Riservato all'Ufficio





Bollo euro 16,00

All'Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di
CELLE LIGURE

Oggetto: osservazioni al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del C.C. n° 49 del 20.10.2015.

Il sottoscritto ORMANDO GIUSEPPE, nato a San Cataldo (CL)

il 04/03/1940 c.f. RMN GPP 40C04 H792V residente a TORINO

Via/Piazza CORSO LOMBARDIA N. 133 telef. n° _____ indirizzo

e-mail _____, in qualità di PROPRIETARIO DI IMMOBILE SITO IN VIA ALLA COSTA N. 115,

presenta la seguente osservazione al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con D.C.C. n.49 del 20.10.2015.

Si allega copia del documento di riconoscimento.

TORINO, li 09/05/2016

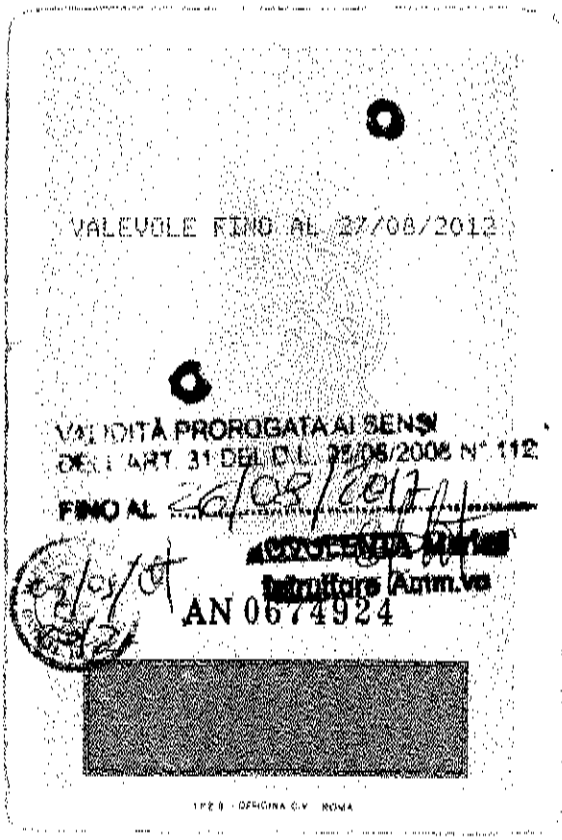
TOTALE ALLEGATI: _____

NOTE:

-che dal giorno 18 aprile 2016 per sessanta giorni consecutivi sono pubblicati sul sito informatico del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio e depositati a libera visione del pubblico presso l'ufficio Urbanistica del Comune (nei giorni festivi presso il Comando di Polizia Municipale), gli atti della variante, il rapporto ambientale di cui alla L.R. 32/2012 e la relativa deliberazione di adozione;

- che nel periodo di deposito suddetto e quindi fino al 16 Giugno 2016, chiunque ne abbia interesse, ha facoltà di presentare a questo Comune le proprie osservazioni;

- che in data 21.04.2016 e in data 28.04.2016 presso la sala consigliare del Comune di Celle Ligure, a partire delle ore 16,00 il piano sarà illustrato dall'Amministrazione Comunale e dai tecnici redattori, nel corso di udienze pubbliche come previsto dalla normativa.



VALEVOLE FINO AL 27/08/2012

VALIDITÀ PROROGATA AI SENSI
DELL'ART. 31 DEL D.L. 25/06/2008 N° 112
FINO AL 26/08/2017

Istruttore Amm.vo

AN 0674924



REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
TORINO

CARTA D'IDENTITA'
N° AN 0674924

DI
ORMANDO GIUSEPPE

Cognome ORMANDO

Nome GIUSEPPE

nato il 04/03/1940

(atto n. 00184 P. 1 S.)

a S.CATALDO (CL)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza TORINO

Via C.so N. 3

Stato civile ***

Professione **********

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.68

Capelli CASTANI

Occhi AZZURRI

Segni particolari *******



Firma del titolare

TORINO, li 27/08/2007

Impronta del dito indice sinistro

AN0674924
AL310Y 13:25

IL SINDACO

COMUNE DI CELLE LIGURE
007245 09/05/16
Cat. Class. Fasc.

COMUNE DI CELLE LIGURE – OSSERVAZIONE PUC. D.C.C. 49/2015

OSSERVAZIONE AL PUC N° _____ DI _____	
ELEMENTO DI PUC	
SIGLA DELL'ELABORATO	fascicolo E/A
TITOLO DELL'ELABORATO	NORME DI CONFORMITA E DI CONGRUENZA DEL P.U.C. VARIANTE 2014
CAPITOLO / PARAGRAFO / ARTICOLO nel caso di osservazioni sulle NTA o sulle relazioni	art. 57 Ambiti di conservazione AC agglomerati urbani che rivestono carattere storico
PAGINE	43-44 (ambito Costa)
OGGETTO	modifica inserimento immobile in ambito di conservazione 3AC per cambio destinazione d'uso ex asilo

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

L'immobile ricade in ambito conservativo 3AC ed essendo stato costruito in data antecedente il 1942 valgono le prescrizioni del titolo IV (codice dei Materiali).
Gli immobili antichi (ante 42) e quelli di pregio sono soggetti al solo risanamento conservativo (art.18 Norme di conformità e congruenza)

MODIFICA PROPOSTA

Si richiede che l'immobile anche se ricadente in ambito di conservazione 3AC e costruito in data antecedente il 1942 possa poter mutare la destinazione d'uso poichè l'attuale destinazione "Asilo" non è più utilizzata da almeno 40 anni.
Si richiede che si possa mutare la destinazione in residenziale e consentirne la ristrutturazione edilizia per poter mantenere l'immobile in stato decoroso ed evitare che il tempo ne deteriori ulteriormente lo stato estetico e funzionale.
La destinazione residenziale risulta esser conforme a quanto prescritto dall'ambito di conservazione 3AC.

COMUNE DI CELLE LIGURE
Prot. 0005016
Cat. Cl. Fasc.

COMUNE DI CELLE LIGURE – OSSERVAZIONE PUC P.C.C. 49/2015

OSSERVAZIONE AL PUC N° _____ DI _____	
ELEMENTO DI PUC	
SIGLA DELLA TAVOLA	6a DF/A - 31 SP
TITOLO DELLA TAVOLA	6.UNITA' INSEDIATIVE - VINCOLI VIGENTI SUL TERRIT. COMUNALE 31. AMBITI DI CONSERVAZIONE
EVENTUALE RIFERIMENTO DI LOCALIZZAZIONE	VIA ALLA COSTA N. 115
PAGINE O AMBITO	AMBITO DI CONSERVAZIONE 3AC
OGGETTO	modifica inserimento immobile in ambito di conservazione 3AC per cambio destinazione d'uso ex asilo

INDICAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

L'immobile ricade in ambito conservativo 3AC ed essendo stato costruito in data antecedente il 1942 valgono le prescrizioni del titolo IV (codice dei Materiali).
Gli immobili antichi (ante 42) e quelli di pregio sono soggetti al solo risanamento conservativo (art.18 Norme di conformità e congruenza)

MODIFICA PROPOSTA

Si richiede che l'immobile anche se ricadente in ambito di conservazione 3AC e costruito in data antecedente il 1942 possa poter mutare la destinazione d'uso poichè l'attuale destinazione "Asilo" non è più utilizzata da almeno 40 anni.
Si richiede che si possa mutare la destinazione in residenziale e consentirne la ristrutturazione edilizia per poter mantenere l'immobile in stato decoroso ed evitare che il tempo ne deteriori ulteriormente lo stato estetico e funzionale.
La destinazione residenziale risulta esser conforme a quanto prescritto dall'ambito di conservazione 3AC.

ALLEGARE NEI CASI PREVISTI ESTRATTO DI MAPPA E/O STRALCIO PUC

COMUNE DI CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat. Clas. Fasc.

SUPERFICIE TERRITORIALE: 28.572 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: l'impianto e lo sviluppo urbanistico di questo ambito seguono le vicende storiche del nucleo 1AC dal quale si differenzia per la maggior lontananza dalla costa e per un aspetto architettonico prevalente di tipologie a carattere residenziale (ville e palazzine plurifamiliari di pregio).

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente con le limitazioni di cui agli artt. 40 e 41 per gli edifici di pregio e per quelli antichi.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio e uffici, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B/A), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere b); c); d); e), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Per le unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità sia uguale o maggiore a 100 mq.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.**

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **3AC**	Toponimo **Costa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 75.042 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera, tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità; nel contesto urbano del nucleo si identifica il volume della Chiesa di San Giovanni.

Le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Costa.
Le aree esterne al nucleo, comprese nell'ambito, sono caratterizzate da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, e conservano una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente con le limitazioni di cui agli artt. 40 e 41 per gli edifici di pregio e per quelli antichi.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B/A), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere b); c); d); e), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso.
I locali al piano terra inutilizzati possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.1; 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS): titolo VI.

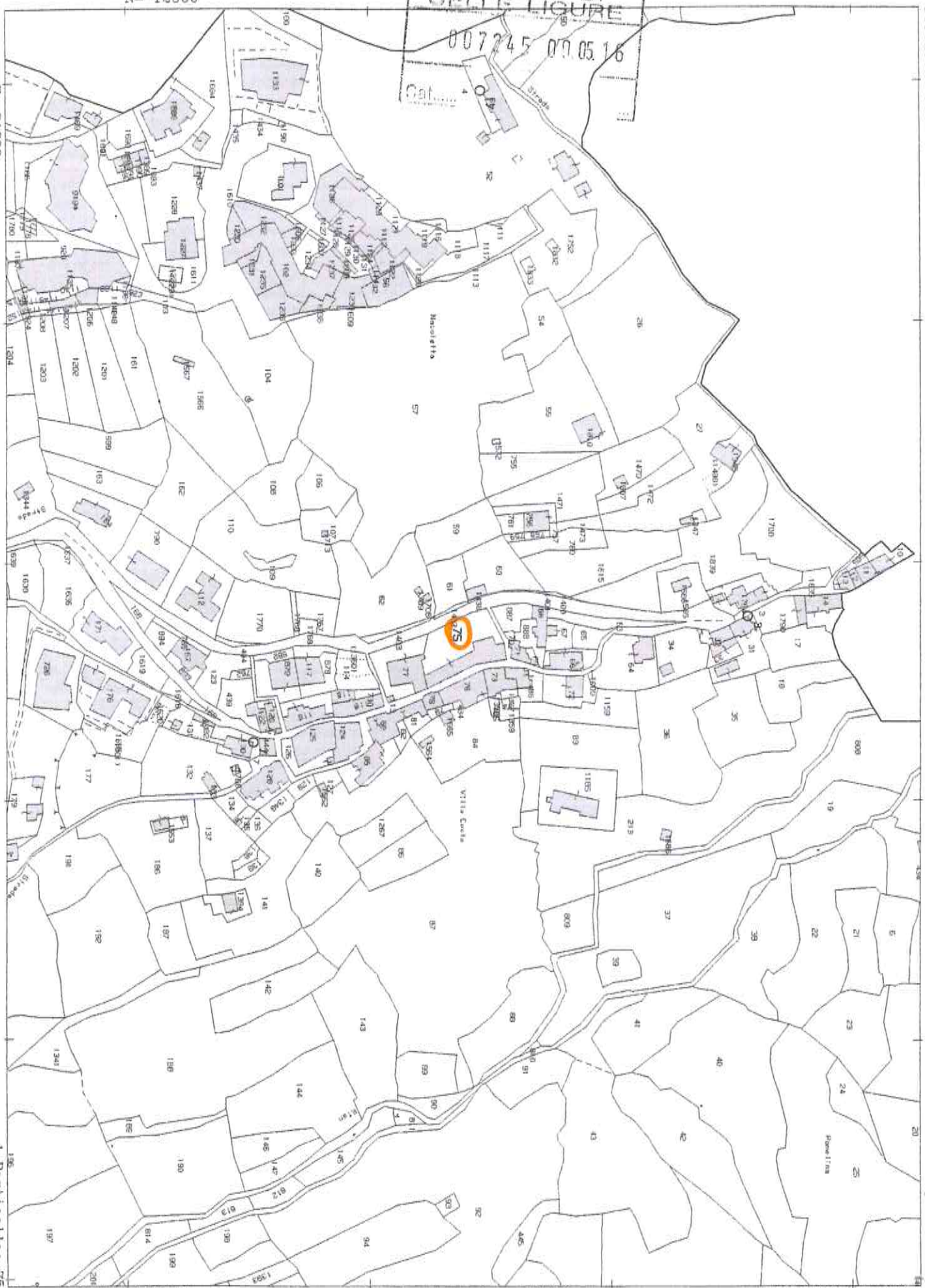
Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **4AC**	Toponimo **Ferrari**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 113.586 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità.
Le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Ferrari. Nel contesto urbano del nucleo si identificano in alto i volumi della chiesa di San Lorenzo con il pregievole sagrato in mosaico (ciottoli bianchi e neri) e l'area a monte dove si svolge ogni anno, nel mese di agosto, una sagra.

COMUNE DI CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat.....



Direzione Provinciale di Savona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ADOLFO RAMPONE

Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 75

Comune: CELLE LIGURE
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Mag-2016 21:14:38
Prot. n. T359090/2016

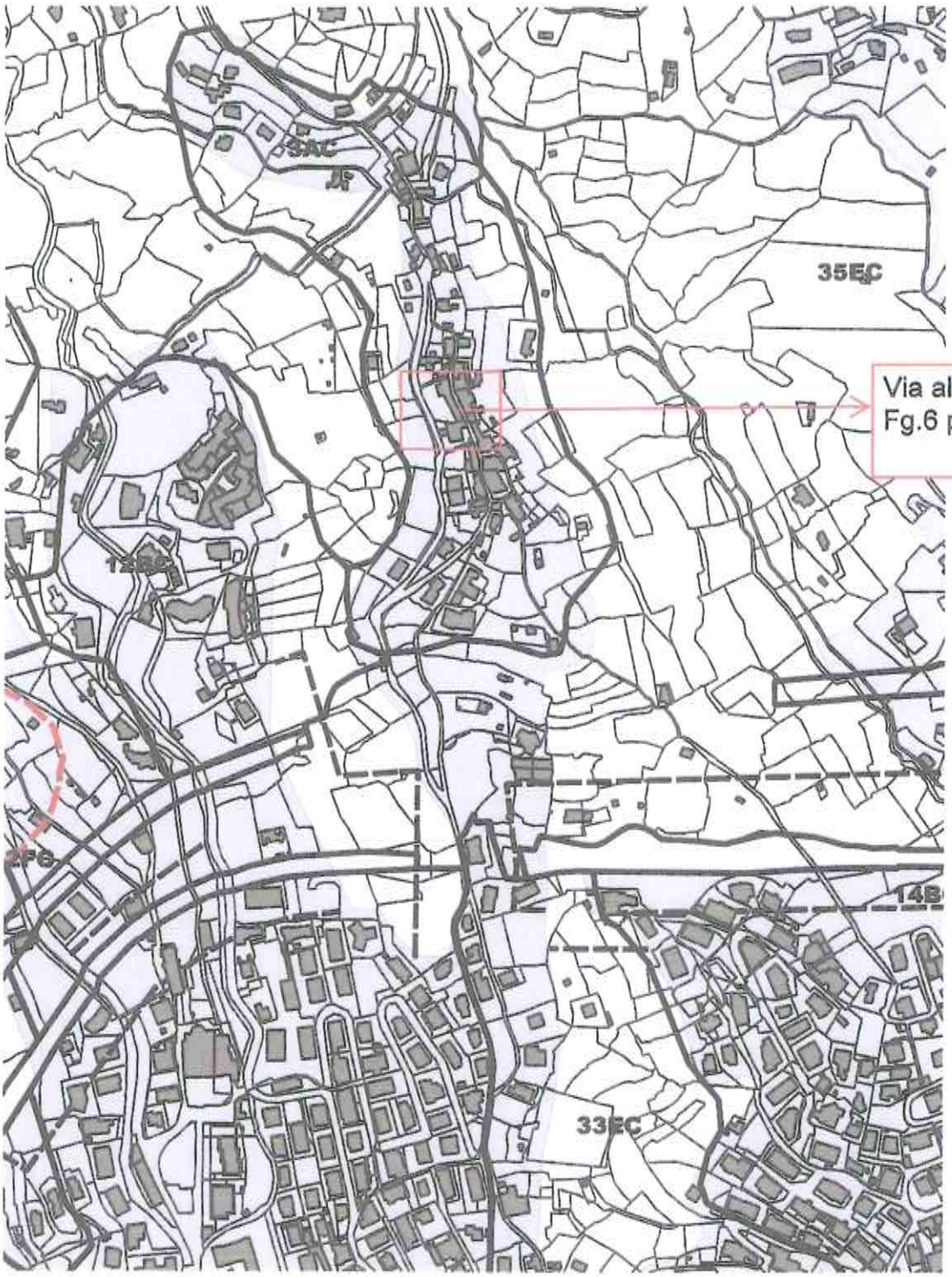
COMUNE DI
CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat. Clas. Fasc.

ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO
VIA ALLA COSTA 115



STRALCIO TAVOLA 6a DEVA
SCALA 1:5000

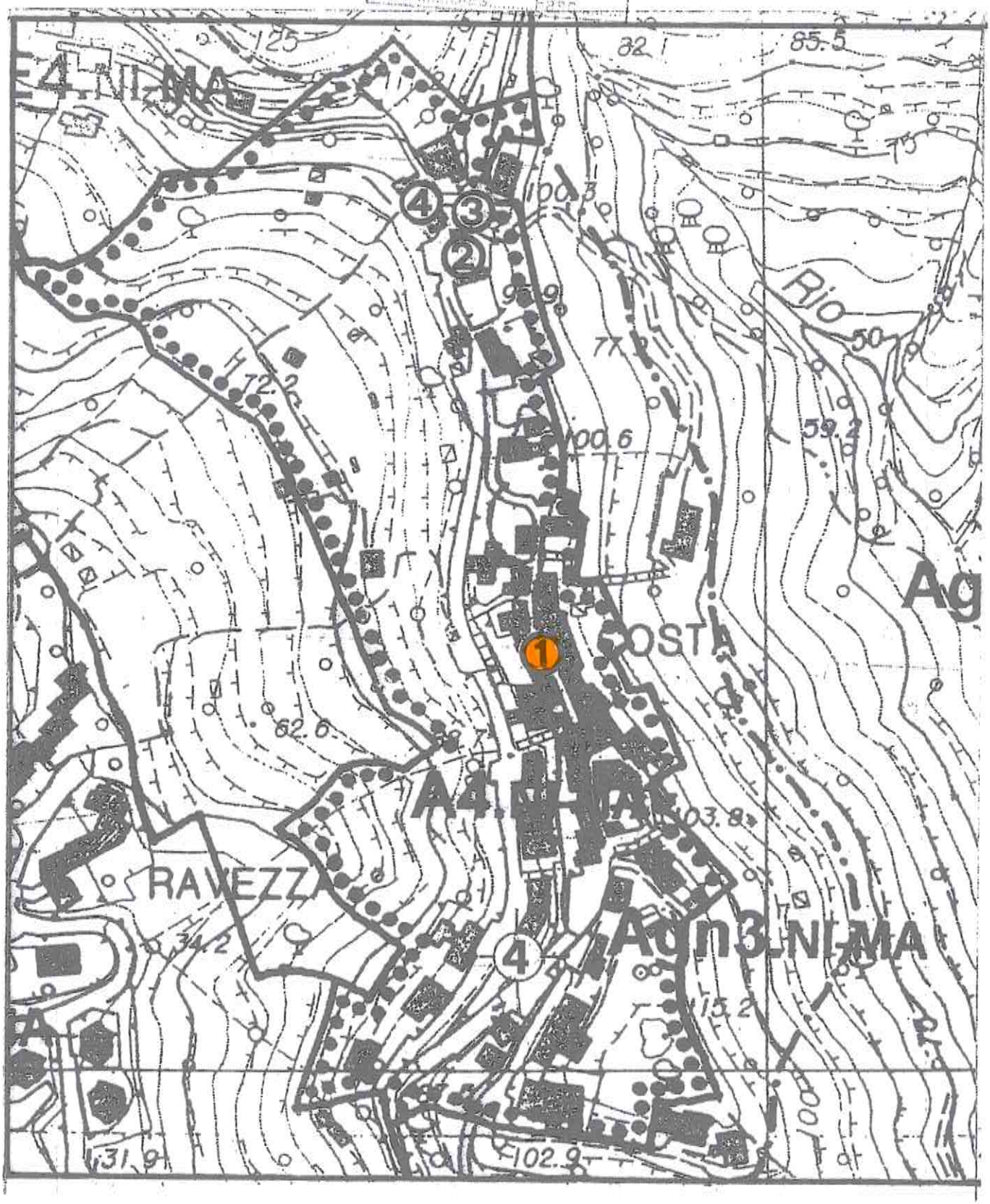
COMUNE DI CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat.....Clas.....Fasc.....



centri abitati (delibera di G.C. di Celle Ligure n.172/1995)

ESTRATTO TAVOLA 15 DF - INDIVIDUAZIONE FRAZIONE COSTA -
TESSUTO STORICO DI CRINALE
SCALA 1:2000

CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat. Cl.a. Fasc.





COMUNE DI CELLE LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE 2008

NORME DI ATTUAZIONE DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

ELABORAZIONE DEL PIANO E DELLA VARIANTE

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

CONTRIBUTI SPECIALISTICI AL PIANO

Dott. Giuliano Antonielli geologo

Dott. Fabrizio Del Nero agronomo

- ambito di conservazione A3.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Riguarda la parte meno compatta del nucleo di Cassisi; gli interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al punto 7 con particolare riguardo al mantenimento delle aree verdi e delle colture agricole in atto.

In entrambi gli ambiti è consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini residenziali, nel rispetto delle norme igienico-edilizie; a tal fine possono essere ricavati serramenti complanari alle falde dei tetti.

8.4 Ambito di conservazione A4. Frazione Costa: coincide con l'ambito di conservazione A4.NI-MA in regime paesistico di nucleo insediato da mantenere. Gli interventi sono disciplinati dal relativo piano di recupero i cui contenuti tecnici sono assunti quali contenuti di P.U.C. con valore di disciplina paesistica.

8.5 Ambito di conservazione A5. Frazione Ferrari: coincide con l'ambito di conservazione A5.NI-MA in regime paesistico di nucleo insediato da mantenere. Gli interventi sono disciplinati dal relativo piano di recupero i cui contenuti tecnici sono assunti quali contenuti di P.U.C. con valore di disciplina paesistica.
Il piano di Recupero prevede sull'area retrostante la chiesa (ambito d'intervento n. 6) la realizzazione di una nuova struttura aperta, con copertura a due falde, da adibire a cucina e servizi pubblici per attività all'aperto. La copertura potrà essere opportunamente ampliata anche per consentire la posa di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

8.6 Ambito di conservazione A6. Frazione Sanda e nucleo di Cornaro: comprende, in relazione alle peculiarità paesistiche, un ambito di conservazione e un ambito di riqualificazione.
L'ambito di conservazione A6.IS-MA ricade in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Gli interventi ammessi sono indicati nella tav. V 30 SP e devono attenersi alle prescrizioni di cui al punto 7. È consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini residenziali, nel rispetto delle norme igienico-edilizie; a tal fine possono essere ricavati serramenti complanari alle falde dei tetti.
Non è consentita la demolizione dell'edicola religiosa situata in località Cornaro.
La tav. 30 SP indica, sui mappali n. 232 e 233 del foglio n 3, un intervento puntuale atto a migliorare le condizioni di viabilità che, da valle, porta al centro della frazione; è prevista la demolizione del volume esistente sulla proprietà. La sua ricostruzione dovrà avvenire, senza incremento superficiario, su un sedime diverso da quello dei volumi esistenti rispettando scrupolosamente gli allineamenti tracciati dal P.U.C. (tav. 30 SP) tesi ad adeguare la configurazione dei volumi da ricostruire a quella delle proprietà adiacenti che si sviluppano lungo la strada a monte.

8.7 Alla data di adozione della presente variante 2008, per l'ambito RA6b, vale la normativa urbanistica ed il progetto assunti ai sensi della Conferenza dei Servizi approvata con decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 89 del 3/8/2007.

ART. 62 - AMBITI B DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (saturi e di completamento). DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Le aree B sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate in epoche recenti. Comprendono sette ambiti di conservazione di cui tre saturi, ove non è possibile costruire nuovi edifici, e quattro suscettibili di alcuni completamenti edilizi da attuare tramite Permesso di Costruire. All'interno dell'ambito di conservazione B2 è sono compresi due ambiti di riqualificazione RB2.IS-MA e RB2.ID-CO: in quest'ultimo è in corso di realizzazione l'intervento residenziale previsto assentito tramite permesso di costruire convenzionato.
L'ambito di conservazione B3 comprende anche al suo interno il distretto di trasformazione TB3.TU nel quale si può intervenire solo tramite P.U.O.
L'ambito di conservazione B6 comprende l'ambito di riqualificazione RB6.ID-CO da assentire con permesso di costruire convenzionato.

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti B sono: la residenza, gli alberghi, gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi con esclusione delle discoteche e di ogni altra attività particolarmente rumorosa, gli uffici, i servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, le autorimesse per mezzi di trasporto di portata inferiore a 10 quintali, le attività artigianali artistiche e tradizionali non inquinanti e non rumorose.

3. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, è consentita fino a un massimo del 30% della superficie di riferimento dei singoli edifici; tali destinazioni devono essere strettamente connesse alla residenza stessa (negozi, studi professionali, autorimesse- da attuare in conformità all'art. 5 delle presenti norme -, locali per attività artigianali).

AMBITO DI CONSERVAZIONE A4 Superficie territoriale = mq 47.800

Superficie asservita dopo il '68 = mq 9.568 (20%)
Superficie satura = mq 38.232 (80%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 10.912 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione NI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

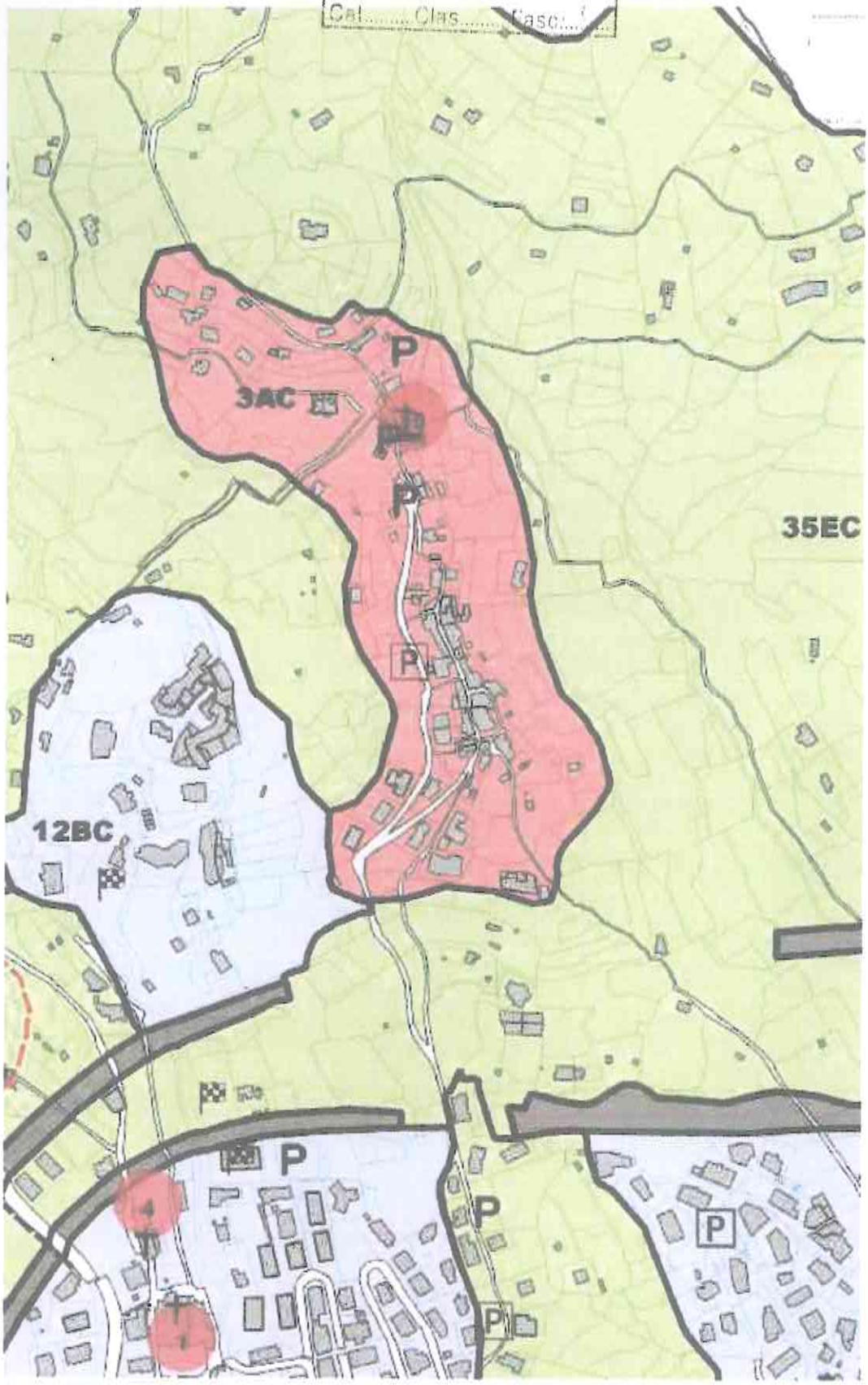
Le norme di attuazione del Piano di Recupero hanno valore di disciplina paesistica (art.9 punto 2).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

STRALCIO TAVOLA 23 SP/A -
STRUTTURA PIANO URBANISTICO COMUNALE SU CARTA CATASTALE
SCALA 1:5000

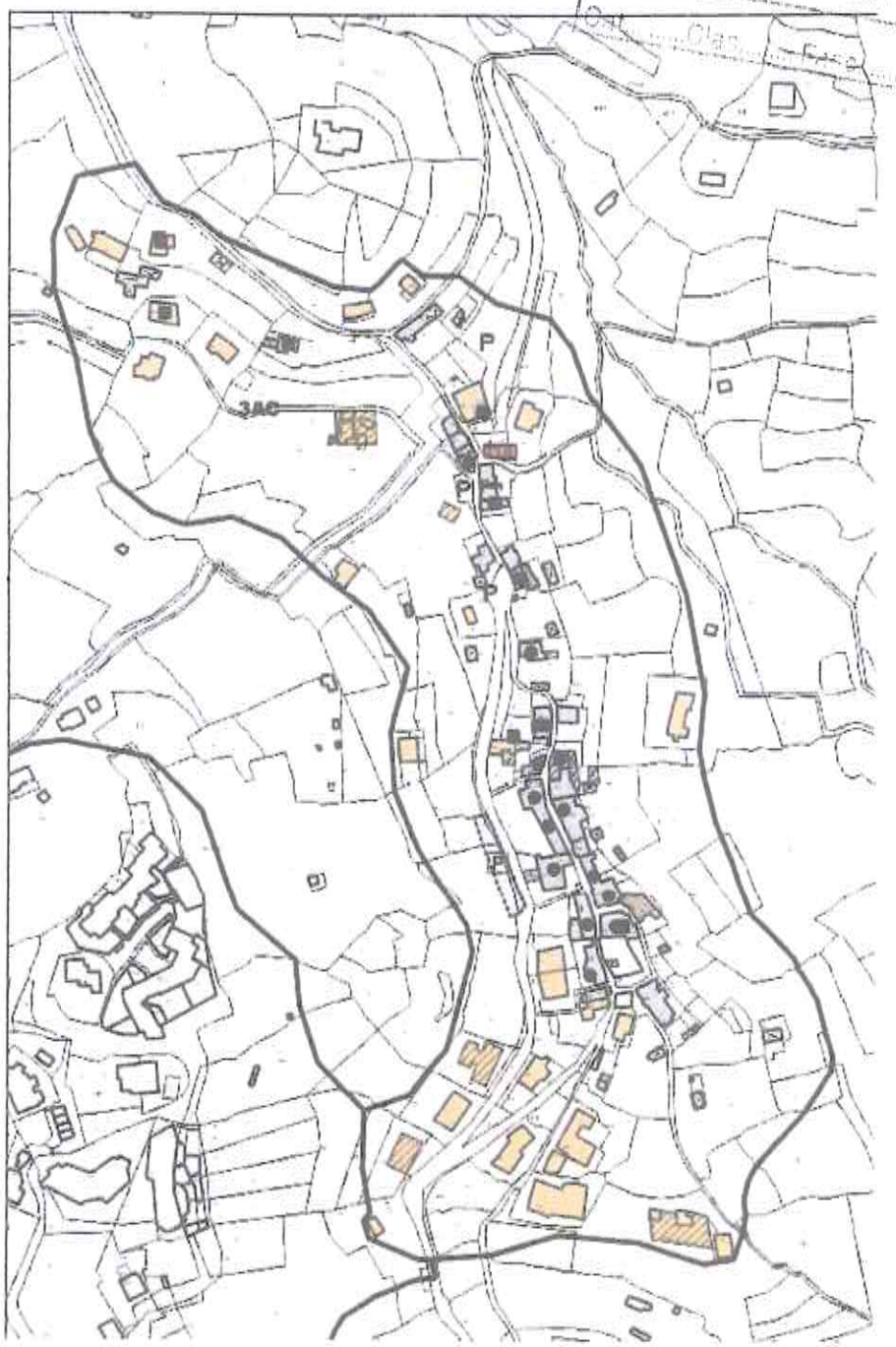
COMUNE DI CELLE LIGURE
007245 09.05.16
Cat. Clas. Fasc.



Ambito AC di conservazione "Agglomerati urbani che rivestono carattere storico"

STRALCIO TAVOLA 31 SP/A - AMBITI DI CONSERVAZIONE

LIGURE
007245 09.05.16



Ambito di conservazione 3 AC Costa

Legenda

Struttura del P.U.C. (ambiti di conservazione, di riqualificazione e distretti di trasformazione)

Interventi da attuare sul patrimonio edilizio esistente

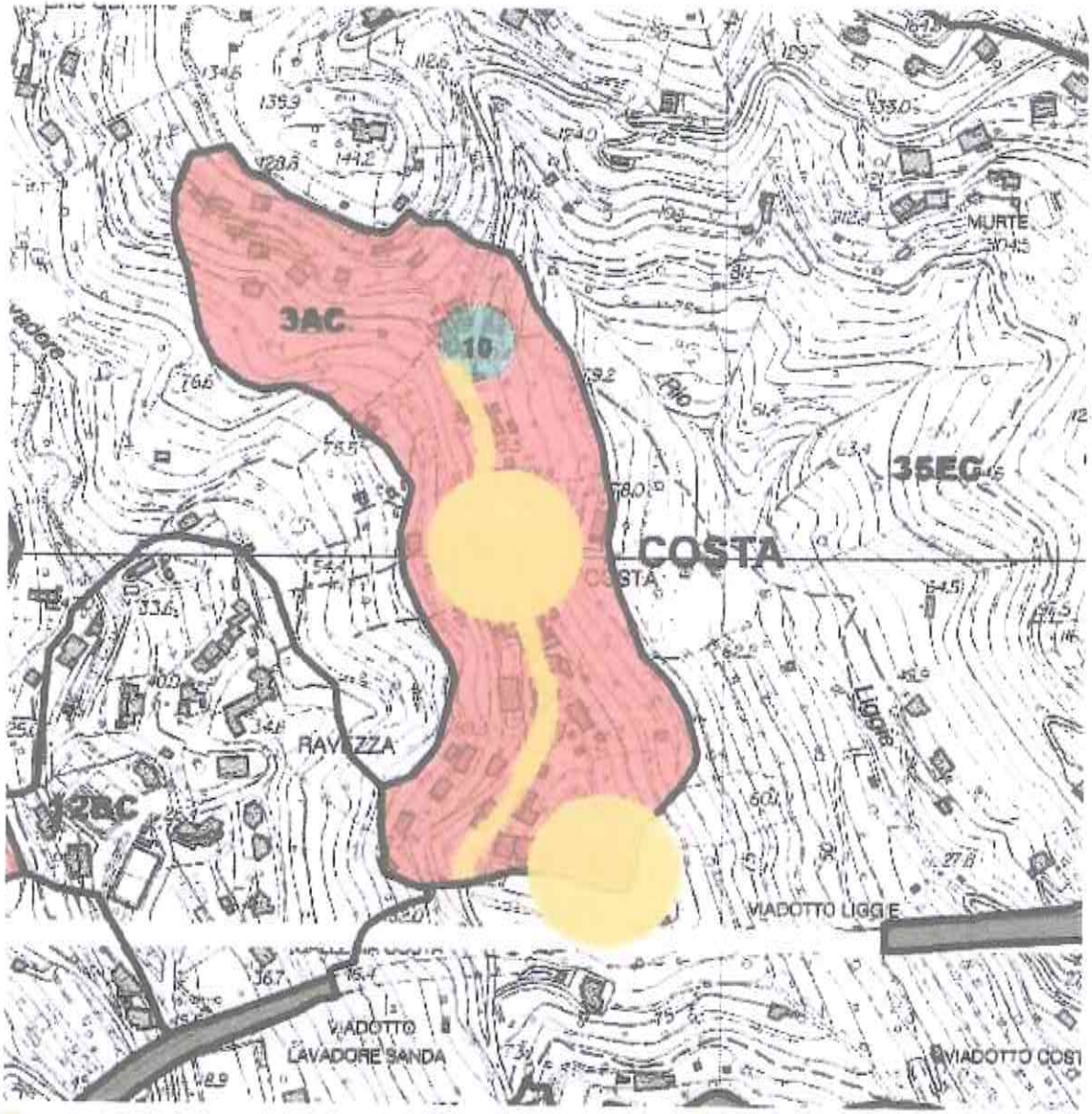
- Restauro (art 17, Norme di conformità e congruenza)
- Risanamento conservativo (art 18, Norme di conformità e congruenza)
- Ristrutturazione edilizia (art. 19, Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di recente costruzione o di vecchio impianto alterati (art 57 punto 5 Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di pregio (Fascicolo B/A e art.40, Norme di conformità e congruenza)
- Annessi agricoli, volumi interrati, seminterrati o fuoriterra e corpi diruti (tettoie, box, pertinenze)
- Annessi agricoli, volumi interrati seminterrati o fuoriterra e corpi diruti (tettoie, box, pertinenze) non individuati
- Volumi non inseriti nella mappa catastale

Opere puntuali da adeguare in conformità al Titolo IV delle Norme di conformità e congruenza

- Facciate ancora conservate da restaurare
- Alterazioni superficiarie per l'uso di colori e materiali impropri da ripristinare

STRALCIO TAVOLA 37 SP/A - CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO E DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE

COMUNE DI CELLE
007245 09.05.16
Cat. Clas. Fasc.



Localizzazione di zone a potenziale archeologico

Localizzazione di aree a potenziale archeologico nel centro storico (ambito 1AC e nel suo intorno) e lungo le strrade di Costa (ambito 3AC) e Ferrari (ambito 4AC)