Vediamo insieme i vari punti con Ass. Marinella.

COMUNE DI BORDIGHERA
N. Prot. 0021254 / 2014
Data 02/10/2014

Arch. Rossi Segreteria

Confederazione Italiana Agricoltori

Sede zonale: Bordighera
Via Firenze, 8
Tel 0184 26 66 69
Fax 0184 26 18 88
im.bordighera@cia.it

per Ass. Marinella

Egr. Signor Sindaco del Comune di Bordighera
Arch. Giacomo Pallanca

All'Assessore
Arch. Margherita Marinella

Facciamo seguito a quanto appreso in sede di Commissione Consiliare Urbanistica e alla delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 23.06.2014 avente come oggetto "Adozione variante al vigente piano regolatore generale – normativa aree agricole" la scrivente O.P.A. ritiene di formulare la seguente proposta:

Premesso che:

1. La Regione Liguria con nota del 08.08.2013 PG/2013/131028 nel richiamare ciascun Comune di verificare la corrispondenza o meno degli attuali indici di edificabilità fondiaria previsti dal proprio strumento urbanistico per le zone omogenee di tipo E, rispetto al limite di densità edilizia per le abitazioni, laddove si fosse accertato il superamento del limite inderogabile la stessa Regione segnalava due strade percorribili; la prima di procedere all'adozione di apposita variante di adeguamento del proprio strumento urbanistico per ricondurre gli indici di edificabilità al rispetto del suddetto limite di densità edilizia massima, la seconda la riclassificazione delle zone agricole sulla base dell'attuale vocazione ed assetto del relativo territorio;
2. Visto, l'indicazione suggerita della Regione Liguria al fine di assicurare il rispetto delle limitazioni all'edificazione residenziale, stabilite dal D.I. 1444/'68;
3. La Regione Liguria ha Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 39 del 29.02.2000 Il Piano Regolatore Generale, che include le norme relative alla disciplina delle singole zone urbanistiche, comprese le aree agricole del territorio comunale, Zona Territoriale Omogenea E
4. Codesta Amministrazione ha deciso di intraprendere la prima strada avente l'obiettivo, in linea con il rispetto del D.I. 1444/'68 - di intervenire direttamente sull'Indice edificatorio 0,08 mc/mq rimodulando la capacità edificatoria come segue:

    a. Zona E1a 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0.03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.500;
    b. Zona E1b 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0.03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 4.500;
    c. Zona E1c 0.03 mc./mq. per la residenza e 0.03mc./mq. per gli annessi rustici, sup. aziendale minima mq. 6.000;

d. Zona E2 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0.03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.500;
e. Zona E3 0.06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0.03 mc./mq. per la residenza, sup. aziendale minima mq. 3.500;

5. Che in Italia la Legge Urbanistica (legge 17 agosto 1942 n. 1150) introduce il termine di "zona", anticipando la legge 6 agosto 1967 n. 765 che istituisce "le zone territoriali omogenee"(art. 17)
6. Che L'attività di zonizzazione si attua mediante l'identificazione delle cosiddette Z.T.O. (Zone territoriali omogenee), introdotte per la prima volta dall'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.
7. Che Esso definisce le Z.T.O. della pianificazione urbanistica
8. Che ai sensi dell'art. 2 del D.I. 1444/1968 le aree agricole sono urbanisticamente definite come segue:
   E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

9. L'Art. 7 comma 4 del D.I. 1444/1968 fissa limiti di densità edilizia e per le Zone E):

   è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

10. Le aree in questione sono vocate all'uso agricolo e non residenziale. La caratteristica della residenzialità interviene esclusivamente nel caso in cui l'edificazione è necessaria per garantire la permanenza sul fondo coltivato da parte del titolare dell'azienda.
11. Le aree agricole in quanto tali, devono essere salvaguardate per la loro destinazione produttiva e non residenziale, poiché costituiscono un patrimonio di estremo valore economico, ambientale e paesaggistico e per i connotati di ruralità che le contraddistinguono.
12. La mera riduzione dell'indice edificatorio, sia una parametrizzazione esclusivamente quantitativa che non tiene minimamente conto della complessità del territorio agricolo nelle sue valenze intrinseche e si limita a fornire una limitazione che incide sulle sole potenzialità edificatorie, aspetto che è proprio delle zone residenziali (ad esempio le zone Omogenee C), e non delle Zone Omogenee E, agricole nelle quali la destinazione è di tipo produttivo.
13. L'attività agricola è a nostro avviso ancora oggi determinante nell'ambito dell'economia di Bordighera e ciò è confermato dal consistente numero di aziende agricole vitali presenti sul territorio di Bordighera, che conta all'oggi circa 350 ditte. Inteso inoltre che è fondamentale incentivare il processo virtuoso di sviluppo dell'attività agricola anche a conduzione familiare;

A seguito di quanto Premesso La scrivente O.P.A formula le seguenti osservazioni:

a) *ritiene più adeguata e corretta la seconda strada indicata dalla Regione Liguria avente l'obiettivo di procedere alla riclassificazione delle zone agricole sulla base dell'attuale vocazione ed assetto del relativo territorio.*

   Il territorio rurale del Comune di Bordighera ha assunto nel tempo i caratteri di uno spazio frammentato e complesso sottoposto a dinamiche di trasformazione urbanistica altrettanto complesse e contraddittorie. Tali circostanze rendono necessaria una ridefinizione delle aree agricole vocate che, secondo linee strategiche specifiche, restituiscano centralità e riconoscano al comparto agricolo, adeguato valore all'Azienda agricola come risorsa economica e multifunzionale in grado di assicurare funzioni e servizi fondamentali per il benessere della comunità locale.

b) *Le N.T.A. del vigente P.R.G. sono coerenti con il principio che ha determinato la creazione delle Zone Territoriali Omogenee E,*

e prevedono (:*art. 55.02 NTA "Destinazioni d'Uso: La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi è esclusivamente connessa alla conduzione agraria dei fondi e comunque legata al mantenimento colturale dell'azienda agricola vitale".*
art. 55.03 NTA "Insediabilità: Nei fondi rustici a servizio delle aziende agricole, al fine di soddisfare le esigenze infrastrutturali e abitative, potranno essere edificate residenze per il conduttore ed annessi rustici...., valutati sulla superficie complessiva dell'azienda agricola..".

La norma di P.R.G. non consente di realizzare qualsiasi edificio residenziale ma solo nuove abitazioni e manufatti accessori per il conduttore dell'azienda.

Infatti sotto il profilo urbanistico al fine di assicurare un'attenta e coerente tutela del territorio agricolo, la norma, proprio perché destinata a garantire lo svolgimento dell'attività agricola produttiva, ammette l'edificazione a scopo residenziale solo in qualità di elemento subordinato all'attività agricola svolta.

Nel caso specifico di Bordighera, L'indice edificatorio residenziale, delle zone E risulta anche superiore a quanto stabilito dal D.I. 1444/'68 ma tale indice è condizionato alla possibilità di garantire a coloro che hanno reale necessità di avere stanzialità sul fondo agricolo, ovvero la famiglia che intende portare avanti la propria azienda agricola, di soddisfare le esigenze proprie abitative nell'ambito della propria *"azienda agricola vitale"* .

c) In linea con il rispetto del D.I. 1444/'68 si propone di intervenire sull'Indice edificatorio 0,08 mc/mq rimodulando la capacità edificatoria residenziale, necessaria per la conduzione del fondo, a non più di 0,03mc/mq;
In linea con il principio che le aree agricole sono per vocazione zone di produzione come definito dalla normativa nazionale, il restante 0,05 mc/mq dovrà essere destinato esclusivamente all'edificazione degli accessori agricoli necessari alla conduzione del fondo e alla lavorazione dei prodotti coltivati;

d) Data la particolare morfologia del territorio extraurbano caratterizzato dai terrazzamenti , che influisce in maniera determinante sulla dimensione delle aziende agricole, si ritiene congruo il mantenimento del lotto minimo come indicato dallo Strumento Urbanistico Generale vigente.

Nella Variante proposta dalla P.A. non emerge quale sia il criterio adottato in merito alla determinazione della superficie relativa al lotto minimo di intervento per le diverse zone e sottozone urbanistiche omogenee E.
Nella fattispecie non si comprende quale sia l'analisi urbanistica e le valutazioni di natura qualitativa e quantitativa che stanno alla base della ridefinizione del lotto minimo per le zone E1a, E2a, E3a, da 3.000mq. a 3.500mq. e invece alla riconferma del lotto minimo per già stabilito nel PRG per le restanti Sottozone agricole E1b, E1c

Si fa presente che l'uso agricolo del territorio qualifica le zone dal punto di vista paesaggistico/ambientale in quanto attiva azioni di presidio, tutela a riqualificazione delle aree (rifacimento dei muri a secco, regimazione delle acque, mantenimento della permeabilità del suolo, contrasto del degrado causato dall'abbandono dei luoghi ecc.)
Si ritiene pertanto che il territorio agricolo in quanto tale debba essere inteso in qualità di bene economico che fornisce reddito continuo nel tempo e può essere più vantaggioso, rispetto al profitto derivante dalla mera speculazione edilizia che resta fine a se stessa e si conclude in un unico passaggio con la compravendita del bene costruito, non producendo introito a lungo termine;

e) In ordine alla superficie aziendale minima si ritiene congruo conservare i parametri minimi indicati dallo Strumento Urbanistico Generale vigente (i valori di superficie aziendale minima assegnati per le varie sottozone agricole).
Ciò proprio al fine di tutelare e valorizzare i caratteri del contesto agrario che lo strumento urbanistico definisce degno di tale destinazione d'uso.
Si precisa che la proprietà fondiaria nel ponente ligure risulta storicamente e tradizionalmente frazionata, in conseguenza della diversificazione dei fondi agrari che si attestano sui versanti collinari che presentano esposizione e caratteristiche morfologiche e idrologiche non omogenee e che è necessario incentivare la piccola produzione agricola poiché l'orografia dei luoghi non favorisce lo sviluppo di aziende medio-grandi;

f) Riteniamo che il limite per l'asservimento di lotti non contigui formanti un'azienda agricola vitale all'interno di un raggio virtuale di 600 ml. sia un parametro esclusivamente quantitativo che non tiene conto della reale configurazione aziendale del ponente ligure e in particolare di Bordighera. Tale parametro non trova riscontro ai fini della valorizzazione del contesto agricolo ma si limita a fornire un vincolo numerico non supportato da alcuna giustificazione che derivi da un'attenta analisi dei siti.

A tale proposito si ritiene che tale vincolo debba essere eliminato dall'Art. 55 delle NTA e che l'azienda agricola possa asservire l'indice edificatorio nell'ambito della stessa Zona Territoriale Omogenea.

g) Ritieniamo, infine indispensabile che le aree extraurbane, data la loro fragilità sotto il profilo geologico e idrogeologico, e dato il loro valore storico, paesaggistico e ambientale, debbano essere valorizzate nei loro caratteri peculiari e normate attraverso regole di natura qualitativa, che tengano conto delle caratteristiche dei siti e che non siano una semplicistica distribuzione di valori numerici astratti, impiegati per "far tornare i conti" laddove si sono concretizzate situazioni di peso insediativo anomale che non hanno nulla a che vedere con l'attività e la produzione agricola .

Bordighera, 01.10.2014

Il Responsabile di zona
C. Andreini