Dott. Ing. Andrea ALESSANDRI
Via Genova n. 123/2 - 17031 ALBENGA
Pec *andrea.alessandri1@ingpec.eu* Cell. 3294366195
e-mail *andrea.alessandri@inwind.it*
P.I. 01404630095

COMUNE DI CERIALE PROVINCIA DI SAVONA

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA ESISTENTE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA AGRITURISTICA ATTREZZATA PER CARAVAN E AUTOCARAVAN CON ANNESSO BLOCCO SERVIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO AZIENDALE, AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1 DELLA L.R. 05/04/2012 N. 10 E S.M.I.
su terreno aziendale sito in Via Nostra Signora delle Grazie identificato al N.C.T. al Foglio n. 5 mappali n. 396 e 585

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea ALESSANDRI, in qualità di progettista incaricato dal committente FOSSATI Pierangelo titolare della *"Az. Agricola Fossati Pierangelo"* con sede in via Nuova di Peagna n. 221 – 17023 Ceriale (SV), relaziona come in appresso sulla proposta progettuale e sull'applicabilità dell'art.12 della Legge Regionale n.10 del 05 aprile 2012.

L'area direttamente interessata dall'intervento in progetto è costituita da un ampio complesso antropizzato imperniato sul tracciato di Via Nostra Signora delle Grazie, denominazione che assume l'asse stradale, una volta superato con un cavalcavia il tracciato dell'autostrada A10 "*Savona-Ventimiglia"*; a valle dello stesso assume la denominazione di via Magnone, si tratta dell'asse viario che unisce il centro urbano di Ceriale con la frazione di Peagna.

L'intervento consiste nella realizzazione di un agri-camper sulle aree individuate presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Ceriale al foglio n. 5 mappali n. 396/parte e n. 585/parte.

Il mappale 396 è confinante a nord, sud ed est con la particella 585; quest'ultima è confinante a nord con la strada comunale vecchia per Peagna ad est con i mappali 398, 397 e 650, a sud con via Ns. Signora delle Grazie e ad ovest con la ex strada vicinale Capriolo (ora anch'essa via Nostra Signora delle Grazie).

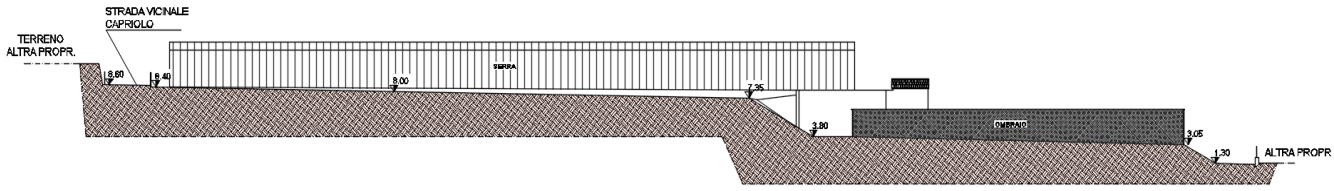
Le aree che costituiscono parte del corpo aziendale della azienda agricola del richiedente, sono in parte destinate a coltivazioni a cielo aperto di ortaggi 3.320 [mq] circa, ospitano un impianto serricolo di 2.185 [mq] utilizzato per la produzione del pomodoro "*cuor di bue*", un ombraio in cui sono coltivate fronde verdi da taglio di circa 780 [mq] ed un uliveto di 1.200 [mq], oltre a limitate tare aziendali costituite da fabbricati e superfici non agricole. L'azienda agricola esistente dispone anche di altri appezzamenti di terreno diversamente coltivati sempre all'interno del Comune di Ceriale che però non vengono direttamente interessati

dall'intervento. Per la classificazione qualitativa e quantitativa dell'azienda agricola così come è attualmente strutturata si allega il fascicolo aziendale AGEA (Agenzia Ministeriale per le Erogazioni in Agricoltura) CAA1833.2018.0000165 - 80375505908 - CUAA: FSSPNG68H11A145M .



Stato Attuale. Stralcio planimetria generale.

La conformazione orografica delle due particelle è alquanto articolata e si rimanda agli elaborati grafici per la puntuale comprensione delle risultanze del rilievo strumentale. L'area interessata dall'intervento è suddivisibile grosso modo in due zone ben distinte.



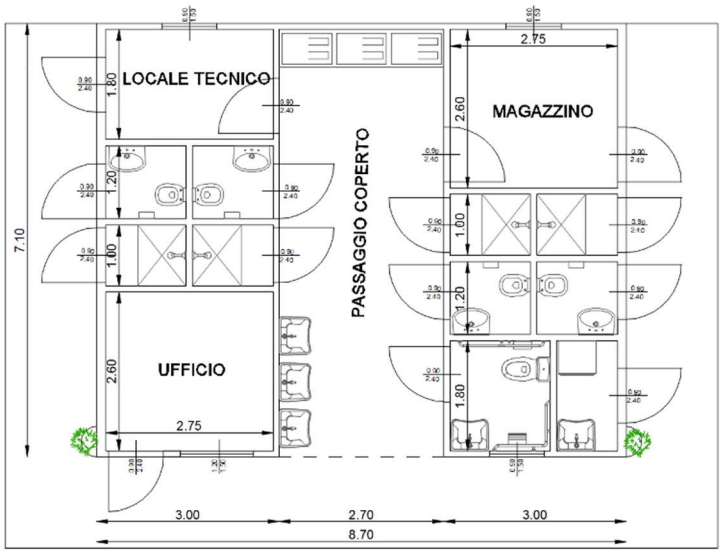
Stato Attuale. Sezione trasversale delle aree.

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di una struttura destinata ad agri-camper allo scopo di diversificare e potenziare l'attività agricola dell'azienda con l'accoglienza agrituristica: la nuova attività anche se marginale rispetto al fatturato totale ha le potenzialità di creare 2 nuovi posti di lavoro stagionali. La struttura agrituristica, cui si accede dalla ex strada vicinale Capriolo ora anch'essa via Nostra Signora delle Grazie è strutturata su quattordici piazzole riservate ai camper, uno spazio comune con area giochi e postazione per grigliare oltre ad un corpo servizi.



Progetto. Stralcio planimetria generale.

Ciascuna piazzola è dotata di colonnina servizi per l'allaccio ad acqua e corrente elettrica. Per quanto riguarda la pavimentazione delle diverse aree; l'area di manovra per i camper sarà inghiaiata, le piazzole saranno pavimentate con massetti drenanti per aree carrabili, mentre l'area a spazio comune sarà mantenuta inerbita. Sono inoltre presenti, nelle adiacenze del corpo servizi, un'area con pozzetto di scarico attrezzato per lo smaltimento dei reflui provenienti dai serbatoi dei camper e la zona per la raccolta della differenziata della spazzatura. Il corpo servizi è costituito dall'unione di due moduli prefabbricati di dimensioni esterne di 3,00 [m] x 7,10 [m] con interposto un passaggio coperto della larghezza di 2,70 [m] chiuso da una parete sul fondo addossata alla quale sono posti tre lavatoio; il suo ingombro totale è quindi di 8,70 [m] x 7,10 [m].



Progetto. Stralcio pianta "Corpo servizi"

Dei due corpi che lo compongono quello posto alla sinistra del passaggio coperto ospita un locale tecnico accessibile dall'interno e dall'esterno del manufatto, un ufficio cui si accede dal fronte sud della struttura ed interposti tra i due locali un blocco servizi igienici costituiti da due moduli doccia e due moduli con lavabo e wc con doppio accesso anch'essi. Nel secondo corpo trovano invece spazio un magazzino con doppio accesso, un blocco servizi igienici identico al precedente, il blocco servizi igienici per handicappati costituiti da un modulo con lavabo e wc e doccia ed un modulo con lavabo e lavatrice. Ciascuna suddivisione tra le diverse piazzole è ottenuta con l'impianto di due ulivi, lungo tutto il perimetro nord e sud la recinzione sarà realizzata con siepi costituite da essenze arbustive sempre verdi, anche nello spazio comune saranno piantati degli ulivi. Nel seguito vengono riportate uno stralcio dell'ortofoto e una vista da via Nostra Signora delle Grazie raffiguranti lo stato di fatto e il foto-inserimento dello stato di progetto.



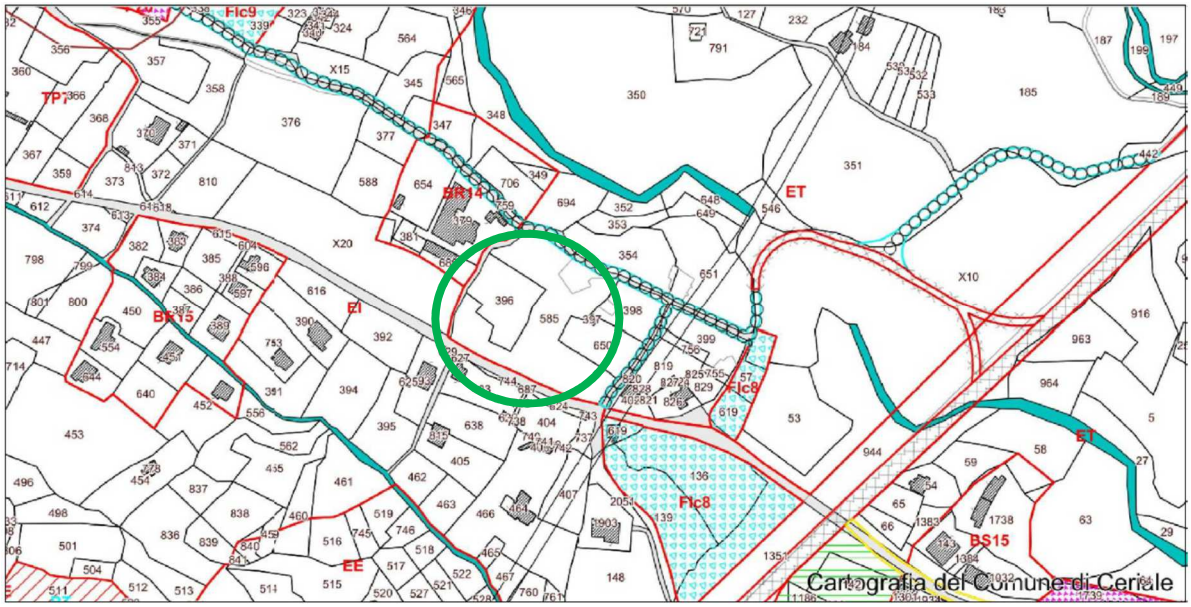



Via Nostra
delle Grazie


Via Nostra
delle Grazie

INQUADRAMENTO NORMATIVO ED URBANISTICO DELL'INTERVENTO

Il terreno sede della nuova struttura agrituristica è attualmente classificato dal vigente P.R.G. come zona ET – agricoltura tradizionale e quindi in conformità di destinazione d'uso rispetto al progetto.



Per quanto riguarda le strumentazioni e i vincoli sovracomunali si riporta sinteticamente la tabella riassuntiva sottostante.

Piano Regolatore Generale

Zonizzazione		
ET	Zone "ET"- agricoltura di tipo tradizionale	100.0%

Piano di Bacino

SuscettivitÃ al dissesto dei versanti - DGP n.114 del 31/05/2005		
Pg1	SuscettivitÃ bassa	100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

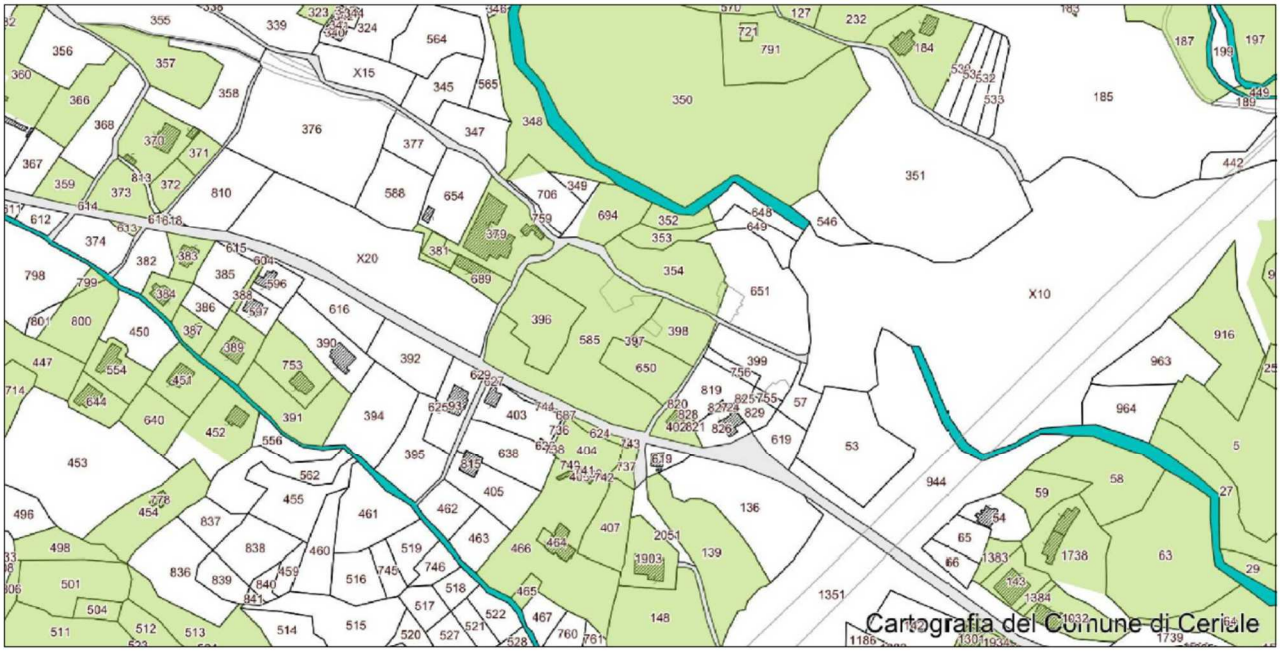
Assetto vegetazionale		
COL-ISS MA	Colture: insediamenti sparsi di serre - Regime normativo: mantenimento	100.0%
Assetto geomorfologico		
MO-B	Regime normativo: modificabilitÃ di tipo B	100.0%
Assetto insediativo		
IS MA	Insediamenti sparsi a regime di mantenimento	100.0%

Vincoli sovraordinati

Beni paesaggistici (Dlgs 42/2004 - Parte terza)		
Dlgs 42/2004 art. 142 lett. c	Fascia di rispetto per corso d'acqua vincolato	100.0%

Da quanto sopra riportato si evince che, anche per quanto riguarda il Piano di Bacino, il piano di Coordinamento Paesistico e il vincolo dei Beni paesaggistici Dls 42/2004 art. 142 lett. c (fascia di rispetto per corso d'acqua vincolato), il progetto risulta conforme a quanto previsto.

Per quanto riguarda invece la potenzialità edificatoria dei terreni aziendali si segnala, come evidenziato sotto nell'apposita cartografia, che gli stessi sono privi di indice in quanto già asservito per la costruzione dell'abitazione rurale del richiedente su un altro lotto aziendale.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON ASSERVIMENTI TERRENI

Tale limite viene superato applicando la specifica normativa prevista dalla Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i. (recante *"Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico*"), dove vengono disciplinati gli "*Interventi edilizi per lo sviluppo di* ***attività produttive esistenti***".

Si riporta integralmente l'Art.12 (Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti) con evidenziati i passi fondamentali:

Art.12 (Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti)

1. Gli insediamenti produttivi esistenti destinati ad attività artigianali, industriali, agricole ed agrituristiche, ad alberghi tradizionali, a strutture turistico ricettive e ad attività socio-assistenziali e commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, possono essere ampliati mediante interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni da realizzare all'interno del lotto di proprietà alle seguenti inderogabili condizioni:

a) contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore delle costruzioni;

b) conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purché di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale;

c) conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione;

d) rispetto delle distanze minime dalle costruzioni esistenti stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le nuove costruzioni da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione di eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività stessa;

e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in

alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;

f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento;

g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi;

h) per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

i) per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali entro soglie percentuali predeterminate e sono realizzabili, mediante il procedimento unico di cui all'articolo 10, ***anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici*** *e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari, da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, nonché le modalità, i termini per l'esecuzione delle opere e le garanzie per la loro realizzazione. In tale ipotesi l'efficacia dell'autorizzazione dello SUAP resta sospesa fino all'avvenuta stipulazione con il Comune dell'atto convenzionale.*

3. (Omissis)

4. La destinazione d'uso urbanistica degli edifici oggetto degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 aventi ad oggetto attività artigianali, industriali, agricole, agrituristiche e commerciali deve essere mantenuta per venti anni sulla base dell'atto convenzionale da allegare al titolo unico e da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia dell'autorizzazione; per gli interventi di ampliamento aventi ad oggetto alberghi tradizionali, strutture turistico ricettive e strutture socio-assistenziali il vincolo di destinazione d'uso urbanistica deve essere mantenuto per venti anni con le stesse modalità indicate in precedenza.

Dai passi evidenziati sull'estratto della norma di legge si desume che la disposizione normativa opera in deroga e non in variante ai Piani.

In tale prospettiva, l'Azienda Agricola Fossati Pierangelo ha presentato al Comune un progetto di estensione dell'attività, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i. (recante "Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico"), dove vengono disciplinati gli "Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti" volti al potenziamento delle'attività produttiva agricola, mediante un intervento di nuova costruzione da realizzare all'interno del lotto di proprietà per la realizzazione di servizi igienici e locali tecnologici a servizio dell'attività.

Per quanto interessa il presente progetto tutte le condizioni per potere accedere legittimamente alla indicata procedura sono rispettate:

a) contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore delle costruzioni (i servizi igienici e le docce previste a progetto sono anche a servizio della parte di azienda agricola migliorandone le condizioni attuali);
b) conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purché di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale (il progetto è conforme alla destinazione d'uso attuale e non comporta cambi di destinazione d'uso di aree contigue);
c) conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione (aspetto non riguardante il presente progetto);
d) conformità delle distanze minime dalle costruzioni stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le costruzione da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione degli eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività (non vi sono costruzioni confinanti per i quali occorra mantenere delle distanze e l'altezza in progetto è contenuta entro le altezze massime previste dal P.R.G. per le zone ET);
e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio (il progetto prevede l'impermeabilizzazione delle sole aree corrispondenti al fabbricato servizi e alla piazzola dotata di scarico serbatoi camper, mentre le piazzole e le aree di manovra saranno stabilizzate con tecniche di ingegneria naturalistica mantenendo il naturale drenaggio del terreno attuale;
f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento (si prevede la piantumazione di nuove piante su un terreno attualmente privo);
g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi (non pertinente col presente progetto).

Quindi la realizzazione del corpo nuovo servizi, stante la norma di riferimento, è realizzabile mediante il procedimento unico di cui all'articolo 10, in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia.

La deroga al P.R.G. per il presente progetto è limitata alla necessità di reperire la volumetria necessaria per la realizzazione del corpo servizi corrispondente a circa 210 [mc].
La destinazione d'uso urbanistica dell'edificio di nuova costruzione destinato a blocco servizi igienici e locali tecnologici aventi ad oggetto l'attività agrituristica deve essere mantenuta per venti anni sulla base dell'atto convenzionale da allegare al titolo unico e da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia dell'autorizzazione.
Si allega, inoltre, alla presente l'estratto di un parere del settore affari giuridici del territorio della Regione Liguria in merito alla possibilità di applicazione dell'Art. 12 della L.R. n.10/2012 e s.m. in deroga alla strumentazione urbanistica comunale per un caso simile per il quale veniva chiesta la conferma della derogabilità del Piano Urbanistico che nel caso di specie prevedeva l'obbligo di SUA.

Albenga, ottobre 2021

Dott. Ing. Andrea ALESSANDRI



Allegato:

- Parere Settore Affari giuridici del territorio - Regione Liguria

SETTORE AFFARI GIURIDICI DEL TERRITORIO

mittente Comune di Rapallo

richiesto il: 04/04/2014

oggetto: Richiesta parere in merito alla applicabilità dell'articolo 12 l.r. 10/2012 alle strutture turistico-ricreative degli stabilimenti balneari, situate su area demaniale marittima.

risposta: Con la nota a riscontro codesto Comune ha chiesto parere in merito alla possibile applicazione della speciale disciplina stabilita dall'art. 12 (Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti) della l.r. n. 10/2012 e s.m. nel caso di interventi di ampliamento di strutture turistico-ricreative di stabilimenti balneari insistenti su area demaniale in concessione, per la quale la vigente disciplina urbanistica comunale prevede l'obbligo di approvazione di SUA per la realizzazione di interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

Al riguardo, nel limitarsi necessariamente all'esame dei profili di carattere generale della questione posta e ferme restando le autonome valutazioni da compiersi da parte dei competenti uffici comunali in relazione a specifiche pratiche edilizie, si ritiene che il richiamato art. 12 della l.r. n. 10/2012 e s.m. possa risultare in astratto applicabile anche alle strutture turistico-balneari esistenti, in quanto "insediamenti produttivi esistenti" riconducibili nel campo di applicazione di tale legge regionale (si richiamano in tal senso le precisazioni già fornite in precedente parere reso in argomento a codesto Comune).
In presenza delle condizioni e dei presupposti indicati da tale disposizione è pertanto da ritenersi che, in applicazione di quanto previsto da relativo comma 2, risulti derogabile l'eventuale obbligo di preventiva approvazione di SUA previsto dal vigente strumento urbanistico comunale.

Nel caso di interventi su strutture "produttive" turistico-commerciali in aree demaniali marittime, pur configurandosi quindi nei limiti indicati la possibilità di deroga alla disciplina dello strumento urbanistico comunale , il Comune dovrà comunque verificare se, ai sensi del citato art. 12, nei singoli casi concreti gli interventi proposti risultino conformi alle indicazioni del vigente PTCP, dei Piani di Bacino (o degli strumenti di pianificazione ad essi equiparabili, quali il Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero di cui alla DCR n. 18/2012), nonché alla specifica disciplina relativa alla gestione delle aree demaniali marittime di cui alla l.r. n. 13/1999 e s.m. e negli atti assunti in sua applicazione.

articolo: 12

cateogoria/e: urbanistica edilizia e paesistico-ambientale