

COMUNE di OSPEDALETTI

**Progetto Sistemazione agricola dell'Azienda Claudia Rambaldi in Ospedaletti
Con variante all'autorizzazione per la costruzione di un nuovo fabbricato e rampa
d'accesso destinato alla conduzione agricola del fondo, già autorizzato
paesaggisticamente Autorizzazione Paesaggistica n. 11 – 2015 del 23.02.2015 prot.
1261 e Permesso di Costruire n. 07/2015 del 11.05.2015 ed altre autorizzazioni e titoli
complementari**

Richiedente: **Claudia Rambaldi** residente in Ospedaletti via Aurelia ponente 58, c.f.:
RMB CLD 67D41A984W nella sua qualità di Titolare dell'Azienda Agricola Claudia
Rambaldi via Aurelia Ponente 58, Ospedaletti p.IVA: 01089070088

RELAZIONE

1) Inquadramento dell'area

La sede principale dell'Azienda agricola è ubicata nel Comune di Ospedaletti sulla via Aurelia Ponente al civico 58, verso il confine con il Comune di Bordighera ove ricade in parte, ma sui terreni in Comune di Bordighera non sono previsti interventi.

La proprietà è rappresentata dalla totalità delle aree, di estensione pari ad oltre mq. 20.000 coltivabili, in proprietà della Sig.ra: Claudia Rambaldi nata a Bordighera l' 1/04/1967 c.f.: RMBCLD67D41A984W, imprenditrice agricola a titolo principale, residente in Ospedaletti - Via Aurelia Ponente n° 58 titolare dell'Azienda Agricola Claudia Rambaldi partita iva :01089070088 sita in Ospedaletti via Aurelia Ponente 58, proprietaria dei terreni siti in Ospedaletti - Via Aurelia a catasto al foglio 7 mapp. 50 F.R. mq. 18; mapp. 51 mq. 4.244; mapp. 52 F.R. mq. 189; mapp. 67 mq. 6; mapp. 68 mq. 118; mapp. 69 mq. 325; mapp. 113 mq. 464; mapp. 53 mq. 1.300; mapp. 54 mq. 1.192; mapp. 55 mq. 1.395; mapp. 56 mq. 4.178; mapp. 57 mq. 865; mapp. 59 mq. 1.298; mapp. 60 F.R. mq. 144; mapp.738 F.R. mq. 82; mapp. 1279 mq. 39; mapp. 1280 mq. 124; mapp. 950 mq. 798; mapp. 1081 mq. 390; mapp. 1082 mq. 107; mapp. 43 mq. 75; mapp. 44 mq. 393; mapp. 48 mq. 128; mapp. 49 mq. 403; mapp. 646 mq. 72; mapp. 647 mq. 36; mapp. 45 mq. 468; mapp. 46 mq. 315; mapp. 47 mq. 436; mapp. 1278 mq. 1300; mapp. 1281 mq. 56 per un totale di mq. 23.278, come risulta dai certificati allegati, tra cui i fabbricati rurali mapp. 50, 52, 58, 60, 738 e 1389. Proprietaria e comproprietaria inoltre di altri terreni agricoli in Comune di Bordighera, Lucinasco e Sanremo per complessivi altri mq. 48.399 di cui molti condotti dalla medesima Imprenditrice.

2) Inquadramento urbanistico

Il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n° 493 del 05/08/1996 e la successiva variante normativa, individuano l'area in ambito AG.MA. 1 disciplinata come al successivo punto 5.

3) Rapporto con il P.T.C.P.

L'area interessata dall'edificio é definita dal P.T.C.P. regionale, così come definitivamente approvato con D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011, zona IS.MA e disciplinata dall'art. 49 delle norme di attuazione:

Art. 49
Insedimenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Le previsioni d'intervento rispettano anche la distanza media tra i fabbricati esistenti e non distano meno di 25mt. dai fabbricati esistenti sulla base dell'accordo Ministero dei Beni architettonici e la Regione Liguria per l'interpretazione del P.T.C.P. regionale

4) Piano di bacino

Dalla zonizzazione normativa del "Piano di bacino dei Rii e Torrenti della zona Bordighera – Ospedaletti", adottato con D.C.P. n°57 del 01/08/2001 dall'Amministrazione Provinciale di Imperia, l'area è inserita in zona VI.MA e disciplinata, per quanto attiene gli interventi, dall'art. 19 comma 2 :

"- a) relativamente al suolo naturale:

- 1) *gli sbancamenti, anche gradonati, lungo le pendici non corredati da relazione descrittiva e relazione tecnica specialistica (geologica, geotecnica e/o geomeccanica) che attestino che non sussistono problematiche ambientali e che verifichino che la stabilità dei versanti non venga compromessa.*
- 2) *Le attività estrattive.*

b) relativamente all'insediamento:

- 1) *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative pertinenze, che comportino una impermeabilizzazione complessiva del suolo inferiore al 15% dell'area disponibile.*

Non sono considerate impermeabili:

- *le superficie di manufatti interrati o seminterrati che hanno un riporto di almeno ottanta centimetri di terra idoneo ad accogliere una copertura vegetale arborea o arbustiva.*
- *Strade o piazzali realizzati con materiale drenante avente superficie permeabile pari o superiore al 25% e pendenza inferiore al 10%.*

Sono escluse dal novero dei limiti di percentuale di impermeabilizzazione consentita le aree le cui acque sono convogliate direttamente a mare.

- 2) *le serre con superficie coperta maggiore del 50% dell'area; per la parte di copertura eccedente si dovranno adottare sistemi di compensazione di cui all'art. 9 comma 2 lett.e); "*

Pertanto l'intervento risulta qui verificato infatti le tavole allegate ne dimostrano la compatibilità in quanto non copre oltre il 15% dell' area disponibile, la superficie della strada è stata conteggiata nella superficie impermeabile, gli sbancamenti necessari per l' inserimento della strada e del magazzino sono avvalorati dall' indagine geologica.

5) Normativa di attuazione della zona

Il P.R.G. vigente prevede nelle tabelle di zona per l'ambito AG.MA. 1 quale normativa specifica:

funzione "Agricola"

tipo d'intervento " Mantenimento".

Sugli edifici esistenti sono ammesse opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei termini previsti dall'art. 14 delle N.d.A.

Nell'ambito sono consentiti interventi di nuova edificazione regolati da quanto previsto dall'art. 31 delle N. di A. riguardo la tipologia rurale e nel rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici:

*H max mt. 7,50
N ° piani f.t. n° 2
D.c.p. min mt. 5,00
D.s. min mt. 10
Tipologia edilizia Casa rurale*

Art. 31 – Tipologie Edilizie

Gli edifici esclusivamente residenziali di nuova realizzazione, compresi quelli di sostituzione di manufatti preesistenti, qualora espressamente indicato nelle tabelle d'ambito, conformarsi ai sottocitati modelli tipologici:

Tipologia rurale: unità abitative mono o bifamiliari organizzate come residenza isolata, funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, poste sul lotto principale tra quelle che compongono l'azienda stessa.

La volumetria di ogni singola unità., articolata su non più di due piani abitativi, deve essere compresa tra i 300 e i 400 mc., cui dovrà corrispondere rispettivamente la disponibilità di superficie per l'edificazione, non gravata da precedenti asservimenti, pari a mq. 6.000 (di cui almeno 4.000 contigui) e mq. 8.000 (di cui almeno 5.000 contigui)

Le volumetrie indicate devono essere utilizzate per la realizzazione di un unico edificio.

Il volume residenziale ammissibile deve essere conformato in edificio compatto con un massimo di due piani più eventuale seminterrato senza gradonature ed avere copertura a capanna.

Il volume non residenziale previsto a completamento dell'edificio deve formare corpo unico con questo ed avere copertura a falda unica o a terrazzo.

In questo punto il progettato intervento produttivo necessita di una variante normativa che consenta l'ubicazione delle varie strutture disseminate sul territorio dell'azienda.

6) Normativa tecnica del P.R.G. e del R.E.

Nome Urbanistiche:

Le distanze dai confini di proprietà sono le misure indicate precedentemente quali norme del lotto misurate ai sensi dell'art. 137 del R.E. vigente.

“Distanze dai confini di proprietà (Dcp), dalle strade pubbliche (Dsp) e dai fabbricati (Df):

Le porzioni di fabbricati interrati previsti dal progetto contornati dalla proprietà del richiedente distano non meno di mt. 30 dai confini di proprietà.

L'altezza del fabbricato é calcolata in base all'art. 129 del R.E.

L'altezza massima, trattandosi di locali interrati con solo il fronte fuori terra non superano i mt. 3.50, misurata alla linea spicco alla porzione più elevata e pertanto rientra nei mt. 7,50 max di P.R.G.

7) Descrizione dell'attuale intervento

Il presente progetto di sistemazione aziendale proposto, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 5 aprile 2012 n. 10 e s.m., da parte dell'Imprenditrice agricola professionale Sig.ra Claudia Rambaldi, giusta certificazione regionale n. PG/2004/32946 del 17.02.2014 corredata da autocertificazione, riguarda la razionalizzazione dell'intera Azienda attraverso i seguenti interventi:

- Il magazzino realizzato in applicazione del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato residenziale con annesso magazzino agricolo (Permesso di costruire n. 07/2015 del 11.05.2015 in corso di completamento), realizzato nel rispetto del regolamento edilizio comunale, ma che non rispetta, per l'altezza libera e per rapporto aereoilluminante la normativa sui luoghi di lavoro deve essere adeguamento a tale normativa modificando l'altezza libera ed il rapporto aereoilluminante del locale autorizzato;
- la realizzazione di un nuovo magazzino ove ubicare la lavorazione di agrumi che deve, come per legge, non può essere effettuata negli stessi locali ove vengono lavorate le foglie e fronde ornamentali;
- la realizzazione di due locali di ricovero delle attrezzature di ferti-irrigazione e trattamento antiparassitario che, come per legge, devono essere ubicati fuori dai luoghi di permanenza degli operatori;
- La realizzazione di un tracciato di strada agricola utilizzabile da mezzi da lavoro e di supporto all'attività di commercializzazione del prodotto agricolo che possa servire tutti i locali di cui sopra.

L'intervento di sistemazione del magazzino sottostante il fabbricato residenziale agricolo previsto per la lavorazione delle foglie e fronde provenienti dalla coltivazione arboree specializzate sui mq. 16.694 oltre ai mq. 718 di piante ornamentali, come risulta dall'allegato fascicolo aziendale, consiste nella riduzione dello spessore isolante sulla piastra di fondazione e nella non realizzazione del doppio muro di contenimento della terra al fine di mantenere la superficie di magazzino fuori dal sedime del fuori terra, prevedendo una variante al regolamento edilizio art. 59 comma 4, e prevedendo una maggiore superficie fuori del sedime al fine di poter aprire le necessarie finestre in modo da rendere il locale conforme alle norme sanitarie dei luoghi di lavoro come dal tavole 37, 38, 39, 44, 45.

L'intervento per la costruzione del locale magazzino n. 2 per la lavorazione degli agrumi prodotti nell'azienda, di cui limoni mq. 1.035 previsti in incremento, con la disponibilità di un luogo destinato al confezionamento.

Tale locale è previsto interrato nella parte alta della proprietà con la modifica della sistemazione a fasce del terreno, creando un dislivello in grado di assorbire l'inserimento di tale struttura. Si veda tavola 42

Sono inoltre previsti in realizzazione due locali di servizio per la gestione di impianti di ferti-irrigazione e trattamento antiparassitario, che non possono essere ubicati all'interno di altri luoghi di lavoro e posizionati: il n. 1 sulla sinistra del fabbricato residenziale collegato con un filtro areato con il sottostante magazzino; il n. 2 in adiacenza del magazzino n. 2 posto anche sotto il livello del terreno sistemato. Si vadano tavole 41 e 42

Tali locali che si rendono necessari sono:

- Magazzino 1 : locale da destinare alla lavorazione fiori
 - o Modifica dell'altezza interna per portarla a mt. 3, aumento delle superficie per dotazione di finestratura in grado di garantire un rapporto aereoilluminante pari a 1/8 della superficie di lavorazione.

Aumento volumetrico di mc. 108,52 realizzato con l'aumento dell'altezza utile interna eliminando parte dell'isolamento a pavimento ed aumento della superficie lorda di mq. 20,95 per poterlo dotare di finestre.

- Magazzino 2 : locale da destinare alla lavorazione agrumi
 - o Creazione di un locale seminterrato nel rispetto dell'art. 141 comma 2 di altezza interna pari a mt. 3, con adeguata apertura in grado di garantire un rapporto aereo illuminante pari ad 1/8 della superficie di lavorazione.
Creando un locale di mq. 58,99 pari ad una volumetria di mc. 200,57
- Locali accessori 1 e 2 : locali destinati alla gestione della ferti-irrigazione e trattamenti fitosanitari da attuarsi nel rispetto delle normative vigenti in materia
 - o Creazione di 2 locali tecnici seminterrati come definiti all'art. 141 comma 2 il primo vicino al magazzino per la lavorazione dei fiori ed il secondo vicino al magazzino per la lavorazione degli agrumi, separati dai luoghi di lavoro e dalla abitazione del conduttore.
Creando due locali il primo di mq. 51,43 pari ad una volumetria di mc. 144,00 ed il secondo di mq. 36,77 pari ad una volumetria di mc. 125,01
- Complessivamente la previsione di nuove superfici per la realizzazione dei locali pertinenziali agricoli è di mq. $20,95 + 95,78 + 51,43 =$ mq. 168,16 con una nuova volumetria, determinata, come indicato dal RE art. 141, pari a mc. $108,82 + 325,58 + 144,00 =$ mc. 578,10

Tutti i nuovi locali sono previsti posti entro le balze di terreno e rivestiti, in continuità con le fasce stesse, con paramento in pietra in analogia con i muri a secco esistenti, salvo la realizzazione delle aperture, nella dimensione minima necessaria, che saranno realizzate con serramenti vetrati.

Recupero della serra esistente, di modeste dimensioni, creando una nuova struttura in ferro e vetro con copertura a due falde di analoghe dimensioni a quella esistente da utilizzare quale semenzaio. Si veda Tav. 43.

Al fine di prevedere la movimentazione della produzione agricola prevista nell'area si prevede di realizzare una viabilità di servizio agricolo che modifica quella già autorizzata con il titolo edilizio di fabbricato residenziale (Permesso di costruire n. 07/2015 del 11.05.2015) riducendo l'occupazione del terreno agricolo della parte bassa e recuperando l'attuale ponte provvisorio già realizzato sulla base dell'autorizzazione idraulica H2/463 del 11.05.2015 e della C.I.L.A. del 26.10.2016, utilizzando anche pendenze elevate, ma facilmente percorribili da mezzi agricoli. Si veda tavv. 4.4, 35.1, 36.1, 6.1, 6.3.

Tale strada agricola sarà prevista con fondo in autobloccanti al fine di creare un fondo più aderente per i mezzi.

8) Asservimenti della superficie aziendale ai nuovi interventi

Nell'area in proprietà, come indicato al precedente punto 1 della presente relazione, sono indicate nella tabella successiva quelle pertinenti ai fabbricati esistenti oggetto di altri progetti di recupero ai fini agrituristici di cui sono stati rilasciati i Permessi di Costruire n. 10/2015; 11/2015; 12/2015. Oltre ad un nuovo fabbricato residenziale, in corso di costruzione, oggetto di altro titolo esistente n. 7/2015, di cui sono riportati le superfici asservite alla nuova costruzione residenziale (colonne 3 e 4), le porzioni di mappali liberi dagli asservimenti ordinari del P.R.G. per gli edifici residenziale (colonna 5) ed i terreni asserviti alla realizzazione degli annessi agricoli (colonna 6). Per le porzioni di questi non inserite nelle colonne 3 e 4 resta libero un futuro asservimento residenziale di cui alla normale norma edilizia di P.R.G.:

mapp. Mq.	Asserviti Fabb. Esist.			Asserviti contigui nuova casa	Asserviti non contigui nuova casa	Residuo libero da Asservimento residenziale	Asserviti agli annessi agricoli
	A	B	C				
43 - 75				-----	-----	75	75
44 - 393						393	393
45 - 468	84			203	181	-----	384
46 - 315	35			159	121	-----	280
47 - 436	101			185	150	-----	335
48 - 128				128	-----	-----	128
49 - 403	46		14	149	194	-----	343
50 - 18				18	-----	-----	18
1389 - urb.	33				-----	-----	-----
51 - 4244			142	2323	1043	737	4311
52 - urb.			105		-----	-----	-----
53 - 1300				1300	-----	-----	1300
54 - 1192				547	10	635	547
56 - 4178		9		-----	99	4070	1800
59 - 1298		220		-----	1078	-----	-----
738 - urb.		35		-----	-----	-----	-----
646 - 72				-----	-----	72	72
647 - 36				-----	-----	36	36
1280 - 124				-----	124	-----	-----
1281 - 56				-----	-----	56	51
TOTALI	299	264	261	5012	3000	6018	10053

Prima della firme della convenzione verranno frazionati i mappali secondo la precedente tabella

Il calcolo delle superfici libere è fatto solo per i mappali oggetto di asservimento residenziale riferita al Permesso di Costruire n. 07/2015.

Le superfici catastali sono desumibili dall' allegata visura e dall'estratto di mappa.

Sanremo, 25 ottobre 2018

Arch. Sergio Maiga