

OSSERVAZIONI alla VARIANTE AL P.R.G. di BORDIGHERA, zona LITORANEA

PREMESSA

Il Litorale di Bordighera è una risorsa unica , patrimonio comune ai Cittadini e a tutti coloro (turisti, artisti, scrittori e viaggiatori di passaggio) che da oltre un secolo la scelgono come meta, proprio per l'attrattiva esercitata, oltre che dal clima favorevole, da bellezze naturali e paesaggistiche come questa.

Pensando al Litorale è immediata la connessione con il Lungomare, la Rotonda, il sito di Sant'Ampeglio, il Porto e Arziglia, sino al confine con Ospedaletti: il *water-front* di Bordighera, con tutte le potenzialità di valorizzazione che una risorsa così preziosa ci suggerisce.

L'associazione "per Bordighera in Comune", ritiene quindi doveroso esprimersi sulla Variante al Piano Regolatore Generale, zona litoranea, adottata e quindi pubblicata con delibera n. 41 del 27 maggio 2013, analizzando e confrontando innanzitutto la norma vigente con quella proposta in variante, passando quindi ad osservazioni e proposte.

La sintesi della nostra valutazione è che la Variante, ignorando il ruolo di risorsa del litorale di Bordighera, mette a potenziale rischio gli investimenti dei privati e a chiaro rischio il valore paesaggistico del litorale .



1. DEFINIZIONI ZONA F6/ ESTENSIONE AMBITO:

La **norma vigente** del P.R.G. identifica la **zona F6** litorale (spiagge e scogliere) come **Parco urbano-spiagge pubbliche**;

la **Variante alla norma**, come **spiagge pubbliche e pertinenze** (strutture degli stabilimenti balneari attrezzati).

2. ATTUAZIONE:

La **norma vigente** per l'attuazione degli interventi prevede che l'ente pubblico (Comune) predisponga **uno Strumento urbanistico attuativo (SUA) di iniziativa pubblica per l'area 1** dal confine di Vallecrosia a capo Sant'Ampeglio, consistente in *"...un generale studio dell'area comprendendo anche la sistemazione del litorale e la protezione di questo,..."*) ed il **titolo abilitativo diretto per l'area 2**, tra l'area portuale e il confine con Ospedaletti;

la **Variante prevede in entrambe le zone titolo abilitativo diretto**, quindi non più un piano urbanistico particolareggiato che consideri l'area complessiva includendo la sistemazione e protezione del litorale, ma solo **progetti di iniziativa privata dei singoli concessionari degli stabilimenti balneari attrezzati, in assenza di convenzioni** che regolino i rapporti tra pubblico e privato e le relative responsabilità.

3. INDICI E PARAMETRI:

La **norma vigente** indica come parametri di riferimento **l'altezza max di 1,3 m al colmo dal piano lungomare, un rapporto di copertura RC rispetto all'area in concessione del 10% e un numero possibile di piani pari ad 1**;

la **Variante prevede un indice/RC del 10% rispetto all'area in concessione per le strutture fisse (ristorante e accessori), con altezza massima di m 3,70 al colmo della copertura dal piano lungomare, oltre ad un ulteriore RC 5% per strutture di servizio al piano spiaggia** (che si sommano alla possibilità di chiudere il volume sotto ristorante ed utilizzarlo come deposito), **mantenendo l'altezza di 1,3 m per cabine e spogliatoi, e un numero possibile di piani pari a 1- 2**.

4. ADEGUAMENTO:

La **norma vigente** indica nell'attuazione del **SUA di iniziativa pubblica, con la protezione del litorale il riferimento per l'adeguamento** degli stabilimenti dell'area 1

e non prevede nuove opere se non quelle strettamente necessarie alla fruizione pubblica per l'area 2;

la Variante prevede **l'adeguamento obbligato ai parametri indicati in caso di richiesta di nuova autorizzazione (concessione demaniale)** o di modifica della preesistenza che vada oltre la manutenzione ordinaria **per l'area 1; la presentazione di progetti specifici per l'area 2 e per le strutture stralciate dell'area 1** (vedi norme tecniche e tabelle) .

5. STAGIONALITA' E SMONTAGGIO STRUTTURE PERTINENZIALI :

La norma vigente del P.R.G. non dà indicazioni sulle condizioni di apertura e smontaggio degli stabilimenti balneari attrezzati, che sono regolate dalle rispettive concessioni demaniali.

La Variante prevede che le **strutture turistico ricettive fisse** (quelle poste al piano passeggiata, oltre all'incremento del 5% posto a piano spiaggia come indicato negli allegati alla norma pubblicati), **possano essere mantenute tutto l'anno se utilizzate** (lo stesso vale per i servizi a piano spiaggia oggetto del 5% incremento).

Se non attive dovranno essere smontate integralmente (vedi scheda tecnica tipologie e norme) **o mantenere il paiolato come belvedere pubblico a cura e responsabilità (manutenzione e sicurezza) del concessionario.**



L'area della Rotonda e il sito di Sant'Ampeglio



Il lungomare in corrispondenza del sottopasso della Stazione verso est



...e verso ovest



Bordighera - Riviera dei fiori - Stabilimenti bagni

OSSERVAZIONI

1. **OGGETTO.** La prima criticità osservata riguarda l'ambito di studio ed il campo di applicazione della normativa in variante:

L'ambito della norma adottata in variante si restringe rispetto alla norma vigente che, per la parte di litorale corrispondente all'area 1, dal confine con Vallecrosia a capo Sant'Ampeglio, rimandava ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (SUA) esteso a *tutte le spiagge pubbliche ed al parco urbano, comprendendo la protezione e sistemazione del litorale;*

con la Variante lo studio è circoscritto alle volumetrie, tipologie e servizi accessori delle sole spiagge in concessione demaniale a privati dotate di stabilimenti balneari attrezzati, senza un confronto rispetto alle finalità di più ampio respiro del Piano di utilizzo demaniale adottato con delibera n.14 del 12 aprile 2012(art.3 PUD commi b e c) : *garantire...la fondamentale esigenza di tutela della costa per la conservazione delle risorse naturali, ...la miglior fruizione dell'arenile da parte del pubblico, e... la minore occupazione con strutture permanenti;* considerando quindi prioritaria l'accessibilità a tutte le spiagge pubbliche, con particolare riferimento a quelle libere e la consistenza dei servizi pubblici essenziali per le spiagge libere (servizi igienici, docce, raccolta differenziata dei rifiuti...)

la Variante esclude lo studio per la protezione del litorale, che avrebbe permesso di ottimizzare tecnicamente e qualitativamente i progetti e garantire gli investimenti dei

privati; il litorale protetto adeguatamente consentirebbe di ridurre la quota degli stabilimenti sul piano spiaggia e ridurre –nell’interesse di tutti- l’impatto di queste strutture rispetto alle visuali privilegiate, dalla passeggiata, ma anche dal mare.

2. **PROCEDURA E PAESAGGIO.** La **seconda criticità** osservata entra nel merito della **procedura di attuazione prevista dall’ente pubblico che, esautorando il SUA di iniziativa pubblica, di fatto esclude lo studio paesistico d’insieme e l’analisi della compatibilità paesaggistica degli interventi** possibili in riferimento al contesto, necessari al confronto con gli enti competenti per la tutela dell’area, che ricordiamo essere vincolata come bellezza paesistica: valutando in conseguenza le possibili interazioni con le visuali privilegiate dalla passeggiata, dal mare, le sistemazioni dell’area (verde, arredo urbano, pavimentazioni, illuminazione...) ed i collegamenti con il resto del litorale e la città.

Con la **Variante, che prevede il titolo abilitativo diretto in tutta la zona litoranea**, vengono individuati **nuovi parametri che modificano radicalmente l’impatto degli interventi sul contesto d’insieme**, permettendo di realizzare **strutture fisse permanenti** (se attive) **al piano del Lungomare, il cui studio paesistico è però forzatamente limitato al singolo intervento**;

viene quindi delegato al **privato-il singolo concessionario- un iter complesso per l’ottenimento dell’autorizzazione dagli enti competenti**(Demanio, Soprintendenza, Regione...) **in un’area considerata di alto valore paesaggistico** e in assenza di garanzie rispetto all’investimento per il progetto, la durata dell’iter burocratico e la realizzazione.

3. **RAPPORTI e RESPONSABILITA’PUBBLICO PRIVATO.** La terza criticità riguarda **i rapporti tra ente pubblico e privato concessionario, in assenza di una Convenzione** che ne regoli i rapporti da una parte (e di conseguenza di una copertura assicurativa specifica), d’altra parte **delegando la responsabilità rispetto alla manutenzione e sicurezza del sito in concessione** anche quando non in attività, si vedano ad esempio le **condizioni riferite allo smontaggio** in caso di inattività che prevedono due alternative:

lo **smontaggio integrale** comprensivo delle strutture a palafitta (piloni di sostegno delle strutture emergenti dalla spiaggia);

il **mantenimento del paiolato come belvedere pubblico**, la cui manutenzione e sicurezza devono però essere garantite dal concessionario *privato per tutta la durata di chiusura dell’attività*;

4. **ADEGUAMENTO.** La quarta si riferisce alle **condizioni di adeguamento alla normativa:**

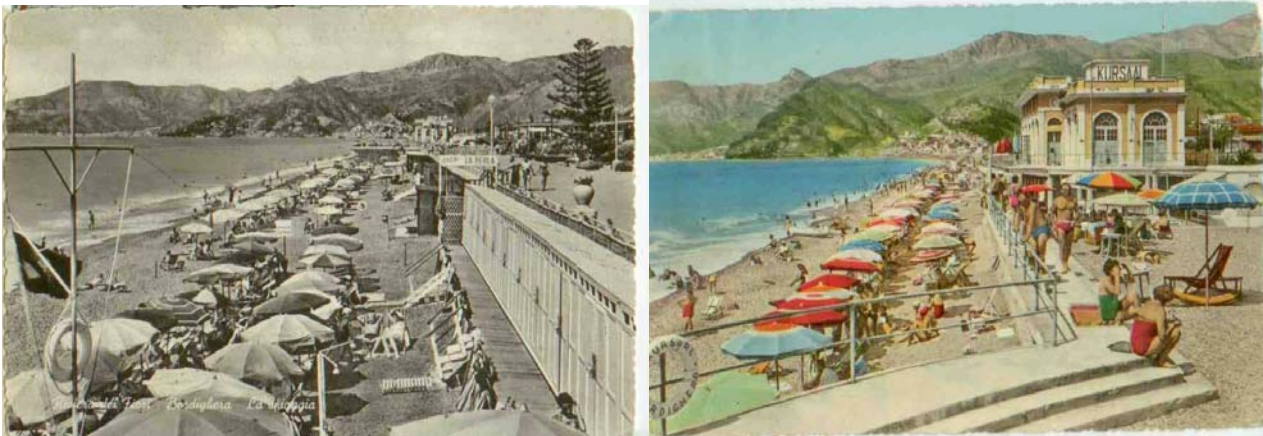
I limiti e le difficoltà per la realizzazione possono essere infatti rappresentati sia da condizioni fisiche oggettive, quale la situazione prevedibilmente mutevole delle spiagge non adeguatamente protette (il ripascimento va considerato uno sperpero di soldi pubblici se non garantito da un'adeguata difesa del litorale), sia da condizioni legate al **rinnovo della concessione demaniale come limite obbligato per l'adeguamento;** senza un confronto tra la norma urbanistica, quella demaniale e le direttive dell'Unione Europea, che ha aperto una procedura d'infrazione contro l'Italia, indicando la **necessità di affidare a gare pubbliche tali concessioni.**

Questa situazione è per ora solo prorogata, ma **l'obbligo di gara concorsuale per le concessioni demaniali è certo** e va chiarito che il concessionario, a cui questa normativa delega per intero l'iter autorizzativo complesso descritto sopra, **non può programmare** la riqualificazione, né avere sicurezza di rientro degli investimenti in questo senso .

Si precisa inoltre che non appaiono chiari i criteri di classificazione ed il confronto con quanto prevede il codice di navigazione per gli stabilimenti balneari, rispetto agli elaborati pubblicati e allegati alla norma;

non risulta tra l'altro analizzato il tratto di lungomare tra gli stabilimenti Marina Beach e Sport nautico in cui sono presenti le concessioni relative a Gran playa Argentina, Chica Loca, il Baretto ed il Kursaal (quest'ultimo stralciato dal piano insieme al San Marco, Venier, 40 nodi e No-stress team, ma solo i primi due, Kursaal e San Marco sono citati nella variante alle n.t.a.).

In conclusione **riteniamo che**, nonostante sia incompleta nell'attuazione, **la norma vigente tuteli maggiormente l'interesse pubblico ed il patrimonio collettivo rispetto alla variante proposta.**



Spiagge, Lungomare e paesaggio

PROPOSTE

- A. **Ripartire dalla partecipazione della città al progetto nell'interesse comune:**
convocare un **INCONTRO PUBBLICO in cui vengano coinvolti tutti i cittadini (e visitatori)** in quanto la valorizzazione delle risorse del patrimonio pubblico e l'analisi delle potenziali ricadute sull'economia e sviluppo turistico cittadino è interesse comune di tutti.

- B. **Ampliare lo studio e ridisegnare la perimetrazione della zona di P.R.G. F6, comprendendo TUTTE LE SPIAGGE, comprese quelle libere, il LUNGOMARE ed i COLLEGAMENTI con la Città,** l'accessibilità pedonale a tutte le spiagge con particolare attenzione a quelle libere e libere attrezzate e la relativa dotazione di servizi (docce, raccolta rifiuti, servizi igienici pubblici), approfondendo la progettazione della viabilità ciclo pedonale in continuità con quella esistente e confrontandosi con quella regionale in atto per la rete delle piste ciclabili.

- C. **Reinserire lo STUDIO DELLA PROTEZIONE DEL LITORALE**, che vada oltre la semplice previsione di ripascimento, come imprescindibile base di partenza e garanzia degli investimenti effettuati, indispensabile per poter proporre una **progettazione di qualità e di minimo impatto rispetto alla visuale dal lungomare e dalle spiagge**, tornando a considerare come criterio quello di non superare il metro sopra il livello della passeggiata, ricordando i diritti dei bambini che con le famiglie sono gli utenti più affezionati del lungomare di Bordighera.

D. Lo studio fin qui effettuato, esteso come indicato sopra, unito ad un'analisi approfondita dello stato di fatto ed a un progetto integrato di fattibilità economica in chiave di valorizzazione turistica , potrebbe servire come **base per un CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI TUTTO IL WATER-FRONT**; **l'iter di approvazione** concordato con gli enti competenti (Regione, uffici ambientali, Soprintendenza, Demanio) **sarebbe notevolmente velocizzato**, i progetti di riqualificazione della Rotonda e del Porto sarebbero integrati e parte della documentazione di base.

Un progetto di qualità su un ambito di interesse comune, partecipato dai privati, ma non parcellizzato nelle limitate iniziative del singolo, potrebbe accedere a finanziamenti ed aumentare il potenziale sviluppo economico della città.

A questo proposito si allegano link ad iniziative simili concrete e già in atto in altri Comuni, quali il bando per il water-front di Gabicce mare e Savona.

Bordighera, 6 agosto 2013

L'associazione "per Bordighera in Comune"

Link concorsi waterfront, accessibilità e spiagge

www.comune.gabicce-mare.ps.it

<http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/fcsvc?cmd=checkview&chld=30&docPath=%2Fprogetti-e-concorsi%2F2013-07->

[22&docParams=qoUNKMONRTYVgfVTNIRLtmjeLDROljWLMb1y0uOj1n9x1dYwITCRGx5xGx2u6u7xGCFf3xCs1d1tCrux8v4v7I5n9w3w3s4mpw0c2w3g2s1m7u3v7t6t0JMqpcbfaJDfenlegp0j2t4UJHJqsqr35xzefy9s1v0rCrAv4v2NPr2k3t4SHgPM9iTYEcJtXjQnDN5xgpLN9S1wUmTvRU6xVZAoP&uud=AbYQQMGI&uud=AbYQQMGI](http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/fcsvc?cmd=checkview&chld=30&docPath=%2Fprogetti-e-concorsi%2F2013-07-22&docParams=qoUNKMONRTYVgfVTNIRLtmjeLDROljWLMb1y0uOj1n9x1dYwITCRGx5xGx2u6u7xGCFf3xCs1d1tCrux8v4v7I5n9w3w3s4mpw0c2w3g2s1m7u3v7t6t0JMqpcbfaJDfenlegp0j2t4UJHJqsqr35xzefy9s1v0rCrAv4v2NPr2k3t4SHgPM9iTYEcJtXjQnDN5xgpLN9S1wUmTvRU6xVZAoP&uud=AbYQQMGI&uud=AbYQQMGI)

<http://www.mtaa.it/projects/018/>

<http://www.sp.cna.it/approfondimento/legge-sulle-spiagge-libere.asp>

http://www.superabile.it/web/it/SUPERABILE_MULTIMEDIA/Rassegna_Stampa/info-1228053095.html

<http://www.regione.liguria.it/argomenti/territorio-ambiente-e-infrastrutture/costa/demanio-marittimo.html>