

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 23/06/2014, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35, è stata adottata la variante di esclusivo interesse locale al vigente piano regolatore generale, relativa alla normativa delle aree agricole;

Dato atto che a seguito dell'esperimento della procedura di pubblicità di cui all'art. 9 della L. 1150 del 1942, è pervenuta in data 02/10/2014 (in atti prot. 21254), in tempo utile, come risulta dal verbale di pubblicazione prot. 22515 del 17/10/2014, un'osservazione da parte della Confederazione Italiana Agricoltori, sottoscritta dal responsabile di zona;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 24/10/2014;

Considerato che l'osservazione precedentemente citata contiene premessa di carattere generale sulle norme urbanistiche riguardanti la disciplina delle aree agricole ed una serie di osservazioni articolate su n. 7 punti ed in particolare :

- **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”*;
- **b)** : viene esposto che *“le N.T.A. del vigente PRG sono coerenti con il principio che ha determinato la creazione delle zone territoriali omogenee E”* in quanto sono destinate a garantire l'attività agricola produttiva ammettendo l'edificazione residenziale solo in qualità di elemento subordinato all'attività agricola svolta e che *“nel caso specifico di Bordighera, l'indice edificatorio residenziale delle zone E risulta anche superiore a quanto stabilito nel D.M. 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 vitae”*;
- **c)** : si propone di compensare la diminuzione dell'indice residenziale con un aumento di quello relativo agli accessori agricoli;
- **d)** : si propone di mantenere inalterata la superficie minima aziendale (erroneamente indicata nell'osservazione come lotto minimo) con particolare riferimento alla differenziazione nelle varie sottozone;
- **e)** : si propone di mantenere inalterata la superficie minima aziendale in riferimento alla tutela e valorizzazione del contesto agricolo e alla parcellizzazione della proprietà tipica della zona;
- **f)** : si richiede la modifica dell'art 55.11 punto 1) del PRG;
- **g)** : si richiede una riconsiderazione globale delle norme di piano relative alle aree agricole;

Ritenuto che in merito a quanto sopra si debbano formulare le seguenti controdeduzioni :

- **Punto a)** : La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/06/2014 di adozione della variante in oggetto contiene precisazioni e motivazioni in merito alla scelta operata laddove, nelle premesse viene riportato :
 1. *“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”

2. *“Considerato che, per quanto sopra rilevato, si ritiene che sia opportuno adottare la presente variante normativa al fine di accogliere le indicazioni dettate 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 S.U.G.”.*
- **Punto b)** Il Comune di Bordighera, preventivamente all’adozione della variante in oggetto, ha richiesto a Regione Liguria chiarimenti in merito alla necessità di ricondurre l’indice edificatorio delle zone E a quanto indicato nel D.M. 1444/68 poiché tali indici erano stati espressamente indicati proprio da Regione Liguria nel voto del C. T. U. Regionale n. 766 del 14/04/1999. Con nota (prot. PG 2013/182878) in risposta, Regione Liguria ha definito *“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 ha indicato 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.* La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/06/2014 di adozione della variante in oggetto contiene tali precisazioni e motivazioni laddove, nelle premesse, viene riportato estratto della nota sopra citata;
 - **Punto c)** l’eventuale previsione in aumento dell’indice per gli accessori agricoli dovrebbe essere relazionata ad indagini più approfondite delle attuali modalità di conduzione delle attività agricole stesse; dette analisi potranno essere adeguatamente condotte in fase di redazione degli studi propedeutici per la formazione del nuovo S.U.G. , anche in considerazione del fatto che l’indice da adeguare al D.M. 1444/68 è quello relativo alla funzione residenziale;
 - **Punto d)** la motivazione della modifica della superficie minima aziendale relativamente alle zone E1a, E2 e E3 da mq 3.000 a mq 3.500 è stata illustrata al momento dell’introduzione dell’emendamento e testualmente si riporta dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 23/06/2014 *“al fine di raccordare la norma con l’art. 3 del D.M. del 05/07/1975”.* Poiché tale articolo recita: *“Ferma restando l’altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all’art. 1, l’alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.”* l’estensione del terreno necessario all’edificazione di un alloggio avente i requisiti minimi di legge (sup. interna almeno 28 mq) risulta superiore a mq 3.000. Inoltre si è tenuto conto anche del contenuto di cui all’Art. 55.03 delle NTA che consente, in casi particolari, la possibilità di edificazione residenziale annessa alla conduzione del fondo con riduzione fino al 10% della superficie minima aziendale indicata per la zona. Alla luce di quanto sopra il parametro di mq 3.500 per la superficie minima aziendale risulta necessario e sufficiente a garantire un coordinamento delle norme. Nelle zone E1b e E1c, per le quali il PRG già prevede superfici aziendali minime con estensione superiore, la modifica della norma dell’indice edificatorio residenziale non necessita di raccordo con le medesime norme e pertanto le superfici minime aziendali sono state confermate;
 - **Punto e)** Valgono le considerazioni espresse al precedente punto d);
 - **Punto f)** Il punto 1 dell’art 55.11 delle NTA recita *“E’ consentito l’asservimento di lotti anche non contigui, formanti un’azienda agricola vitale, purchè ricadano nel raggio di mt. 600 dal lotto su cui si intende edificare.”* Riguarda pertanto l’impostazione generale della norma di piano approvato e non risulta in alcun modo strettamente connessa alla variante atta a ricondurre gli indici edificatori residenziali nei limiti del D.M. 1444/68. Pertanto valgono le considerazioni espresse al precedente punto a). 2);
 - **Punto g)** Valgono le considerazioni espresse al precedente punto a) 2.;

Ritenuto che, per quanto sopra rilevato, sia opportuno confermare la variante normativa relativa alle aree agricole così come adottata con propria Deliberazione n. 35 al fine di accogliere le indicazioni dettate dall'Ente Regionale, con riferimento al D.M. 1444/1968, ritenendo invece opportuno rimandare la riconsiderazione globale della disciplina delle Aree Agricole alla stesura di un nuovo SUG ;

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. di respingere, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, l'osservazione pervenuta al protocollo generale in data 02/10/2014 n. 21254, da parte della Confederazione Italiana Agricoltori , sottoscritta dal responsabile di zona;
2. di adottare definitivamente la Variante al vigente Piano Regolatore Generale normativa aree agricole come da Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35, 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. 3.500;
- 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. 3.500;
- E3 : 0,06 mc./mq. complessivi, di cui non più di 0,03 mc./mq. per la residenza, sup.aziendale minima mq. 3.500;

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",

3. di confermare che la presente variante al vigente Piano Regolatore Generale è da classificarsi di esclusivo interesse locale di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) punto 1) della L.R. 9/1983;
4. di confermare le misure di salvaguardia previste dall'art. 12, comma 3 del DPR 380/2001;
5. di confermare 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.
6. di dare mandato all'Ufficio Tecnico della trasmissione degli atti alla Provincia di Imperia per quanto di competenza;

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.



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. DEL

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti **P A R E R I**.

Settore tecnico - Parere favorevole **in ordine alla regolarità tecnica**.

Li.....

Li.....

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

Settore Finanziario - Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile**.

Li.....

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)