

OGGETTO: URBANISTICA – ADOZIONE VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE - NORMATIVA AREE AGRICOLE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

In data 08/08/2013, con nota prot. PG/2013/131028, il Direttore Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica della Regione Liguria, ha segnalato che, relativamente alla disciplina delle zone E agricole inserite negli Strumenti urbanistici generali di alcuni Comuni, fra cui Bordighera, la previsione di indici edificatori per costruzioni residenziali risulta superiore al limite fissato all'art. 7 , punto 4) del D.M. 1444/1968.

Con Delibera Giunta Comunale n. 51 del 29/08/2013 ad oggetto “*Verifica dell’osservanza del limite inderogabile di densità edilizia massima per le abitazioni nelle zone omogenee di tipo E (agricole) stabilito nell’art. 7 punto d, del D.M. 2.4.1968, N. 1444 – Atto di indirizzo*”, l’Amministrazione Comunale ha espresso atto di indirizzo affinché venisse approfondita e chiarita la valenza amministrativa della comunicazione regionale in riferimento a tutti gli aspetti urbanistici ed edilizi coinvolti.

Sulla base di una prima analisi dell’iter procedurale di approvazione del P.R.G. vigente con riferimento alla disciplina delle aree agricole contenuta nelle N.T.A. del medesimo, è stato quindi richiesto a Regione Liguria (nota prot. 20885 del 27/09/2013) di mettere in luce l’opportunità di eventuale avvio del procedimento di verifica e modifica della normativa delle zone omogenee di tipo E .

Ciò in considerazione, soprattutto, del fatto che Regione Liguria, in sede di approvazione del P.R.G. di Bordighera aveva fissato gli attuali indici edificatori delle zone agricole modificando quelli già contenuti nel P.R.G. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10/05/1996, ossia :

- 0,08 mc/mq per le zone E1a, E2, E3;
- 0,05 mc/mq per le zone E1b, SA, PA;
- 0,03 mc/mq per le zone E1c,

in conformità a quanto espresso nel voto del C. T. U. Regionale n. 766 del 14/04/1999.

Il C.T.U. regionale con detto voto aveva prescritto la riduzione degli indici stabiliti nelle zone E1a, E1b, E2, SA e PA e E3 in 0,08 mc/mq comprensivi degli annessi rustici, di cui non più di 0,05 mc./mq per la funzione residenziale in ragione della delicatezza ambientale dei siti interessati.

Pertanto la potenzialità edificatoria delle aree classificate agricole dal P.R.G. vigente risulta già suggerita da Regione Liguria in ragione del fatto che il Comune di Bordighera all’atto della conclusione dell’iter amministrativo di approvazione del P.R.G., avvenuto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15/06/2000, si è limitato a recepire integralmente le osservazioni/correzioni introdotte da Regione Liguria e, fra queste, la modifica degli indici edificatori delle zone omogenee di tipo E.

Con nota prot. PG 2013/182878 del 30/10/2013 Regione Liguria ha risposto, in riferimento alla propria precedente nota sopra citata, che essa aveva lo scopo:

- di richiamare l’attenzione dei Comuni dotati di PRG/P.di F. sulla necessità dell’osservanza del limite inderogabile stabilito dal D.M. 02/04/1968 per l’edificazione ad uso residenziale nell’ambito delle zone omogenee agricole;
- di indicare le modalità con le quali i Comuni provvedono ad adeguare i loro strumenti urbanistici alla normativa in argomento;

definendo come “necessarie” le azioni correttive da apportare ai vigenti strumenti urbanistici generali per assicurare il rispetto delle limitazioni all’edificazione per uso residenziale stabilite dal D.M. 02/04/1968 per le zone omogenee di tipo E e suggerendo le modalità con cui “*operare per la tutela dei competenti Uffici tecnici comunali e dei cittadini al fine di assicurare la legittimità dei titoli edilizi da rilasciarsi per le nuove costruzioni da assentire nelle zone agricole degli stessi strumenti urbanistici generali.*”

Inoltre Regione Liguria, in data 14/01/2014 prot. n.PG/2014/6951, ha sollecitato la Provincia di Imperia ad attivare le verifiche sugli indici edificatori delle zone E nei P.R.G. in rapporto alla normativa dettata dal P.T.C.P.

Nel corso di incontro tecnico svoltosi presso gli uffici Regionali è stata confermata dai funzionari del dipartimento urbanistica dell'Ente sovraordinato la necessità che il Comune provveda ad una verifica e predisposizione di variante al P.R.G. prevedendo la riduzione dell'indice edificatorio residenziale delle zone E, sconsigliando l'alternativa di "*ridisciplinare le zone interessate riclassificandole in base all'attuale vocazione edificatoria*" in ragione della notevole estensione delle stesse e del fatto che per il Comune di Bordighera risulta scaduto il termine di 10 anni dall'approvazione del vigente P.R.G. e, conseguentemente, risultano operanti le limitazioni dell'attività urbanistica di cui alla L.R. n. 30/1992;

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 09/04/2014 l'Amministrazione Comunale ha espresso atto di indirizzo di predisporre opportuna variante al P.R.G. da qualificarsi di esclusivo interesse locale di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) punto 1) della L.R. 9/1983, come già chiarito da Regione Liguria nella nota in atti prot. 17783 del 14/08/2013;

CONSIDERATO che, per quanto sopra rilevato, si ritiene che sia opportuno adottare la presente variante normativa al fine di accogliere le indicazioni **proposte** dall'Ente Regionale sovraordinato, con riferimento al suddetto D.M. 1444/1968, ritenendo invece opportuno rimandare la riconsiderazione globale della disciplina delle Aree Agricole alla stesura di un nuovo SUG ;

DATO ATTO che in sede di Commissione Consiliare per l'Urbanistica , LL.PP e ambiente del 16/05/2014 è stata esaminata e discussa una proposta di deliberazione ad oggetto : "*Urbanistica – Adozione Variante al vigente Piano Regolatore Generale – Normativa Aree Agricole*" già depositata dagli uffici in data 23/04/2014 a prot. 8461, come risulta dal relativo verbale;

DATO ATTO che successivamente, nella riunione dei Capogruppo Consiliari in data 28/05/2014, e nella seguente Commissione Consiliare per l'Urbanistica , LL.PP e ambiente del 29/05/2014 è stato discusso atto di indirizzo inerente l'oggetto, come risulta dal relativo verbale;

VISTI gli elaborati tecnici predisposti dall'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica e Opere Pubbliche Connesse in data 17/06/2014;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.39 del 29/02/2000;

VISTI : il D.M. 1444/1968, la Legge 17/08/1942 n. 1150;

VISTE le leggi regionali 10/11/1992 n. 30, 24/03/1983 n.9, 04/09/1997 n. 36, 03/05/2002 n. 19, 06/06/2008 n. 16, e l.m.i.;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO che la presente deliberazione, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, non necessita del parere di regolarità contabile del responsabile del servizio ragioneria ex articolo 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che è stata effettuata la pubblicazione ai sensi art. 39 del D.lgs. 33/2013;

DATO ATTO che il presente argomento è stato oggetto di discussione in occasione della Commissione consiliare permanente per l'Urbanistica i LL.PP. e l'Ambiente del

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

favorevoli:

contrari:

astenuti:

D E L I B E R A

1. Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, di adottare la Variante al vigente Piano Regolatore Generale normativa aree agricole di seguito riportata:

-L'ART. 55.03 delle N.T.A del vigente P.R.G che recita :

55.03 Insediabilità

Nei fondi rustici a servizio delle aziende agricole, al fine di soddisfare le esigenze infrastrutturali ed abitative, potranno essere edificate residenze per il conduttore ed annessi rustici sulla base dei seguenti parametri, valutati sulla superficie complessiva dell'azienda agricola e salvo comprovate possibilità di creazione di aziende con superfici inferiori che comunque non possono ridursi oltre il 10%:

E1a 0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;

E1b 0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 4.500;

E1c 0,03 mc./mq per la residenza e 0,03 mc./mq. per gli annessi rustici, superficie aziendale minima mq. 6.000;

E2 0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;

E3 0,08 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,05 mc./mq. per la residenza, sup.aziendale minima mq. 3.000;

Parametri edilizi:

lotto minimo : mq. 1.000

rapporto di copertura : 10% 10

piani fuori terra : n. 3

altezza massima : mt. 7,5

distanza da fabbricati: mt. 10

distanza dai confini : mt. 5

distanze dalle strade : Codice della Strada D.L. 285/92

viene sostituito dal seguente :

55.03 Insediabilità

Nei fondi rustici a servizio delle aziende agricole, al fine di soddisfare le esigenze infrastrutturali ed abitative, potranno essere edificate residenze per il conduttore ed annessi rustici sulla base dei seguenti parametri, valutati sulla superficie complessiva dell'azienda agricola e salvo comprovate possibilità di creazione di aziende con superfici inferiori che comunque non possono ridursi oltre il 10%:

- E1a: 0,06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;
- E1b: 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 4.500;
- E1c: 0,03 mc./mq per la residenza e 0,03 mc./mq. per gli annessi rustici, superficie aziendale minima mq. 6.000;;
- E2 : 0,06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.000;
- E3 : 0,06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup.aziendale minima mq. 3.000;

Parametri edilizi:

- lotto minimo : mq. 1.000
- rapporto di copertura : 10%
- piani fuori terra : n. 3
- altezza massima : mt. 7,5
- distanza da fabbricati: mt. 10
- distanza dai confini : mt. 5
- distanze dalle strade : Codice della Strada D.L. 285/92

- All'art. 55.04 delle N.T.A vengono eliminate le parole "DEVE ESSERE COMPOSTA DA ALMENO UN APPARTAMENTO CON NON MENO DI TRE VANI PIÙ I VARI ACCESSORI"
 - All'ART.24, punto 1) delle N.T.A. vengono introdotte le parole "ALMENO IN PARTE" prima delle parole "il passaggio della luce",
2. di dare atto che tutte le modifiche introdotte alle N.T.A. del vigente P.R.G. sopra riportate al punto 1) costituiscono variante al vigente Piano Regolatore Generale da classificarsi di esclusivo interesse locale di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) punto 1) della L.R. 9/1983;
 3. di dare atto che la presente variante normativa al vigente P.R.G. non rientra nel campo di applicazione della L.R. 32/2012 in quanto compresa nella fattispecie indicata al punto A1, lett. C) del documento recante "*Indicazioni applicative per la L.R. 32/2012 in materia di Valutazione Ambientale di piani e programmi – Campo di applicazione della verifica di assoggettabilità*" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 ad oggetto "*Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi . Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013*" e come specificato nelle premesse del medesimo documento.
 4. di stabilire, a norma della legislazione vigente, che la presente deliberazione e gli elaborati tecnici costituenti la variante siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di trenta (30) giorni consecutivi, previo avviso **pubblicato** all'Albo Pretorio **informatico** e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini della presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito;
 5. di dare mandato all'Ufficio Tecnico di espletare tutti i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione

Successivamente, il Consiglio comunale;

Ritenuta l'urgenza di provvedere, attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;

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

favorevoli:

contrari:

astenuti:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

dichiara

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.