 29 delle Norme di conformità e congruenza.

VARIANTE 11 - MODIFICHE RELATIVE ALL' AREA A12.29 DELL'AMBITO A.12 (osservazione prot. n. 7967 del 29.09.2016 - dott.ssa Maria Rebagliati)

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il P.U.C. individua, all'interno dell'ambito A.12 "*Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Pian dei Rossi, Sciarto, Mei, Feu, Teccio, Tana del Tasso, Chiappa, Crosa, Magiassa, Tassea, Costa dei Ginestri, Torre d'Ere, Torre del Mare*", un'Area denominata a12.29, disciplinata dall'art. 28, comma 28.5.15 delle Norme di conformità e congruenza.
Si tratta di un'area asfaltata attualmente adibita a parcheggio pubblico, ubicata in prossimità della S.S. Aurelia, nella quale è prevista la realizzazione, mediante titolo abilitativo convenzionato, di una piccola costruzione da adibire a farmacia succursale stagionale, con superficie agibile (S.A.) massima mq 25 ed altezza massima m 3,5.



Foto 1
Area a12.29.

Detta area è classificata dal vigente P.T.C.P., livello locale, assetto insediativo, come zona ***"ID-MA"*** (Insediamenti Diffusi – Regime normativo di MANTENIMENTO) regolata dall'art. 44 delle relative Norme di Attuazione, secondo il quale *"1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.*
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla fruizione, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento".

Per quanto concerne l'assetto geomorfologico e l'assetto vegetazionale, l'area medesima è classificata, rispettivamente, come zona ***"MO-A"*** *(Regime normativo di Modificabilità di tipo A)* e come zona ***"COL-ISS"*** (*Colture agricole – Insediamenti Sparsi in Serre*).

L'area oggetto di Variante è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 (solo in parte);
- zone vincolate dalla Legge Regionale n. 39/2009 (Norme per la valorizzazione della geodiversità, dei geositi e delle aree carsiche in Liguria);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs n. 42/2004 e del D.M. 6 aprile 1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Promontorio di Bergeggi);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) del D.Lgs n. 42/2004.

Per gli approfondimenti relativi al Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico relativo al Torrente Crovetto, si rimanda alla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

La presente Variante al P.U.C. riguarda:
- la rettifica della perimetrazione dell'Area a12.29 dell'Ambito A.12, a seguito di un più accurato rilievo dello stato dei luoghi;
- un incremento di 5 mq della superficie agibile (S.A.) massima del manufatto da adibire a farmacia succursale stagionale, al fine di poter realizzare un piccolo deposito per il ricovero dei medicinali;
- un incremento dell'altezza esterna massima del suddetto manufatto, per tener conto dell'acclività del terreno, con contestuale fissazione di un'altezza utile interna massima di m 3;

con conseguente modifica della cartografia e modifica del comma 28.5.15 dell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza.
Il suddetto comma 28.5.15 è stato altresì integrato con tutte le prescrizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA DESCRIZIONE FONDATIVA, CON GLI OBIETTIVI DEL P.U.C., CON IL P.T.C.P. E CON I VINCOLI PRESENTI NELL'AREA

La presente Variante è compatibile sia con la Descrizione Fondativa che con il Documento degli Obiettivi del P.U.C. nei quali, fatto salvo l'eventuale aggiornamento delle quantità ivi riportate, non si rinviene alcun contenuto che possa contrastare con la Variante proposta.

Per quanto concerne la verifica del fabbisogno di servizi pubblici di cui al paragrafo 3.1 del Documento degli Obiettivi, si rimanda a quanto evidenziato nell'Allegato A) della presente Relazione.

Si ritiene, inoltre, che la presente Variante sia compatibile con la disciplina della zona "ID-MA" del P.T.C.P. e con i vincoli presenti nell'area, in quanto trattasi di piccole variazioni che non comportano la realizzazione di opere nel sottosuolo e che - non aumentando la superficie netta di vendita, il numero di addetti ed utenti della farmacia - non determinano incremento del carico urbanistico.

VARIANTE 13A - RIDUZIONE DELL'AREA A12.18 DELL'AMBITO A.12, CREAZIONE DELLA NUOVA AREA A12.18.1 (osservazioni prot. n. 8134 e n. 8135 del 05.10.2016 e prot. n. 10184 del 02.12.2016 - sig. Giovanni Genzano)

INQUADRAMENTO NORMATIVO

All'interno del già citato ambito A.12, il P.U.C. (come modificato dalla Variante adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 28.11.2015) individua un'Area denominata a12.18 (ex colonia Merello), disciplinata dall'art. 28, comma 28.5.8 delle Norme di conformità e congruenza, nella quale è previsto un intervento di ristrutturazione edilizia, subordinato al mantenimento della destinazione residenziale, del volume, della superficie agibile (S.A.), dell'altezza e delle distanze esistenti alla data di adozione del P.U.C..



Foto 4
Area a12.18.



Foto 5
Area a12.18.

L'area oggetto di Variante è classificata dal vigente P.T.C.P., livello locale, assetto insediativo come zona ***"ID-MA"*** (Insediamenti Diffusi – Regime normativo di MANTENIMENTO) regolata dal già citato art. 44 delle relative Norme di attuazione.
Per quanto concerne l'assetto geomorfologico l'area medesima sono classificate come zona ***"MO-A"*** *(Regime normativo di Modificabilità di tipo A)*.
Per quanto attiene all'assetto vegetazionale, l'area di cui trattasi è classificata come zona ***"COL - ISS"*** (*Colture agricole – impianti sparsi in serre*).

L'area in parola è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ex R.D. n. 3267/1923);
- zone vincolate dalla Legge Regionale n. 39/2009 (Norme per la valorizzazione della geodiversità, dei geositi e delle aree carsiche in Liguria);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs n. 42/2004 e del D.M. 6 aprile 1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Promontorio di Bergeggi);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) del D.Lgs n. 42/2004.

Per gli approfondimenti relativi al Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico relativo al Torrente Crovetto, si rimanda alla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

Come già anticipato, la Variante al P.U.C. riguarda la creazione nell'Ambito A.12, mediante riduzione della superficie dell'Area a12.18 (ex colonia Merello), di una nuova Area a12.18.1 destinata all'insediamento di una struttura agrituristica, con conseguente modifica della cartografia, modifica del comma 28.5.8 ed introduzione del nuovo comma 28.5.8.bis nell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza.
Detta nuova Area coincide con il sedime di un fabbricato esistente (adibito in parte a residenza ed in parte ad attività di somministrazione) e con la relativa area di pertinenza.

Nella nuova Area a12.18.1 si prevede:

- la possibilità di insediamento di una struttura agrituristica con destinazione d'uso rurale del fabbricato principale da vincolarsi in perpetuo mediante convenzione urbanistica;
- la possibilità di un ampliamento una tantum del suddetto fabbricato pari ad una superficie agibile (S.A.) additiva massima di 53 mq;
- la possibilità di installare fabbricati complementari per l'attività produttiva ad uso esclusivamente agricolo e, segnatamente, una serra di S.A. massima 45 mq ed un deposito per l'attrezzatura agricola di S.A. massima 11 mq, da collocare all'esterno della fascia A di inondabilità e ad una distanza non inferiore a 1,5 m dal fabbricato principale.

Il fabbricato rurale dovrà possedere non più di n. 4 camere di cui una sita al piano terra destinata ai portatori di handicap, con accesso diretto dall'esterno, completamente accessibile e provvista di bagno riservato. Le ulteriori camere dovranno essere localizzate al piano primo, una sarà destinata al titolare dell'attività, tutte dovranno avere accesso diretto dall'esterno del fabbricato mediante una scala aperta.
L'ampliamento dovrà essere localizzato esclusivamente verso nord-est (allineando il fabbricato verso la roccia sul confine della proprietà), a sud-est (in corrispondenza dell'esistente porticato) e verso sud-ovest (retro del fabbricato) e, comunque, all'esterno della fascia A di inondabilità.
Le caratteristiche tipologiche del fabbricato dovranno essere mantenute, ivi compresa la copertura a due falde così come esistente.
Nel nuovo comma 28.5.8.bis sono state, inoltre, riportate tutte le prescrizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

La Variante è ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in quanto consente l'insediamento di una nuova attività agrituristica.

COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA DESCRIZIONE FONDATIVA, CON GLI OBIETTIVI DEL P.U.C., CON IL P.T.C.P. E CON I VINCOLI PRESENTI NELL'AREA

La presente Variante è compatibile sia con la Descrizione Fondativa che con il Documento degli Obiettivi del P.U.C. nei quali, fatto salvo l'eventuale aggiornamento delle quantità ivi riportate, non si rinviene alcun contenuto che possa contrastare con la Variante proposta.

Per quanto concerne la verifica del fabbisogno di servizi pubblici di cui al paragrafo 3.1 del Documento degli Obiettivi, si rimanda a quanto evidenziato nell'Allegato A) della presente Relazione.

Si ritiene, inoltre, che la presente Variante sia compatibile con la disciplina della zona "ID-MA" del P.T.C.P. e con i vincoli presenti nell'area, in quanto trattasi di variazioni che non comportano la realizzazione di nuovi volumi interrati e di nuove costruzioni all'interno della fascia A di inondabilità.

VARIANTE 14 - RIDUZIONE DELL'AREA A12.21 DELL'AMBITO A.12 E CREAZIONE DELLA NUOVA AREA A12.21.1 (osservazione prot. n. 8242 del 06.10.2016 - sigg.ri Ida Maria Barassi e Sergio Barassi)

INQUADRAMENTO NORMATIVO

All'interno del più volte citato ambito A.12, il P.U.C. individua un'Area denominata a12.21, disciplinata dall'art. 28, commi 28.4.2, 28.5.9 e 28.5.16 delle Norme di conformità e congruenza, nella quale è prevista, mediante titolo abilitativo convenzionato, la costruzione di un'autorimessa privata interrata (S.A. massima mq 1.200) nonché la realizzazione e cessione gratuita al Comune, sulla copertura dell'autorimessa e negli spazi non interessati dalla costruzione sottostante, di un campo di pallavolo e di aree sistemate a verde attrezzato. Si tratta di un lotto di terreno ancora libero, inserito in un tessuto già urbanizzato e diffusamente edificato, che si presenta incolto e privo di vegetazione di pregio.



Foto 6
Area a12.21.



Foto 7
Area a12.21.

L'area oggetto di Variante è classificata dal vigente P.T.C.P., livello locale, assetto insediativo come zona ***"ID-MA"*** (Insediamenti Diffusi – Regime normativo di MANTENIMENTO) regolata dal già citato art. 44 delle relative Norme di attuazione.
Per quanto concerne l'assetto geomorfologico l'area medesima è classificata come zona ***"MO-A"*** *(Regime normativo di Modificabilità di tipo A)*.
Per quanto attiene all'assetto vegetazionale, l'area di cui trattasi è classificata come zona ***"COL - ISS"*** (*Colture agricole – impianti sparsi in serre*).

L'area in parola è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ex R.D. n. 3267/1923);
- zone vincolate dalla Legge Regionale n. 39/2009 (Norme per la valorizzazione della geodiversità, dei geositi e delle aree carsiche in Liguria);

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs n. 42/2004 e del D.M. 6 aprile 1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Promontorio di Bergeggi);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) del D.Lgs n. 42/2004.

Per gli approfondimenti relativi al Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico relativo al Torrente Crovetto, si rimanda alla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

Come già anticipato, la presente Variante al P.U.C. riguarda la creazione nell'Ambito A.12, mediante riduzione della superficie dell'Area a12.21 con destinazione ad autorimessa privata interrata e soprastanti servizi pubblici, di una nuova Area a12.21.1 con destinazione residenziale, con conseguente modifica della cartografia, modifica dei commi 28.4.2, 28.5.9 e 28.5.16 ed introduzione del nuovo comma 28.5.9.bis nell'art. 28 delle Norme di conformità e congruenza.

Nella nuova Area a12.21.1 si prevede la costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione, mono o bifamiliare, mediante progetto unitario esteso all'intera Area, subordinato a titolo abilitativo convenzionato che preveda:

- il versamento al Comune, in aggiunta al contributo di costruzione, di una somma pari ad € 100.000,00 (euro centomila/00) da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale;
- la cessione gratuita al Comune di una porzione del mappale 81 del fg. 8, su cui ricade un tratto della strada pubblica esistente con i relativi parcheggi a raso;
- il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - superficie agibile (S.A.) massima: mq 150;
  - superficie agibile (S.A.) minima per unità immobiliare: mq 70;
  - superficie massima autorimessa interrata (al netto dei muri perimetrali): mq 150;
  - altezza massima: m 6,50;
  - distanza minima dal ciglio stradale: m 3,00;
  - distanza minima dai confini: m 1,50 verso mappali non edificabili ovvero m 5,00 verso mappali edificabili;
  - il 70% dell'area dovrà essere destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di impermeabilità = 0,30).

Nel nuovo comma 28.5.9.bis sono state, inoltre, riportate tutte le prescrizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

Viene contestualmente modificata - sotto il profilo esclusivamente procedurale, senza alcun riflesso di carattere ambientale - anche la disciplina (comma 28.5.16) riguardante l'Area a12.30, al fine di precisare:
- che il soggetto attuatore dell'Area a12.30 non dovrà farsi carico della realizzazione delle opere previste sulla porzione di proprietà dell'Area a12.21, in quanto tale porzione coincide con l'Area a12.21.1 di nuova istituzione;
- che qualora, al momento della richiesta del titolo abilitativo, il collegamento pedonale a sbalzo tra la via Umberto e piazza Roma fosse già stato appaltato e/o realizzato dal Comune, lo stesso soggetto attuatore dovrà eseguire a propria cura e spese (o monetizzare) un'altra opera pubblica, di analogo valore, individuata in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La Variante è ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in quanto consente di finanziare la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale e di ottenere la cessione gratuita al Comune di un'area su cui ricade un tratto della strada pubblica esistente con i relativi parcheggi a raso.

COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA DESCRIZIONE FONDATIVA, CON GLI OBIETTIVI DEL P.U.C., CON IL P.T.C.P. E CON I VINCOLI PRESENTI NELL'AREA

La presente Variante è compatibile sia con la Descrizione Fondativa che con il Documento degli Obiettivi del P.U.C. nei quali, fatto salvo l'eventuale aggiornamento delle quantità ivi riportate, non si rinviene alcun contenuto che possa contrastare con la Variante proposta.

Per quanto concerne la verifica del fabbisogno di servizi pubblici di cui al paragrafo 3.1 del Documento degli Obiettivi, si rimanda a quanto evidenziato nell'Allegato A) della presente Relazione.

Si ritiene, inoltre, che la presente Variante sia compatibile con la disciplina della zona "ID-MA" del P.T.C.P. e con i vincoli presenti nell'area, in quanto - rispetto alle previsioni del P.U.C. vigente - riduce sensibilmente le dimensioni dell'autorimessa da realizzare nel sottosuolo, e le dimensioni del lotto consentono di realizzare le nuove edificazioni senza interferire con la fascia di tutela del vicino corso d'acqua.

VARIANTE 15A - CREAZIONE DELLA NUOVA AREA A13.1 NELL'AMBITO A.13 (comunicazione ambientale interna n. 25 del 07.10.2016 - geom. Laura Garello)

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il P.U.C. individua un ambito denominato A.13 "*Ambito di conservazione e riqualificazione delle località Punta delle Grotte, Punta Predani, Punta del Maiolo, Isola di Bergeggi",* corrispondente con la Riserva Naturale Regionale e con il parco marino dell'Isola di Bergeggi, disciplinato dall'art. 29 delle Norme di conformità e congruenza, nel quale è consentito realizzare:

a) interventi di esclusiva natura manutentiva sui volumi e attrezzature esistenti,
b) interventi compatibili con la disciplina contenuta nella L.r. 10/1985;
c) interventi soggetti al Nulla Osta di cui all'art. 21 della L.r. 12/1995 alcuni dei quali, in particolare, dovranno essere oggetto di un apposito "Piano di intervento" ed ottenere un preventivo assenso della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4, cc. 2 e 7 della L.r. 10/1985.



Foto 8
Ambito A13



Foto 9
Ambito A13

La Variante interessa un'area ubicata all'interno dell'Ambito A.13, in corrispondenza di uno slargo pavimentato che è parte integrante del percorso pedonale attrezzato a valle dell'Aurelia.

L'area oggetto di variante è classificata dal vigente P.T.C.P., livello locale, assetto insediativo, prevalentemente come zona ***"ANI-CE"*** (Aree Non Insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE) regolata dall'art. 51 delle relative Norme di attuazione che testualmente dispone "*1. Tale regime si applica nelle parti dei territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme dei tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. 3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale*".
Per quanto concerne l'assetto geomorfologico l'area medesima si colloca in corrispondenza della linea di divisione tra la zona ***"MO-A"*** *(Regime normativo di Modificabilità di tipo A)* e la zona ***"CE"*** *(Regime normativo di Conservazione*).
Per quanto attiene all'assetto vegetazionale, l'area di cui trattasi è classificata come zona ***"COL - ISS"*** (*Colture agricole – impianti sparsi in serre*).

L'area oggetto di Variante è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ex R.D. n. 3267/1923);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettere a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) e f) (parchi e riserve nazionali o regionali) del D.Lgs n. 42/2004;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs n. 42/2004 e del D.M. 20 marzo 1956 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia nel percorso compreso nel territorio della Provincia di Savona (bellezza d'insieme));
- zone vincolate dalla Legge Regionale n. 39/2009 (Norme per la valorizzazione della geodiversità, dei geositi e delle aree carsiche in Liguria);
- Riserva Naturale Regionale di Bergeggi (L.R. 10/1985);
- Sito di interesse comunitario (S.I.C.) IT1323202 - Isola Bergeggi - Punta Predani.

Per gli approfondimenti relativi al Piano di Bacino stralcio sul rischio idrogeologico relativo al Torrente Crovetto e al S.I.C., si rimanda, rispettivamente, alla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, e alla *Relazione d'Incidenza* redatta, ai sensi della D.G.R. n. 30 del 18 gennaio 2013, del dott. for. Roberto Tranquilli, entrambe allegate al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

Come già anticipato, la presente Variante al P.U.C. concerne la creazione, all'interno del citato Ambito A.13, di una nuova Area a13.1 dove realizzare indicativamente un piccolo volume in muratura e legno di circa 85 mc e circa 25 mq di S.A., da adibirsi a servizi igienici pubblici, locale commerciale (es. chiosco - bar - ristorante) e locale informazioni, con conseguente modifica della cartografia ed introduzione del nuovo comma 29.3.1.bis nell'art. 29 delle Norme di conformità e congruenza.

Detto intervento, che rientra tra quelli previsti dalla Pianificazione della Riserva Naturale Regionale già approvata dal Comune di Bergeggi con D.G.C. n. 90 del 14.12.2011, dovrà essere assoggettato a valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R. n. 30/2013 e s.m. ed i. nonché all'approvazione da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. n. 12/1995 e s.m..
Nel nuovo comma 29.3.1.bis sono state, inoltre, riportate tutte le prescrizioni desumibili dalla *Relazione di analisi della compatibilità a livello geologico e idrogeologico*, a firma del dott. geol. Dario Costantini, allegata al Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 2019.

COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LA DESCRIZIONE FONDATIVA, CON GLI OBIETTIVI DEL P.U.C., CON IL P.T.C.P. E CON I VINCOLI PRESENTI NELL'AREA

La presente Variante è compatibile sia con la Descrizione Fondativa che con il Documento degli Obiettivi del P.U.C. nei quali, fatto salvo l'eventuale aggiornamento delle quantità ivi riportate, non si rinviene alcun contenuto che possa contrastare con la Variante proposta.

La Descrizione Fondativa, con riferimento alle indicazioni di progetto del Piano della Costa, richiama il cosiddetto "ambito–progetto" di Bergeggi che riguarda "*un'ampia zona di interesse naturalistico, l'Isola di Bergeggi e l'antistante capo, che costituiscono un'area protetta regionale con le attigue zone di mare per le quali è in progetto la creazione di un'area protetta marina. Le zone a terra richiedono un complesso progetto di riqualificazione che si coordini con quanto già previsto per la fruizione dell'area protetta e risolva temi quali: a) il recupero di una cava dismessa; b) l'individuazione di zone di discarica funzionali al ripascimento delle spiagge; c) l'accessibilità all'isola; d) la creazione di nuovi accessi al mare ; e) l'eliminazione di scarichi fognari che compromettono la qualità delle acque nel tratto di mare in cui si riversano*".

Per quanto concerne la verifica del fabbisogno di servizi pubblici di cui al paragrafo 3.1 del Documento degli Obiettivi, si rimanda a quanto evidenziato nell'Allegato A) della presente Relazione.

Si ritiene, inoltre, che la presente Variante sia compatibile con i vincoli presenti nell'area, in quanto prevede interventi di modesta entità, esclusivamente finalizzati ad una migliore fruizione pubblica del sito.

Per quanto concerne le disposizioni del P.T.C.P., la Variante può essere ritenuta sostanzialmente compatibile in quanto la nuova Area a13.1, sovrapposta sulla cartografia in scala 1:25.000, si colloca in corrispondenza della linea di divisione tra la zona “ANI-CE” e l'adiacente zona “ID-MA”.
In ogni caso, trattandosi di interventi attuati direttamente dal Comune di Bergeggi, di preminente interesse per la comunità locale e non altrimenti localizzabili, si ritiene che possa essere invocata la **deroga** prevista dall'art. 89 bis delle Norme di attuazione del P.T.C.P. che testualmente recita:
"*Art. 89 bis*
Presupposti e condizioni di derogabilità
1. Le indicazioni di livello locale del Piano, ad eccezione delle specificazioni di cui all'articolo 5, sesto comma, possono essere derogate a norma della vigente legislazione in materia qualora si tratti:
a) di opere o di interventi attuati da Enti pubblici territoriali sempre che gli stessi non siano assoggettati alla speciale disciplina di cui al Capo precedente;
b) di interventi diretti alla tutela della pubblica incolumità o determinati da cause di forza maggiore.
2. Le deroghe di cui al comma precedente possono essere assentite a condizione che le opere in progetto non siano incompatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali proprie del Piano, siano di assoluta necessità o di preminente interesse per la comunità locale e non siano altrimenti localizzabili.".

Bergeggi, 17 luglio 2019



arch. Giorgia Rinaudo

ALLEGATI:

- Allegato A) - verifica del fabbisogno di servizi pubblici.
- Raffronto cartografico tra il P.U.C. vigente e le modifiche conseguenti alla Variante 2019.

ALLEGATO A)
VERIFICA DEL FABBISOGNO DI SERVIZI PUBBLICI

il Documento degli Obiettivi, al paragrafo 3.1 (*Il fabbisogno di servizi pubblici*) evidenzia che, ai sensi del D.M. 1444/1968, considerata la superficie complessiva delle aree a servizi pubblici esistenti e previste dal P.U.C., "*nel caso di Bergeggi avremo una situazione pari a [(256.621/11.731) = 21,87 mq/stanza], indubbiamente > 18 mq/stanza ex lege*".
Nello stesso paragrafo si legge:
- che, "*riguardo all'ulteriore prescrizione ex lett. b), c. 2, art. 3 del Dm. 1444/1968, ossia alla dotazione corrispondente a 2 mq/abitante (stanza) per attrezzature d'interesse comune, il Puc esprime [(7.311/1.210) = 6,04 mq/abitante]; se, poi, si ritenesse di dover estendere la verifica al complesso di stanze insieme per residenti e per abitazione stagionale (ovviamente escludendo tutte le stanze alberghiero-ricettive, l'entità fluttuante dei cui utenti non sembra incidere nel fabbisogno di attrezzature di interesse comune), si avrà [(7.311/10.022) = 0,72 mq/stanza]: apparentemente una sottodotazione, ma ciò solo sul piano eminentemente quantitativo giacché un cimitero, due chiese, un polo amministrativo municipale insieme ai poli socio-culturali appaiono ampiamente sufficienti alla popolazione bergeggina stanziale e stagionale*";
- che "*per quanto concerne i parcheggi della lett. d), c. 2, art. 3 del Dm. 1444/1968, la cui dotazione è di 2,50 mq/abitante (stanza), anche in questo caso dovrà essere considerato l'intero patrimonio edilizio residenziale e ricettivo, pari quindi a [(nn. 10.022 stanze abitative + nn. 1.079 stanze ricettive) = nn. 11.731 stanze corrispondenti alla capacità insediativa totale di Puc]; siamo dunque a [(32.275/11.731) = 2,75 mq/stanza], ottenendo pertanto un accettabile adempimento della prescrizione di legge*".

Le considerazioni sopra riportate sono sempre valide nonostante l'eliminazione dell'*Area a5.1 e* la riduzione dell'*Area a9.5* (previste dalla Variante al P.U.C. adottata con deliberazione consiliare n. 22 del 28.11.2015), la riduzione dell'*Area a2.6* e dell'*Area a2.3* (prevista dall'Aggiornamento 2018 al P.U.C. e conseguente all'accoglimento di una delle osservazioni citate in premessa) e la riduzione dell'*Area a12.21* (prevista dalla presente Variante al P.U.C. al n. 14), determinino una riduzione complessiva di circa mq 2.545 delle aree a servizi pubblici (servizi d'interesse comune, verde, gioco, sport e parcheggi).

Infatti, a seguito delle variazioni sopra citate, la superficie complessiva delle aree a servizi pubblici esistenti e previste dal P.U.C. (che con la Variante 2011 era stata incrementata a mq. 258.507) si riduce a mq. 255.962, mentre la superficie delle aree per servizi d'interesse comune (che con la Variante 2011 era stata ridotta a mq. 7.229) si riduce a mq. 6.873 e quella delle aree a parcheggio pubblico (che con la Variante 2011 era stata incrementata a mq. 33.703) si riduce a 32.716.

Pertanto (anche prescindendo dalla piccola riduzione del peso insediativo complessivo che risulta dalla correzione di alcuni errori nei conteggi precedenti - vedi aggiornamenti a pag. 128 del Documento degli Obiettivi) sono sempre soddisfatti gli standards di cui al D.M. 1444/1968 in quanto:

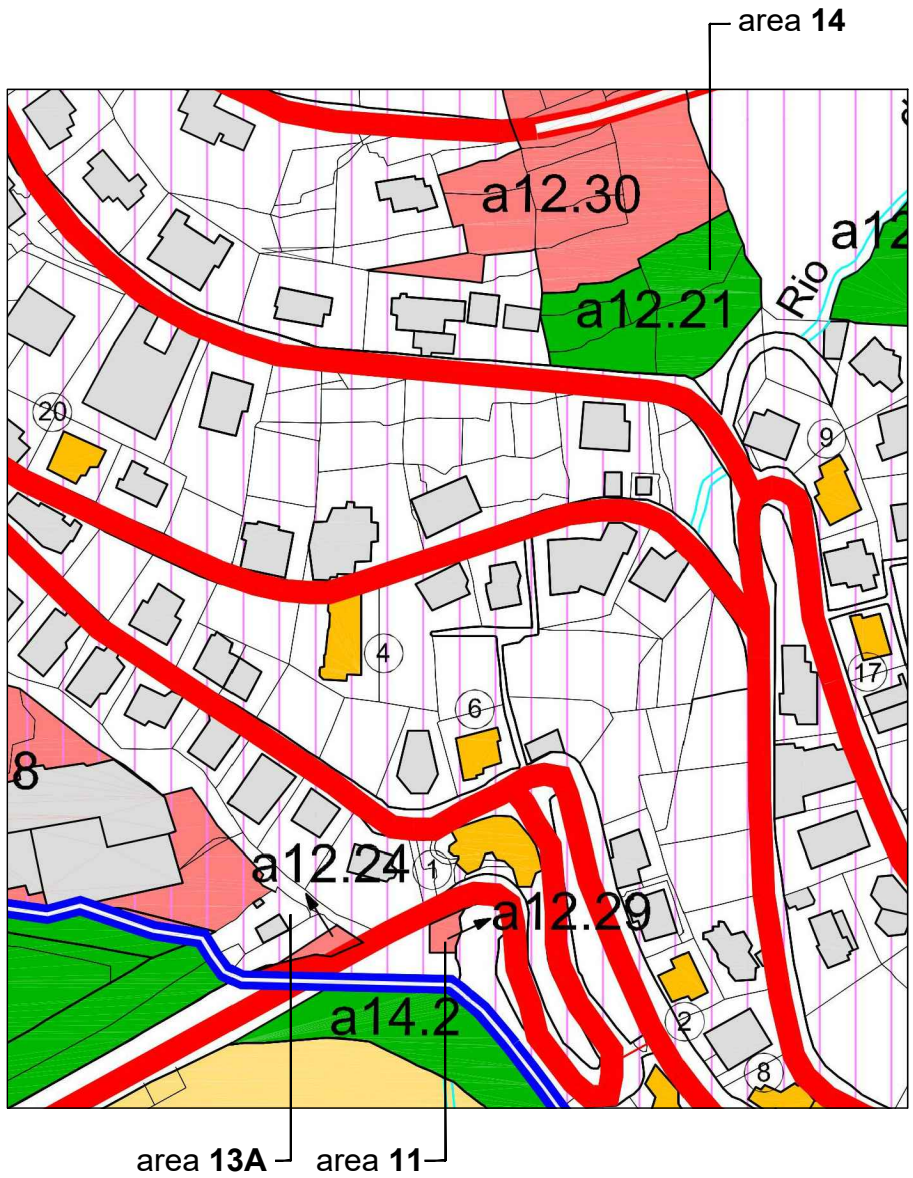
255.962 / 11.731 = 21,82 mq/stanza > 18 mq/stanza

6.873 / 1.210 = 5,68 mq/abitante > 2 mq/abitante per servizi d'interesse comune

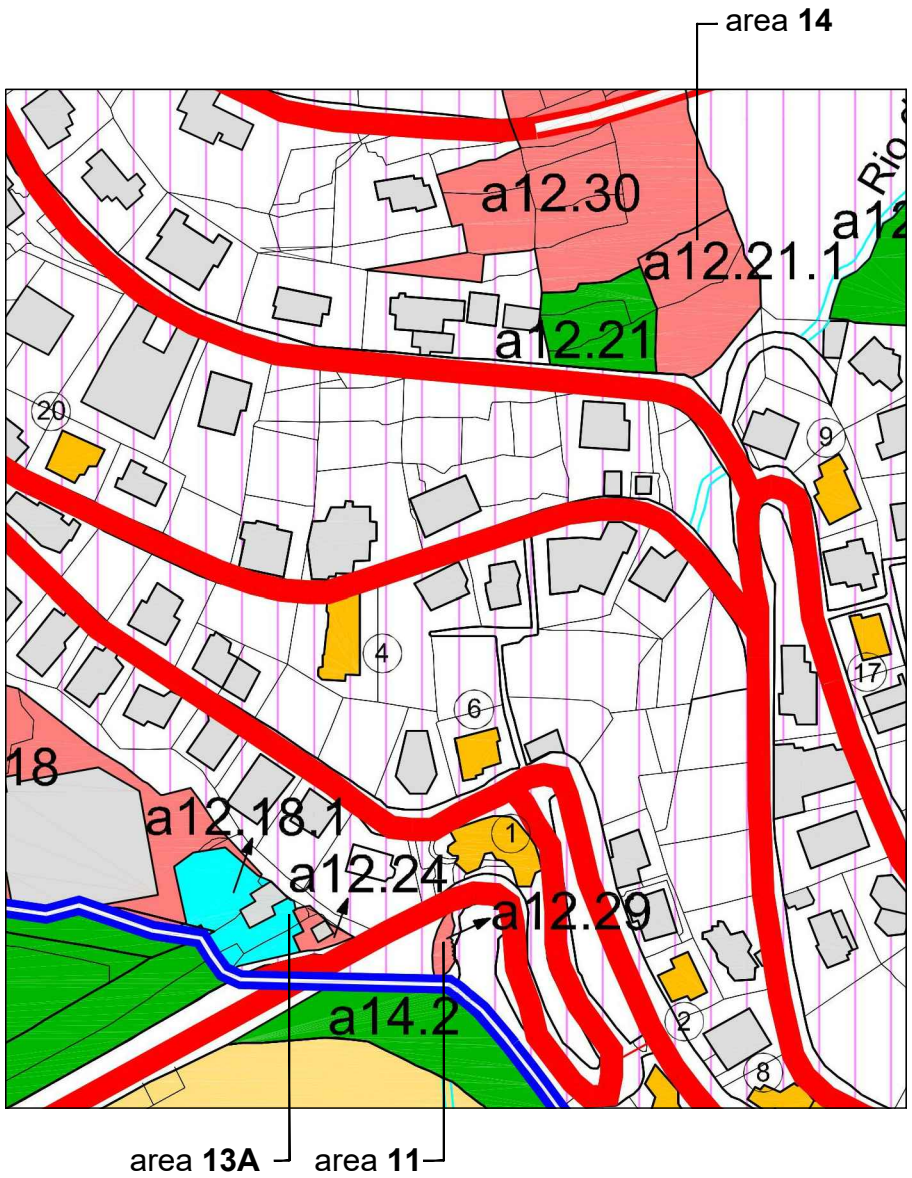
32.716 / 11.731 = 2,79 mq/stanza > 2 mq/abitante per parcheggi pubblici.

Raffronto cartografico tra il P.U.C. vigente e la Variante 2019

AREE D'INTERVENTO 11 - 13A - 14

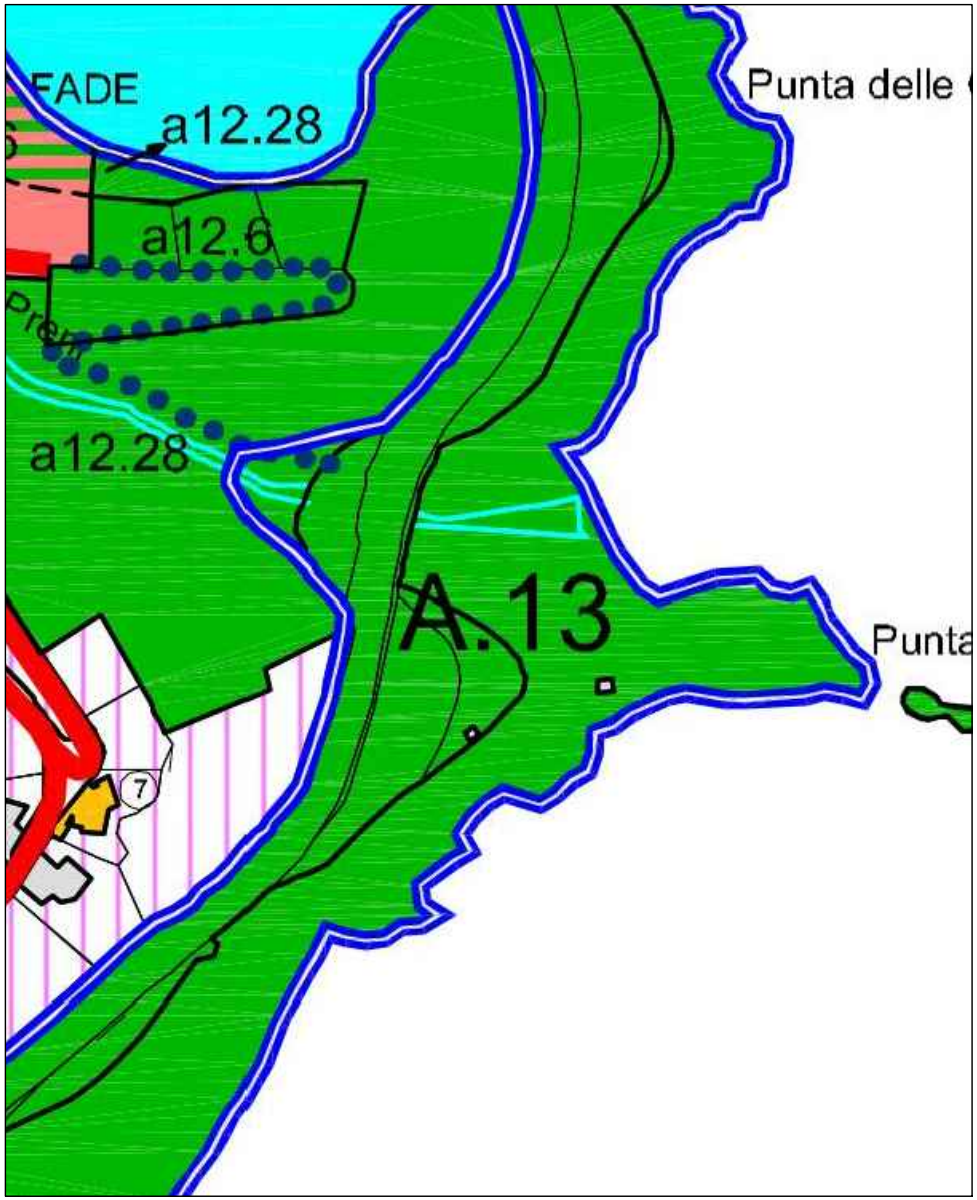


Stralcio P.U.C. VIGENTE _ tavola 10.2.2/2015
scala 1:2000

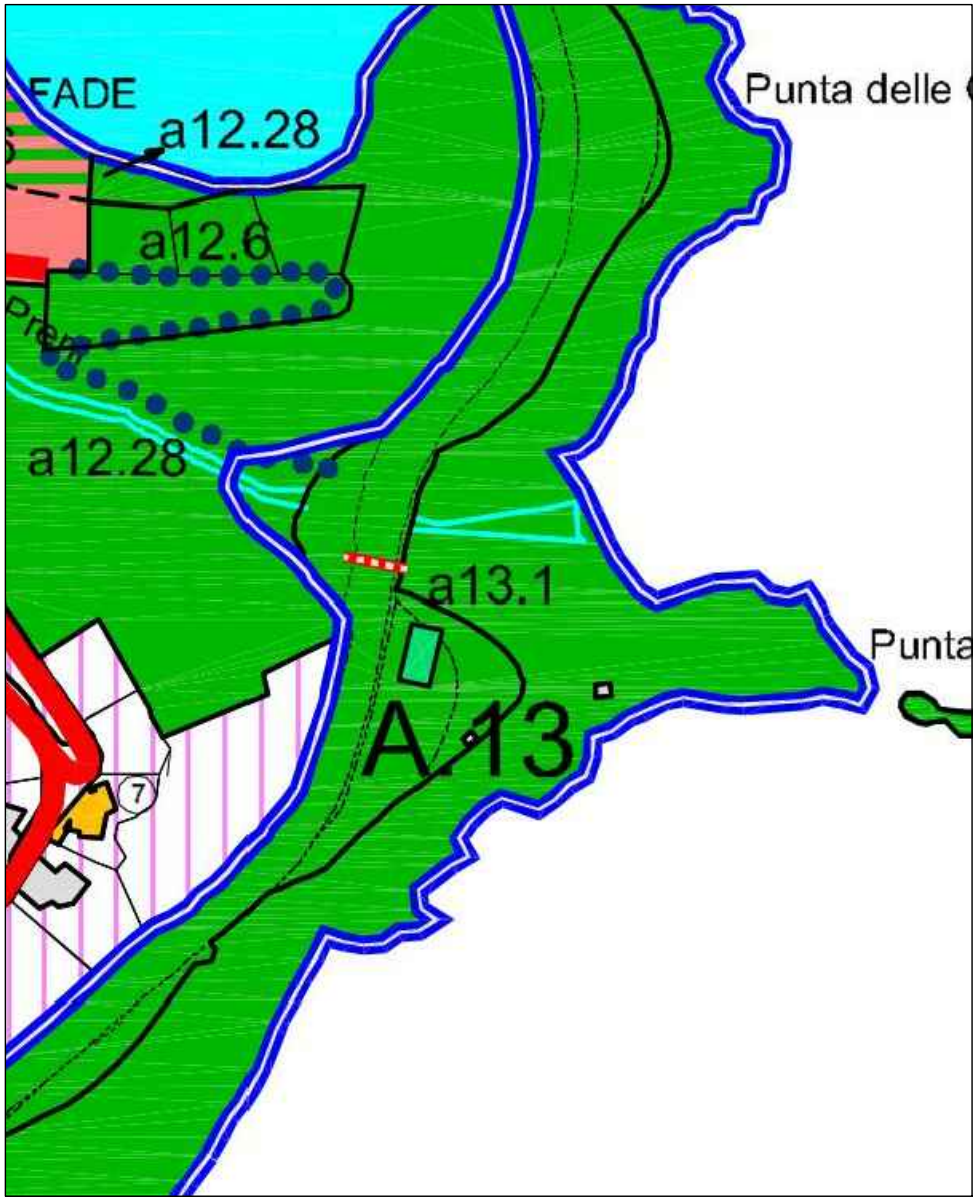


Stralcio P.U.C. VARIANTE 2019 _ tavola 10.2.2/2019
scala 1:2000

AREA D'INTERVENTO 15A



Stralcio P.U.C. VIGENTE _ tavola 10.2.2/2015 - scala 1:2000



Stralcio P.U.C. VARIANTE 2019 _ tavola 10.2.2/2019 - scala 1:2000