COMUNE DI
CELLE LIGURE
009559 16.06.16

VRB.

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE NEL COMUNE DI CELLE LIGURE (SV), AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 4/9/1997 N. 36 E S.M.I.

Ing. Di Roberto Sergio.

Lo scopo principale del nuovo PUC è quello di diminuire il consumo del territorio, utilizzando al meglio il patrimonio edilizio esistente e quindi favorendone il riuso, obiettivo che appare realizzabile sia attraverso il recupero di volumi esistenti, sia favorendo il presidio ambientale di zone, situate prevalentemente nell'entroterra, attualmente in stato di abbandono e quindi potenzialmente soggette a dissesto idrogeologico e/o incendi boschivi.

In tal senso, appare coerente l'indirizzo attuato dall'Amministrazione Comunale laddove:

- facilita il recupero di unità immobiliari eccessivamente grandi consentendone il frazionamento con superfici ragionevolmente contenute (50 mq), ed inoltre
- incentiva l'insediamento di aziende agricole e le attività silvo–pastorali (finalità indicate all'art. 1 punto 2 lettere e – f),

Alla luce delle predette considerazioni iniziali, appare opportuno porre all'attenzione dell'Amministrazione comunale le seguenti osservazioni/proposte le quali, a parere dello scrivente, possono facilitare ulteriormente il raggiungimento delle finalità sopra descritte.

AMBITI TNI (art. 62) – Con la ovvia premessa che solo in presenza di fondi coltivati o comunque utilizzati (pastorizia) il territorio risulta presidiato e conseguentemente preservato da dissesti idrogeologici e incendi boschivi, allo scopo di favorire lo sfruttamento ai fini agricoli e/o pastorizi di terreni incolti, **si propone** di prevedere:

a) il mantenimento della possibilità di recuperare i volumi esistenti attraverso l'accorpamento e la traslazione degli stessi, siano essi residenziali o non, come peraltro già previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Ciò consentirebbe, tra l'altro, di eliminare la "polverizzazione" sul territorio di piccoli volumi, con conseguente sensibile alterazione sotto il profilo paesaggistico.

Sup. Di Roberto

Inoltre, sempre ai fini del presidio ambientale, per coloro che risultano già insediati nelle predette zone (TNI), **si propone** di offrire la possibilità di:

b) realizzare sul patrimonio edilizio esistente, interventi analoghi a quanto già previsto all'interno degli ambiti agricoli EC (art. 60), non giustificandosi una diversità di trattamento degli edifici esistenti tra le due zone, entrambe a vocazione agricola.

In particolare, a parere dello scrivente, risulta fondamentale e **si propone** di permettere:

c) il recupero dei volumi non residenziali esistenti, consentendone l'eventuale accorpamento e traslazione,

così come:

d) la realizzazione manufatti meramente tecnici quali tettoie, portici, cisterne, capanni,

ecc., destinati a consentire la conduzione del fondo, il ricovero e/o allevamento di animali, l'insediamento di attività agrituristiche.

AMBITI EC (art. 60) – Anche in queste zone, al fine di limitare il più possibile il consumo del territorio, **si propone** di:

e) favorire il riuso di volumi esistenti, di qualsiasi natura e destinazione d'uso, consentendone l'utilizzo per abitazione, eventualmente mediante cambio di destinazione d'uso, (se necessario adeguandoli alla normativa igienico sanitaria vigente, altezze interne, rapporto aero-illuminante, ecc), utilizzando anche superfici pertinenziali (soffitte, box auto, magazzini, cantine ecc.,) che siano adiacenti a fabbricati esistenti, ovvero ubicate nelle immediate vicinanze (es. distanza di 50/60 mt. dal fabbricato principale), se necessario replicando in maniera estensiva quanto già stabilito dalla legislazione regionale vigente (L.R. 24/2001e s.m.i. – L.R. 49/2009 e s.m.i.).

In tal senso risulta certamente apprezzabile la previsione del nuovo PUC che consente ampliamenti in percentuale sull'esistente (art. 60 comma 1 lett. d), i quali, oltre ad essere applicabili ai fabbricati ultimati alla data di adozione del PUC, è ragionevole e **si propone** che:

f) possano essere usufruiti anche da quelli in fase di esecuzione a tale data.

Sergio Roberto

Occorrerebbe altresì e **si propone** di:

g) eliminare la limitazione dell'ampliamento in base al numero dei piani ("*... è ammesso esclusivamente su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani*") mantenendo esclusivamente l'applicazione su "*volumi mono e bifamiliari*", (circostanza peraltro condivisa dagli Uffici Regionali).

In ogni caso, ai fini di una maggior chiarezza nell'interpretazione della norma, a parere dello scrivente occorre e **si propone** di chiarire:

h) la definizione di "piani" di un edificio,

indicando come tali esclusivamente le porzioni di fabbricato in possesso dei requisiti igienico-sanitari di Legge o comunque i volumi compresi, in tutto o in parte, al di sopra del piano di campagna, **escludendo quindi i piani interrati su tre o più lati**.

AMBITI AC (art. 57) – Sempre nell'ottica di favorire principalmente il recupero del patrimonio edilizio esistente, occorrerebbe e **si propone** di:

i) estendere la possibilità di effettuare, negli ambiti AC, interventi di frazionamento di alloggi esistenti quantomeno con i medesimi parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente (superficie minima mq. 60, peraltro già estremamente restrittiva rispetto agli altri ambiti della variante al P.U.C. ove tale superficie minima risulta pari a mq. 50), fermo restando l'obbligo di reperire le aree a parcheggio pertinenziali con l'eventuale alternativa della loro monetizzazione.

In particolare, nei casi di utilizzo dei locali sottotetto per costituire una unità immobiliare autonoma, anche in considerazione delle ridotte altezze interne, con particolare attenzione e specificità **si propone** che:

l) la superficie minima venga ragionevolmente allineata a quella vigente nel restante territorio comunale, pari a mq. 50.

Nella speranza di aver contribuito, nell'interesse generale, ad un perfezionamento dello strumento urbanistico proposto, porgo distinti saluti.

Celle Ligure, 14 Giugno 2016

Sergio Di Roberto

Sergio Di Roberto
Corso Magenta 4/17 – (16125) GENOVA