Originale

COMUNE DI ISOLABONA

Provincia di Imperia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.18

OGGETTO:

ADOZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE. OSSERVAZIONi E CONTRODEDUZIONI.

L'anno duemiladiciotto addì trenta del mese di giugno alle ore dodici e minuti zero nella sala delle adunanza consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio comunale con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. FARAONE DARIO - Sindaco	Sì
2. CORTELLI LORENZO DAVIDE PINUCCIO - Consigliere	Sì
3. REBAUDO DAVIDE - Consigliere	Sì
4. CARLINI SIMONE - Consigliere	Giust.
5. GABRIELLI DAVID - Vice Sindaco	Sì
6. ZANON RENATO - Consigliere	Sì
7. SFERRAZZA MARIA GRAZIA - Consigliere	Sì
8. SALA ROBERTA - Consigliere	No
9. TORCHIO CLAUDIO - Consigliere	Sì
10. IEROPOLI SAMANTA GRAZIA - Consigliere	Giust.
11.	
12.	
13.	
Totale Presenti:	7
Totale Assenti:	3

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale Signor Dott. Marco Gunter il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor CORTELLI LORENZO DAVIDE PINUCCIO nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

In prosecuzione di seduta

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Il Comune di Isolabona ha ricevuto un cofinanziamento regionale per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC).

La recente Legge Regionale 2 aprile 2015, n. 11, ha profondamente rinnovato la L.U.R., sopprimendo la distinzione tra progetto preliminare e progetto definitivo del P.U.C. e ritornando, di fatto, al sistema previgente, e cioè ad un piano adottato in un'unica soluzione, quindi definitivo.

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 in data 27.12.2017 con la quale è stato adottato il PUC - Piano Urbanistico Comunale Semplificato del Comune di Isolabona;

DATO ATTO che gli atti adottati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 27.12.2017, costituenti il Piano Urbanistico Comunale Semplificato del Comune di Isolabona, sono i seguenti:

DESCRIZIONE FONDATIVA

ELABORATO 1: RELAZIONE FONDATIVA

ELABORATO 2: RELAZIONE STORICA

ELABORATO 3: EMERGENZE PAESISTICHE

· **TAV. A1: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Inquadramento storico e antichità del Comune di Isolabona.

· **TAV. A2: DESCRIZIONE FONDATIVA**

L'uso del suolo.

Scala 1:10000

· **TAV. A3: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Sentieristica su CTR.

Scala 1:25000

· **TAV. A4: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Il sistema dei vincoli.

Scala 1:10000

· **TAV. A5: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Altimetria ed idrografia.

Scala 1:10000

· **TAV. A6: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Acclività.

Scala 1:10000

· **TAV. A7: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Assetto geomorfologico del P.T.C.P.

Scala 1:10000

· **TAV. A8: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Assetto vegetazionale del P.T.C.P.

Scala 1:10000

· **TAV. A9: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Assetto insediativo del P.T.C.P.

Scala 1:10000

· **TAV. A10: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Suscettività al dissesto.

Scala 1:10000

TAV. A11: DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi del sistema agricolo ed olivicolo.

Scala 1:10000

· **TAV. A12: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Pianificazione urbanistica vigente.

P.d.F. approvato con D.P.G.R. n°69 del 26/01/1978

Scala 1:10000

· **TAV. A13: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Sistema infrastrutturale e dotazione tecnologica.

Scala 1:10000

· **TAV. A14: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Localizzazione e perimetrazione aree percorse dal fuoco.

Scala 1:1000

· **TAV. A15: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Identificazione proprietà pubbliche fabbricati.

Scala 1:2000

· **TAV. A16: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Identificazione proprietà pubbliche terreni.

Scala 1:10000

· **TAV. A17: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Planimetria: Lettura dei morfotipi edilizi del centro storico

Scala 1:500

· **TAV. A17.1: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Schede di analisi morfotipi edilizi del centro storico

· **TAV. A17.2: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Schede di analisi morfotipi edilizi del centro storico

· **TAV. A17.3: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Schede di analisi morfotipi edilizi del centro storico

· **TAV. A18: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Carta geologica e geomorfologica

Scala 1:10000

· **TAV. A19: DESCRIZIONE FONDATIVA**

Carta idrogeologica

Scala 1:10000

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

ELABORATO 4: IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

STRUTTURA DEL PIANO

5: RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.U.C.

· **ELABORATO 6: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

· **ELABORATO 7: DISCIPLINA PAESISTICA**

· **ELABORATO 8: RELAZIONE DETERMINAZIONE CARICO URBANISTICO**

· **ELABORATO 9: RELAZIONE RECEPIMENTO ART. 29 L.R. 36/1997**

· **ELABORATO 10: RELAZIONE RECEPIMENTO LEGISLAZIONE REGIONALE DI SETTORE**

· **ELABORATO 11: TABELLA CORRISPONDENZA D.M. 1444/68**

· **ELABORATO 12: RELAZIONE GEOLOGICA GENERALE**

· **ELABORATO 13: NORMATIVA GEOLOGICA DI ATTUAZIONE**

· **TAV. B1: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione.

Scala 1:10000

· **TAV. B1.1: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione parte alta.

Scala 1:5000

· **TAV. B1.2: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione parte bassa.

Scala 1:5000

· **TAV. B2: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione su ortofoto.

Scala 1:10000

· **TAV. B3.1: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione su catastale parte alta.

Scala 1:5000

· **TAV. B3.2: STRUTTURA DEL PIANO**

Zonizzazione su catastale parte bassa.

Scala 1:5000

TAV. B4: STRUTTURA DEL PIANO

Sovrapposizione zonizzazione su P.T.C.P. Insediativo.

Scala 1:10000

· **TAV. B5: STRUTTURA DEL PIANO**

Sovrapposizione zonizzazione su P.T.C.P. Geomorfologico.

Scala 1:10000

· **TAV. B6: STRUTTURA DEL PIANO**

Sovrapposizione zonizzazione su P.T.C.P. Vegetazionale.

Scala 1:10000

· **TAV. B7: STRUTTURA DEL PIANO**

Sovrapposizione zonizzazione su Sistema dei vincoli.

Scala 1:10000

· **TAV. B8: STRUTTURA DEL PIANO**

Sovrapposizione zonizzazione su Suscettività al dissesto.

Scala 1:10000

· **TAV. B9: STRUTTURA DEL PIANO**

Album dei progetti sui grandi manufatti esistenti.

· **TAV. B10: STRUTTURA DEL PIANO**

Planimetria: Individuazione delle Tipologie e degli interventi edilizi del Centro Storico

Scala 1:500

· **TAV. B11: STRUTTURA DEL PIANO**

Schede Norma attribuzione punteggio di qualità per ambiti.

Scala 1:100 - 1:200

· **TAV. B12.1: STRUTTURA DEL PIANO**

Piano del Colore provvisorio del C.S.

· **TAV. B12.2: STRUTTURA DEL PIANO**

Piano del Colore provvisorio del C.S.

· **TAV. B12.3: STRUTTURA DEL PIANO**

Piano del Colore provvisorio del C.S.

· **TAV. B12.4: STRUTTURA DEL PIANO**

Mappatura cromatica del C.S (Cinta esterna).

Scala 1:200

· **TAV. B12.5: STRUTTURA DEL PIANO**

Mappatura cromatica del C.S (Vie Parallele).

Scala 1:200

TAV. B12.6: STRUTTURA DEL PIANO

Mappatura cromatica del C.S (Vie Ortogonali).

Scala 1:200

· **TAV. B13: STRUTTURA DEL PIANO**

Suscettività uso del territorio

Scala 1:10000

· **TAV. B14: STRUTTURA DEL PIANO**

Elementi identitari del paesaggio: i percorsi

Scala 1:5000

VALUTAZIONI AMBIENTALI

ELABORATO 14: RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

ELABORATO 15: PRE-VALUTAZIONE DI INCIDENZA

RILEVATO CHE il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Isolabona segue la procedura di approvazione prevista dell'articolo 38 bis della Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. in quanto trattasi di PUC Semplificato;

DATO ATTO CHE

- trascorsi trenta giorni ed entro sessanta giorni dall'adozione avvenuta con D.C.C. n. 20/2017, così come previsto dagli art. 38 ed art. 39, della Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii., in data 26 febbraio 2018 il Comune di Isolabona ha proceduto alla pubblicazione del P.U.C. Semplificato per un periodo di quarantacinque giorni, con scadenza il giorno 13 aprile 2018.

VISTE le osservazioni presentate presso il Comune di Isolabona ai sensi dell'art. 38, comma 5 lett. a) L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. e nei termini di cui art. 39, comma 1 lett. a) della medesima Legge Regionale, ovvero nei periodi successivi alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2017 del 27.12.2017, come da avviso pubblico, dal giorno 26.02.2018 al giorno 13 aprile 2018:

- Osservazione n. 1 - prot. n. 1276 del 12.04.2018 – Moro Piermichele
- Osservazione n. 2 - prot. n. 1277 del 13.04.2018 – Martini Claudio

che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere alle osservazioni di cui sopra trasmesso dall'Arch. Franco Allavena, in qualità di tecnico redattore del nuovo P.U.C., in data 22.06.2018 ed assunto al protocollo del Comune di

Isolabona al n. 2213 del 25.06.2018, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

EVIDENZIATO che spetta all'esclusiva competenza del Consiglio Comunale la decisione di prendere in esame, valutare ed esprimere parere sulle osservazioni pervenute e sopra richiamate;

RITENUTO di dover decidere di prendere in esame, valutare ed esprimere parere in merito alle osservazioni presentate nei termini fissati dalla norma e conseguentemente di seguito prendere in esame le singole osservazioni, valutarle ed esprimere i relativi pareri in merito:

Osservazione n. 1	**Prot. Gen.** n. 1276 del 12.04.2018
L'istante in qualità di titolare di un'azienda agricola e di un agriturismo in Località Molinella, Via Roma n. 60 nel Comune di Isolabona, classificato nella Proposta di PUC in Zona "AT3 – Ambito di Sviluppo Turistico", osserva e propone la modifica della zonizzazione per l'area in esame interamente in zona "APA" – Area di produzione Agricola; la previsione all'interno della zona APA di consentire la realizzazione di servizi igienici di nuova costruzione a servizio delle attività agrituristiche all'aria aperta (agricampeggi) senza impiego di indici edificatori in linea con la L.R. 37/2007;la sussistenza per la zona APA del concetto di contiguità dei terreni, qualora siano separati in qualche parte dalla presenza di viabilità; il recepimento dell'art. 34 quater del vigente Piano di fabbricazione a riguardo dei volumi interrati.	

Osservazione n. 2	**Prot. Gen.** n. 1277 del 13.04.2018
L'osservazione proposta che qui s'intende integralmente richiamata nel contenuto promuove una serie di richieste prive di omogeneità.	

Il Presidente del Consiglio Comunale dà inizio ai lavori e cede la parola all'Arch. Franco Allavena con studio tecnico a Ventimiglia (IM) quale professionista incaricato di redigere il PUC. Prende la parola l'Arch. Franco Allavena ed illustra le osservazioni pervenute a protocollo del Comune di Isolabona relazionando le medesime rispetto al PUC adottato da questo Consiglio Comunale con propria precedente deliberazione C.C.n.20 del 28/12/2017.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In merito alle osservazioni presentate da Moro Piermichele ed assunte a protocollo al n.1276 in data 12/04/2018 così riassunte :

L'osservazione proposta ribadisce la volontà di mantenere la destinazione agricola dei terreni inseriti nella zona AT 3 Ambito Turistico del PUC adottato per ragioni di carattere imprenditoriale e di sviluppo aziendale , richiede inoltre :

- *la possibilità di realizzare servizi di servizi igienici funzionali alle attività agricampeggio senza l'impiego di indici edificatori ;*
- *La definizione della "contiguità" dei terreni a prescindere dalla presenza di viabilità interposta ;*
- *Il recepimento dell'art 34 quater del P.d.f in merito ai volumi interrati .*

Preso atto dell'opportunità di accogliere le osservazioni alle condizioni sotto riportate :

- **Accoglimento** della classificazione dei terreni di proprietà della ditta Moro Piermichele in APA in luogo del previsto Ambito AT3.
- **Accoglimento** della possibilità di realizzare servizi igienici funzionali ad attività agrituristiche all'aria aperta aumentando la dotazione degli annessi aziendali in funzione di progetti di ricettività turistica nella misura complessiva del 20% .
- **Accoglimento** della definizione di lotto contiguo considerando tale un lotto costituito da più terreni confinanti anche se suddiviso da viabilità poderale, interpoderale e comunale .

- **Accoglimento** della richiesta di poter edificare nelle aree agricole volumi interrati, prevedendo la possibilità di promuovere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e locali accessori interrati su tre lati , da non computare ai fini della determinazione delle superfici ne abitative ne funzionali alle funzioni agricole.

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente acclarata e proclamata (n.07 Consiglieri comunali presenti, incluso il Sindaco):

- Favorevoli: 7
- Contrari: 0
- Astenuti: 0

D E L I B E R A

Di accogliere le osservazioni presentate da Moro Piermichele ed assunte a protocollo al n.1276 in data 12/04/2018 e di seguito specificate:

- **Accoglimento** della classificazione dei terreni di proprietà della ditta Moro Piermichele in APA in luogo del previsto Ambito AT3.
- **Accoglimento** della possibilità di realizzare servizi igienici funzionali ad attività agrituristiche all'aria aperta aumentando la dotazione degli annessi aziendali in funzione di progetti di ricettività turistica nella misura complessiva del 20% .
- **Accoglimento** della definizione di lotto contiguo considerando tale un lotto costituito da più terreni confinanti anche se suddiviso da viabilità poderale, interpoderale e comunale .
- **Accoglimento** della richiesta di poter edificare nelle aree agricole volumi interrati, prevedendo la possibilità di promuovere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e locali accessori interrati su tre lati, da non computare ai fini della determinazione delle superfici né abitative né funzionali alle funzioni agricole.

Dopodichè

IL CONSIGLIO COMUNALE

In merito alle osservazioni presentate da Claudio Martini ed assunte a protocollo al n.1277 in data 13/04/2018 .
L'osservazione propone una serie di istanze prive di omogeneità .
Valutate tutte le istanze si ritiene opportuno accogliere le seguenti :

- Realizzazione di nuove serre : **Accoglimento** dell'istanza promuovendo la definizione dei seguenti parametri :

RC <= 40% della superficie fondiaria contigua
Altezza max = 4,50m , elevabile a 6 m per comprovate esigenze ;

- Credito Edilizio relativo alla recupero degli elementi identitari del paesaggio : **Accoglimento** dell'istanza tesa ad equiparare tutte le cappelle votive analoghe per tipologia e funzione e quelle descritte nell'Album dei progetti.

per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente acclarata e proclamata (n.07 Consiglieri comunali presenti, incluso il Sindaco):

- Favorevoli: 7
- Contrari: 0
- Astenuti: 0

D E L I B E R A

Di accogliere la seguente osservazione presentate da Claudio Martini ed assunte a protocollo al n.1277 in data 13/04/2018 e di seguito specificate:

- Realizzazione di nuove serre : **Accoglimento** dell'istanza promuovendo la definizione dei seguenti parametri :

RC <= 40% della superficie fondiaria contigua
Altezza max = 4,50m , elevabile a 6 m per comprovate esigenze tecniche ;

- Credito Edilizio relativo alla recupero degli elementi identitari del paesaggio : **Accoglimento** dell'istanza tesa ad equiparare tutte le cappelle votive analoghe per tipologia e funzione e quelle descritte nell'Album dei progetti.

Dopodichè

IL CONSIGLIO COMUNALE

In merito alle osservazioni presentate da Claudio Martini ed assunte a protocollo al n.1277 in data 13/04/2018 si ritengono Non accoglibili le seguenti istanze :

- **Ambito AT4:**

Ampliamento della zona AT4 (sottostrada), **l'istanza non è accoglibile**

- **Ambito APA:**

Trasformazione dell'ambito APA in un ulteriore ambito residenziale AR ,**l'istanza non è accoglibile.**

- **Ambito AD :**

La previsione di ulteriori ambiti non suffragati da progetti reali ed iniziative concrete appare arbitraria e casuale, **si ritiene non accoglibile l'istanza.**

- **Ambiti APAm**

L'Ambito APAm qualifica aree oggettivamente contraddistinte da caratteristiche non ottimali per lo sviluppo dell'agricoltura, le aree più soleggiate e con migliori accessi carrabili sono stati correttamente pensate per uno sviluppo di tipo agricolo, **l'istanza non è accoglibile**

- **Ambito AT3:**

I proprietari della zona AT 3 hanno richiesto la de-classificazione in APA, si ritiene dunque non **accoglibile l'istanza;**

- **Ambito ASV:**

L'ambito è pensato come luogo destinato alla collettività, alla svago connesso con la presenza del fiume. Attività turistiche, ed agrituristiche potranno essere eventualmente approvate in variante tramite dell'attuazione del SUAP, in presenza di una seria e concreta richiesta da parte della privata attività imprenditoriale .

L'istanza non è accoglibile

- **Distanza dalle strade :**

L'osservazione , se ben si interpreta, richiede la possibilità di ampliare edifici esistenti in deroga alla distanza dalle strade comunali non in uso . Il tema delle distanze dalle strade non è un argomento che può essere derogato dal PUC essendo lo stesso normato a livello nazionale. L'istanza non è accoglibile . **Istanza non accoglibile**

- **Territorio non insediabile.**

Non accoglibile. la richiesta è già ricompresa nella normativa di piano.

- **Vincolo cimiteriale ;** Riduzione del vincolo di inedificabilità assoluta **Non accoglibile**.

per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente acclarata e proclamata (n.07 Consiglieri comunali presenti, incluso il Sindaco):

- Favorevoli: 7
- Contrari: 0
- Astenuti: 0

D E L I B E R A

Di respingere la seguenti osservazione presentate da Claudio Martini ed assunte a protocollo al n.1277 in data 13/04/2018 e di seguito specificata:

- **Ambito AT4:**

Ampliamento della zona AT4 (sottostrada), **l'istanza non è accoglibile**

- **Ambito APA:**

Trasformazione dell'ambito APA in un ulteriore ambito residenziale AR ,**l'istanza non è accoglibile.**

- **Ambito AD :**

La previsione di ulteriori ambiti non suffragati da progetti reali ed iniziative concrete appare arbitraria e casuale, **si ritiene non accoglibile l'istanza.**

- **Ambiti APAm**

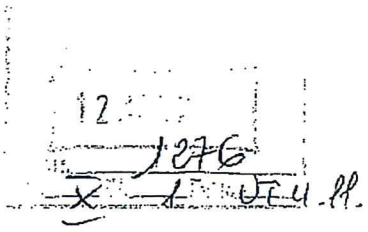
L'Ambito APAm qualifica aree oggettivamente contraddistinte da caratteristiche non ottimali per lo sviluppo dell'agricoltura, le aree più soleggiate e con migliori accessi carrabili sono stati correttamente pensate per uno sviluppo di tipo agricolo, **l'istanza non è accoglibile**

- **Ambito AT3:**

I proprietari della zona AT 3 hanno richiesto la de-classificazione in APA, si ritiene dunque non **accoglibile l'istanza;**

- **Ambito ASV:**

Moro Piermichele
Strada la Molinella
Presso agriturismo la Molinella
18035 Isolabona (IM) 18035



Egr. Signor Sindaco del Comune di Isolabona
Sig. Faraone Dario

Si fa seguito alla delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 28.12.2017 avente come oggetto "Adozione del P.U.C. Piano Urbanistico Comunale".

Ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. 36/1997 si ritiene necessario formulare le seguenti osservazioni:

Premesso che:

1. Il sottoscritto è titolare di un'azienda agricola e di un agriturismo in zona "Molinella" Via Roma 60 da quando ha iniziato a lavorare.
2. L'azienda consta di terreni aventi complessivamente una superficie pari a circa 25.000mq contigui.
   I genitori, Moro Ugo e Meraviglia Gioia tutt'ora proprietari di terreni agricoli nella zona di interesse, e i nonni dello scrivente anch'essi agricoltori, possedevano l'azienda agricola da sempre e praticavano colture nei terreni di proprietà sui mappali oggetto di osservazioni.
   L'azienda agricola è l'attività principale del sottoscritto che svolge a titolo principale.
   Nell'anno 2.000 lo stesso ha rilevato l'azienda agricola dei genitori essendo già imprenditore agricolo a titolo principale.
   Negli anni ha acquistato altri terreni sempre in funzione dell'attività agricola e investito nell'attività connessa all'agriturismo.

3. Il Piano di Fabbricazione, attualmente in regime di salvaguardia, individua i terreni nella zona omogenea "III C.E. Agricola" art.26.

4. Il Nuovo P.U.C. adottato in data 28.12.2017, in regime di salvaguardia, ricomprende i terreni in oggetto in zona turistico-ricettiva denominata AT3.
   Dallo stralcio della Tavola relativa alla zonizzazione del nuovo strumento urbanistico (allegato 2) risulta che le aree adiacenti ed esterne alla proprietà Moro sono state mantenute a destinazione agricola e ricadono in zona –APA- ovvero area di produzione

agricola, mentre i terreni agricoli in capo al sottoscritto sono ricadute in zona turistico ricettiva;

5. La destinazione agricola dei terreni in capo allo scrivente risulta invariata nel tempo ed era tale anche anteriormente all'approvazione del vecchio Piano di fabbricazione, che infatti l'aveva recepita.
   Ai sensi della L.R. 37/2007, del Regolamento di attuazione recepito con delibera regionale 1563/2014, sono consentite nell'ambito dell'attività agricola, attività in rapporto di connessione con le altre attività di coltivazione del fondo, nella fattispecie attività agrituristiche e ad esse assimilabili.
   Rientrano per esempio, nell'esercizio dell'agriturismo anche attività che danno ospitalità in alloggi o spazi destinati ai campeggiatori, all'interno dell'azienda stessa. Art.2 comma 4 L.R.37/2004.
   Tali attività agrituristiche sono per legge consentite, solo se l'imprenditore agricolo dispone di giornate lavorative eccedenti, rispetto a quelle propriamente agricole, da impiegare per le attività di supporto di natura agrituristica e sono vincolate da criteri e limiti stabiliti dalla legge stessa. Art. 4 L.R.37/2007.

6. Nel caso specifico, il nuovo P.U.C. assimila tali aree alla destinazione turistico ricettiva, che ha una vocazione del tutto differente da quella agricola.
7. Nell'ambito della L.R.37/2007 sono ammesse attività turistiche connesse a quella agricola del tipo all'aperto (agricampeggi) con specifiche limitazioni rispetto alle tipologie e alle dimensioni individuate per i campeggi in aree turistico-ricettive.
8. Il Piano di fabbricazione vigente in regime di salvaguardia prevede per i fabbricati interrati che la parte interrata rispetto al profilo sistemato del terreno non vada considerata agli effetti del calcolo del volume (Art. 34 quater)

Considerato:

- Che Il compendio in oggetto è sempre stato agricolo almeno da tre generazioni e Che l'attività agricola viene esercitata proprio sui terreni oggetto di discussione.
- Che nel corso degli anni sono stati acquisiti nuovi terreni adiacenti e che sono stati effettuati miglioramenti agrari tali da consentire il proseguimento dell'attività in essere.
- Che l'attività agrituristica viene esercitata in sito e all'interno dell'azienda agricola.
- Che all'oggi l'attività agricola dello scrivente si svolge principalmente sui terreni che il nuovo P.U.C. ha mutato destinazione (da agricola a turistico-ricettiva);

- Che tutt'intorno all'azienda agricola "La Molinella" e in aderenza ad essa il nuovo P.U.C. individua un'ampia zona a funzione agricola APA (si veda l'allegato 2 nuova zonizzazione) senza ricomprendere le aree agricole del sottoscritto.
- Che la nuova destinazione Urbanistica turistico-ricettiva AT3 dei terreni in capo allo scrivente rischia di compromettere la prosecuzione dell'attività agricola in quanto svolta non più in ambito agricolo e che in ragione di ciò, eventuali pratiche di miglioramento dell'azienda legate ai Piani di Sviluppo rurale potrebbero risultare invalide o, comunque non idonee;
- Che l'azienda agricola e agrituristica "La Molinella" risulta all'oggi attiva e operativa e che per il futuro sono previsti interventi atti a migliorare e sviluppare ulteriormente l'attività nell'ambito agricolo;
- Che i terreni sono contigui e separati esclusivamente dalla strada pubblica "la Molinella"
- Che rispetto al nuovo ambito funzionale AT3, quello agricolo APA risulta certamente ridotto in termini di potenzialità edificatoria e che l'interesse del sottoscritto è semplicemente la salvaguardia dell'attività agricola e delle attività ad essa connesse, attraverso la tutela e il presidio del territorio con i limiti edificatori che ne derivano;
- Che sempre in ordine all'attività agrituristica, in particolare in riferimento all'attività all'aria aperta (agricampeggio), nella finalità di tutelare, qualificare e valorizzare le attività degli agricoltori, la legge regionale e il Regolamento di attuazione ammettono la realizzazione di servizi igienici in deroga agli strumenti urbanistici e funzionali all'attività agricola senza l'impiego di indici edificatori;
- Che il nuovo P.U.C. non risulta all'oggi normato riguardo ai volumi interrati ed in particolare quelli agricoli e che il Piano di fabbricazione ancora vigente risulta normato nel merito.

Alla luce delle considerazioni su esposte si propone quanto segue:

1) La modifica della zonizzazione per l'area in esame (Allegato 3) interamente nell'ambito agricolo APA in luogo dell'attuale destinazione AT3.
2) La previsione all'interno della zona APA di consentire la realizzazione dei servizi igienici di nuova costruzione a servizio delle "attività agrituristiche all'aria aperta" (agricampeggi) senza l'impiego di indici edificatori, in linea con la L.R. 37/2007, regolamento di attuazione, e normativa di riferimento;
3) La sussistenza, nell'ambito della nuova Norma di P.U.C. per le aree agricole (APA) del concetto di contiguità dei terreni, qualora siano separati in qualche parte dalla

presenza di viabilità. (Sono contigui i terreni che risultano adiacenti tra di loro o separati unicamente da viabilità).

4) Il recepimento dell'art. 34 quater del Piano di fabbricazione a riguardo dei volumi interrati.

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 la riqualificazione delle aree (rifacimento dei muri a secco, regimazione delle acque superficiali, 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.
La richiesta di sussistenza dell'attività agricola praticata dal sottoscritto, in un ambito urbanistico di tipo agricolo, risulta assolutamente necessaria.

Alla luce di quanto espresso, si ritiene che possa essere rivalutata la proposta in essere e si allegano i seguenti documenti:

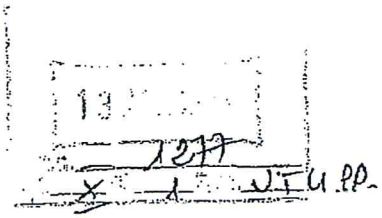
Isolabona 11/4/2018

Moro Piermichele

Moro Ugo

Meraviglia Anna

Allegato 1
Allegato 2
Allegato 3
Allegato 4



Al Sig. Sindaco del comune
di Isolabona

Oggetto: Osservazioni al nuovo Puc di Isolabona.

Il sottoscritto Claudio Martini nato a *Sanremo (IM)* il 08/*08/1954*

OSSERVA:

- che si è riscontrato delle disomogeneità per quanto riguarda l'assegnazione delle zone con le sue relative possibilità.

- tra la zona Ambiti di sviluppo turistico (AT) in particolare AT3 e AT4 è stato assegnato una zona APA, per quale motivo non è stata inserita la parte sotto-strada, considerando che la zona è la stessa.

-Nella zona *Area di produzione agricola: Tessuto agricolo degli olivi* APA nella località Bervee, Camegna, Berturina, Pon, ed altri, lungo la parallela della Valle Nervia, si è costatato che questa zona è molto limitativa per chi non è I.A. (Imprenditore Agricolo) o I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale) ed è zona a ridosso del centro abitato di Isolabona.
Considerato che sempre più persone, stranieri Europei e extra- europei, ma anche Italiani, prediligono luoghi di campagna tranquilli e naturali, e la nostra zona ne è un esempio, vengano penalizzati e raggruppati particolarmente in zona APAm1 e zona vicino al cimitero APAm2, in futuro satura, e similare ad una zona cittadina molto costruita.
Constatato che i Terreni nella zona presa in considerazione sono poco produttivi e non redditizi e l'agricoltura sovente è utilizzata solo come facciata.
A mio avviso queste zone dovrebbero garantire gli interessi dei residenti, e dei soggetti futuri non coltivatori diretti.
Il vincolo ad essere Imprenditori Agricoli creerà un forte abbandono di questi terreni, che verranno abbandonati e potranno essere soggetti ad possibile dissesto idrogeologico.
Per evitare tutto ciò è necessario lasciare la possibilità a tutti gli eventuali fruitori, anche se non coltivatori diretti, e che sono la grande maggioranza, di potersi costruire una piccola abitazione. E volendo, si può dare un premio aggiuntivo agli imprenditori agricoli. E' fondamentale per la collettività mantenere un "presidio ambientale" in queste zone. E solo la presenza umana lo può garantire.

-Ambiti di sviluppo artigianale (AD)in particola modo gli ambiti AD2 e AD3 a mio avviso giustamente favoriscono le aziende esistenti, ma devono anche tener conto di

quelle che potrebbero sorgere. E pertanto si dovrebbero individuare altre zone adatte a tali compiti.

-non ritengo opportuno la possibilità di edificare grandi serre, in quanto antieconomico e antiestetico e in contrasto con le norme paesaggistiche. Innumerevoli sono le serre dismesse, degradate in tutta la nostra provincia, soprattutto sul litorale. Si dovrebbe dare una grandezza massima per la costruzione di serre, oltre la quale sarebbe vietato.

-Qual è stato il criterio d'imparzialità in merito all'assegnazione della zona APAm1 (località Papeira), che presenta varie appendici che sembrano seguire strade conosciute, verso monte, mentre è stata trascurata tutta la zona poco più a monte, sopra la zona AR1, la quale risulta più soleggiata, con un miglior accesso e servizi, con terreno meno impervio, con minore dissesto idrogeologico ed erosivo.

-Tutta la zona "la Molinella" presenta tutte le caratteristiche idonee per essere considerato in ambito AT3 Ambiti di sviluppo turistico (AT).

-Qual è stato il criterio d'imparzialità in merito all'assegnazione Ambiti a Servizi Parco Urbano e Fluviale (ASV) in particolare nella zona sopra il campo sportivo dove esiste un'attività turistico ricettiva importante che potrebbe essere ampliata e che potraebbe rientrare in categoria agrituristica, con tutti vantaggi che detta categoria presenta. Nello stesso luogo si potrebbe ipotizzare anche un'attività alberghiera, o una attività turistica ricettiva importante o una zona a dibita a casa di riposo con ralativo giardino.

-Si osserva per quanto riguarda i vecchi sentieri chiusi all'inizio e alla fine, a mio avviso dovrebbero essere esclusi nel limitare il vincolo di distanza dai fabbricati già esistenti, a favore di una richiesta di modesto ampliamento. Si richiede pertanto che venga permesso l'ampliamento dei fabbricati.

-per quanto riguarda le cappelle votive è stata nominata solo quella della "Marra", in realtà sono molte .

-Territorio non insediabile: Tessuto del bosco (TNI) per mantenere un "presidio ambientale" in queste zone è necessario dare piccoli indici di fabbricabilità territoriale.

-vincolo cimiteriale art 23

--Ambito di conservazione (ACs)

-Si osserva che la zona Ad (*Ambiti di sviluppo artigianale)* è molto ristretta e localizzata e considerato le sottoscritte possibilità,appare un area molto limitata. Sviluppo fondamentali per un incremento delle opportunità del paese. Venga

individuate anche in altre zone in modo da dare la possibilità
di sviluppare tutte le opportunità qui sotto riportate.

All'interno dello specifico sub ambito sono ammesse le seguenti destinazioni :
Funzione abitativa (U1)
- (1) Abitazioni residenziali destinate all'alloggio del custode SU massima 100 mq
Funzioni terziarie (U2)
- (1) EdV commerciali di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (7) Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive manifatturiere (U3)
- (1) Artigianato produttivo e industria
- (2) Depositi e magazzini
Funzioni agricole (U4)
-- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
Funzioni alberghiere (U5)
- (1) Albergo
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
Servizi privati (U6)
- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto

Isolabona 12/04/2018

cordiali saluti

studio di progettazione architettonica ed urbanistica franco allavena architetto

via repubblica 8 18039 Ventimiglia (IM) Italia tel./fax: 0184 999040 cell.: 3486007500 e-mail: archidream@libero.it p.e.c.: franco.allavena@archiworldpec.it

Lo scrivente Allavena architetto Franco nella sua qualità di redattore del nuovo Piano Urbanistico Comunale

Preso Atto che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Isolabona è stato adottato con D.C.C. n.ro 20 del 28 dicembre 2017;

Rilevato che nel periodo previsto per le osservazioni sono pervenute le seguenti proposte di modifiche alle norme da parte dei sigg. :

- Moro Piermichele prot. 1276 del 12.04.2018
- Martini Claudio prot. 1277 del 13.04.2018

COMUNE DI ISOLABONA Provincia di Imperia 25 GIU 2018 Prot. n. 2213 Cat. X Cl. 1 Fasc. 3.1

per quanto di competenza comunica quanto segue :

Osservazione proposta da Moro Piermichele prot. 1276 del 12.04.2018

La osservazione proposta ribadisce la volontà di mantenere la destinazione agricola dei terreni inseriti nella zona AT 3 Ambito Turistico del PUC adottato per ragioni di carattere imprenditoriale e di sviluppo aziendale. Si richiede inoltre :

- la possibilità di realizzare servizi di servizi igienici all'aria aperta senza l'impiego di indici edificatori ;
- La definizione della "contiguità" dei terreni a prescindere dalla presenza di viabilità interposta ;
- Il recepimento dell'art 34 quater del P.d.f in merito ai volumi interrati .

Per quanto di competenza si esprime **parere favorevole** alla classificazione dei terreni di proprietà della ditta Moro Piermichele in APA in luogo del previsto Ambito AT3.

In merito alla possibilità di realizzare servizi igienici non computabili ai fini edilizi, si ritiene di poter aumentare la dotazione degli annessi aziendali in funzione di progetti di ricettività turistica nella misura complessiva del 20% .
La dotazione complessiva degli annessi aziendali risulterebbe 120 mq/ha per gli imprenditori agricoli (IA)e di 240 mq/ha per gli Imprenditori agricoli professionali (IAP).

Ai fini della determinazione dei lotti contigui si ritiene possibile considerare lotti contigui due terreni suddivisi unicamente da viabilità poderale, interpoderale e comunale .

In merito alla qualificazione dei volumi interrati, si ritiene di poter integrare la norma prevedendo la possibilità di promuovere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e locali accessori interrati su tre lati , da non computare ai fini della determinazione delle superfici ne abitative ne accessorie per le funzioni agricole.

Osservazione proposta da Martini Claudio prot. 1277 del 13.04.2018

L'osservazione proposta che qui si intende integralmente richiamata nel contenuto promuove una serie di richieste prive di omogenità , si ritiene comunque doveroso rispondere alle stesse per singolo punto :

studio di progettazione architettonica ed urbanistica franco allavena architetto

via repubblica 8 18039 Ventimiglia (IM) Italia tel./fax: 0184 999040 cell.: 3486007500 e-mail: archidream@libero.it p.e.c.: franco.allavena@archiworldpec.it

◦Ambito AT4:
Si richiede l'ampliamento della zona AT4 (sottostrada); preso atto che nella precedente osservazione si è ritenuto di accogliere quella tesa alla eliminazione della zona AT3 sembra di conseguenza possibile l'ampliamento dell'ambito AT4 a condizione che i proprietari siano interessati alla nuova destinazione d'uso.
◦ Ambito APA:
L'osservazione è poco comprensibile, nelle zona APA è ammessa la costruzione di "*piccole abitazioni* " in coerenza con i rapporti di densità massima prevista dalla L. 1150/1942. Qualora l'osservazione ritenesse di trasformare l'ambito APA in un ulteriore ambito residenziale AR si esprime parere **non favorevole** in quanto tale destinazione sarebbe da considerare in contrasto con il vigente PTCP .
◦Ambito AD :
La proposta di piano promuove quattro ambiti a destinazione artigianale /industriale; la richiesta di ulteriori ambiti non suffragati da progetti reali ed iniziative concrete sarebbe arbitraria e casuale, si ritiene dunque di **non accogliere** attualmente l'osservazione e rimandare la trattazione di nuove attività artigianali attraverso la promozione di progetti in variante tramite SUAP.
◦ La Realizzazione di Serre :
L'osservazione propone la definizione di una dimensione massima per serre a prescindere dalle indicazioni della legge 17/76 per ragioni di natura paesaggistica.
Posto che la necessità o meno di realizzazione delle serre è funzione dell'indirizzo imprenditoriale dei soggetti attuatori, tuttavia si ritiene, accogliendo parzialmente l'osservazione, di condividere la definizione di nuovi parametri quali :
RC <= 40% della superficie fondiaria contigua (la legge 17/79 prevede 75%)
altezza max = 4,50m (la legge 17/79 prevede 6 m) elevabile a 6 ml. per comprovate esigenze
◦Ambiti APAm
La zona APAm è stata introdotta proprio nelle zone oggettivamente contraddistinte da caratteristiche non ottimali per lo sviluppo dell'agricoltura; le aree più soleggiate e con migliori accessi carrabili sono stati correttamente pensate per uno sviluppo di tipo agricolo;
◦Ambito AT3:
I proprietari della zona AT 3 hanno richiesto la de-classificazione in APA, si ritiene dunque di non procedere al suo ampliamento;
◦Ambito ASV:
L'ambito è pensato come luogo destinato alla collettività, alla svago connesso con la presenza del fiume. Attività turistiche, od agrituristiche potranno essere eventualmente approvate in variante tramite dell'attuazione del SUAP, in presenza di una seria e concreta richiesta da parte della privata attività imprenditoriale .
◦Distanza dalle strade :
Ampliamento dei fabbricati e distanza dalle strade. L'osservazione appare confusa; se ben si interpreta la richiesta si richiede la possibilità di ampliare edifici esistenti in deroga alla distanza dalle strade comunali non in uso *(vecchi sentieri chiusi)*. Il tema delle distanze dalle strade non è un argomento che può essere derogato dal PUC essendo lo stesso normato a livello nazionale. Se invece si intende sostenere che i vecchi sentieri, ormai interclusi e privi di accesso e sbocco, potrebbero essere più proficuamente annessi ai terreni di pertinenza o per l'ampliamento su questi di fabbricati contigui occorre precisare che l'argomento non è di competenza in questa sede bensì potrebbe formare oggetto di migliore definizione attraverso declassificazione dei percorsi ed una successiva alienazione.
◦Cappelle votive.
Osservazione accoglibile. Saranno definite tali tutte le cappelle analoghe per tipologia e funzione.
◦Territorio non insediabile.
◦**Non accoglibile**. la richiesta è già ricompresa nella normativa di piano.

studio di progettazione architettonica ed urbanistica franco allavena architetto

via repubblica 8 18039 Ventimiglia (IM) Italia tel./fax: 0184 999040 cell.: 3486007500 e-mail: archidream@libero.it p.e.c.: franco.allavena@archiworldpec.it

- Vincolo cimiteriale art. 23. **Non accoglibile**. Inedificabilità assoluta **entro i 100 ml** di raggio. Il consiglio Comunale potrà approvare l'ampliamento a minor distanza quando anche alternativamente ne ricorrano le condizioni:
  risulti accertato che per particolari condizioni locali non si può fare altrimenti
  L'impianto cimiteriale sia separato dal centro abitato da strade pubbliche almeno di livello locale ovvero da fiumi, laghi, dislivelli naturali, rilevanti infrastrutture viarie.

Dottor Architetto Franco Allavena



Ventimiglia, 22.06.2018

L'ambito è pensato come luogo destinato alla collettività, alla svago connesso con la presenza del fiume. Attività turistiche, ed agrituristiche potranno essere eventualmente approvate in variante tramite dell'attuazione del SUAP, in presenza di una seria e concreta richiesta da parte della privata attività imprenditoriale .

L'istanza non è accoglibile

- **Distanza dalle strade :**

L'osservazione , se ben si interpreta, richiede la possibilità di ampliare edifici esistenti in deroga alla distanza dalle strade comunali non in uso . Il tema delle distanze dalle strade non è un argomento che può essere derogato dal PUC essendo lo stesso normato a livello nazionale. L'istanza non è accoglibile . **Istanza non accoglibile**

- **Territorio non insediabile**.

Non accoglibile. la richiesta è già ricompresa nella normativa di piano.

- **Vincolo cimiteriale ;** Riduzione del vincolo di inedificabilità assoluta **Non accoglibile**.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE;

Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le finalità di interesse pubblico di cui in premessa.

Visto l'art.134, comma 4 , del D.Lgs. n.267/2000.

Per effetto di votazione espressa per alzata di mano, debitamente acclarata e proclamata da n.07 Consiglieri comunali presenti, incluso il Sindaco.

- Favorevoli: 7
- Contrari: 0
- Astenuti: 0

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 i pareri di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	In ordine alla regolarità tecnica: Si esprime parere favorevole. RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.to Geom. Giovanni Brancatisano
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	In ordine alla regolarità contabile ed alla regolarità di cui all'art.147Bis : Si esprime parere favorevole. IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Dott. Marco Gunter

Del che si è redatto il presente verbale

Il Presidente
CORTELLI LORENZO DAVIDE PINUCCIO

Il Segretario Comunale
Dott. Marco Gunter

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. 355 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 24-nov-2018 al 09-dic-2018 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Isolabona , lì 24-nov-2018

Il Responsabile della Pubblicazione
Dott. Marco Gunter

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 30-giu-2018

☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Il Segretario Comunale
Dott. Marco Gunter