WWF Savona
Indirizzo:
c/o ACLI
Piazza Marconi 2
17100 Savona

Tel: 019.824598
Fax: 019/807472
e-mail: savona@wwf.it
pec :
wwfsavona@legalmail.it

Prot. 86 ep

Savona, lì 24/05/2016

AL SINDACO DEL COMUNE DI CELLE LIGURE

ALLA PROVINCIA DI SAVONA
SETTORE EDILIZIA ED AMBIENTE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA ED EDILIZIA
SERVIZIO PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

ALLA REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

DIPARTIMENTO AMBIENTE
SETTORE VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

ALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

Oggetto: Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale di Celle ligure. Adozione approvata con D.C.C. n.49 del 20 Ottobre 2015**. OSSERVAZIONI.**

In riferimento all'oggetto, si ritiene di formulare osservazioni che vengono qui inviate, nello specifico documento allegato alla presente, con richiesta delle verifiche indicate nel testo.

Nell'attesa di un riscontro in merito alle osservazioni qui fornite, si coglie l'occasione per porgere Distinti saluti.

WWF Savona
Il Responsabile Urbanistica e Tutela del Territorio
Marco Piombo

Lo scopo finale del WWF Savona è fermare e far regredire il degrado dell'ambiente naturale del nostro pianeta e contribuire a costruire un futuro in cui l'umanità possa vivere in armonia con la natura.

Registrato come:
Associazione WWF Savona
via dei Mille 4 17100 Savona
C.F. 92089450099
Reg. Agenzia delle Entrate n. 2388

Iscrizione al registro reg. della Regione Liguria delle organizzazioni di volontariato con Decreto del Dirigente n. 335 del 18/02/2010.
O.N.L.U.S. di diritto ai sensi del Dlgs. 460/1997.

100% recycled paper

WWF for a living planet®

Premessa

La variante in questione dovrebbe tenere conto dei **fabbisogni abitativi nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e socio economiche.**
Difatti come si legge :
La variante 2014 che viene proposta, contestualmente alla verifica di adeguatezza del P.U.C. non registra modifiche significative né in merito all'evoluzione delle caratteristiche territoriali né a quelle socio economiche. Dal 1997 al dicembre 2013 la popolazione residente è passata da 5.370 unità a 5.282 con una riduzione di 88 persone pari all'1,64% circa.

A tal riguardo non si comprende come nelle varianti al PTCP siano ancora proposte previsioni per attuare nuove edificazioni in aree inedificate, contrariamente all'ottica prevista di ottenere una pianificazione tesa a scenari operativi di recupero e valorizzazione dell'esistente.

Varianti all'assetto insediativo del P.T.C.P. della Regione Liguria,
inserite nel P.U.C. 2014 del Comune di Celle Ligure

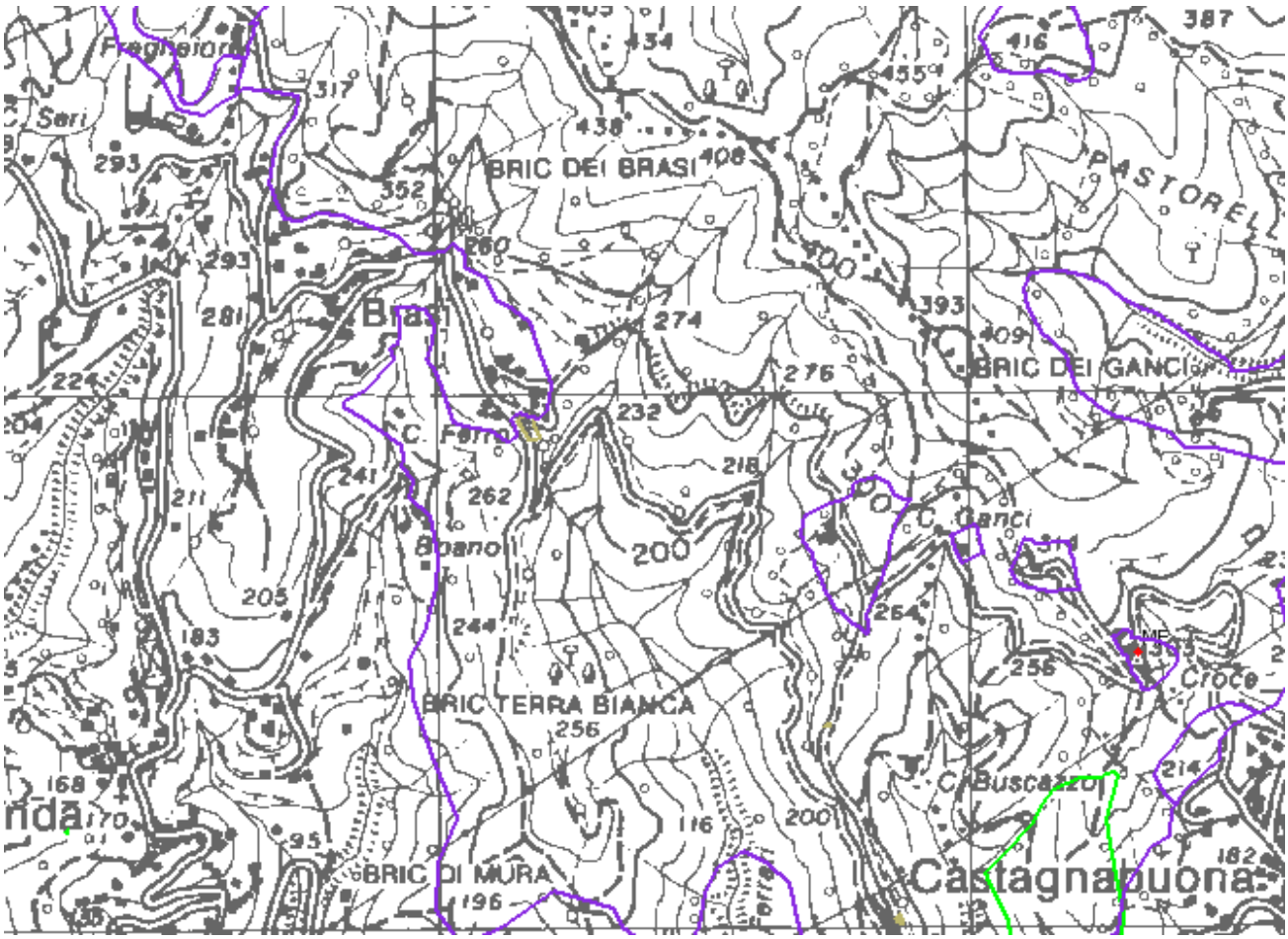
Ancora prima di entrare nel merito delle singole varianti proposte si rammenta il divieto di apportare modifiche a varianti in campo urbanistico così come disposto **dal**la Legge Naziionale n. 353 del 07.11.2000, *"Legge quadro in materia di incendi boschivi"*, seppur modificata dalla finanziaria del 2003, permette di apporre varianti con cambi di destinazione d'uso in aree percorse dal fuoco ove gli strumenti urbanistici consentivano prima del passaggio del fuoco; però non permette in maniera assoluta una variazione dello strumento urbanistico e pianificatorio vigente **al momento dell'incendio per i 15 anni successivi**,e quindi per variazione si intende sia quelle di carattere comunale, provinciale **e regionale**. (**Art. 10. *Divieti, prescrizioni e sanzioni)*** 1*. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni*).

E' opportuno ribadire gli obblighi a carico dall'Amministrazione Comunale e degli altri Enti competenti in materia, che derivano oggi dall'art. 10 della L. 353/2000 e, *ante*, dall'art. 9 della L. 47 del 01.03.1975 .

A tal proposito, si chiedono le opportune verifiche per le proposte di varianti al PTCP Assetto insediativo, contenute nella tavola 29Aspa_aggiornata 2016 :

- **AMBITO 34EC in assetto di ANI-MA e proposto in IS-MA**
- **AMBITO 55FC in assetto di ANI-MA e proposto in AI-MA**

e per quelle relative all'assetto vegetazionale contenute nella tavola 29Cspa_aggiornata 2016 ;
in quanto ricadenti in aree percorse da incendio nel 2005.



Aree percorse da incendio 2005: fonte http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/

Di seguito si osservano puntualmente con proposte di riperimetrazioni, gli ambiti oggetto di varianti.

Osservazioni nel dettaglio.

1) **Ambito 32EC "Ferrari ponente" in assetto IS-MA**

Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da IS-MA in regime ID-CO

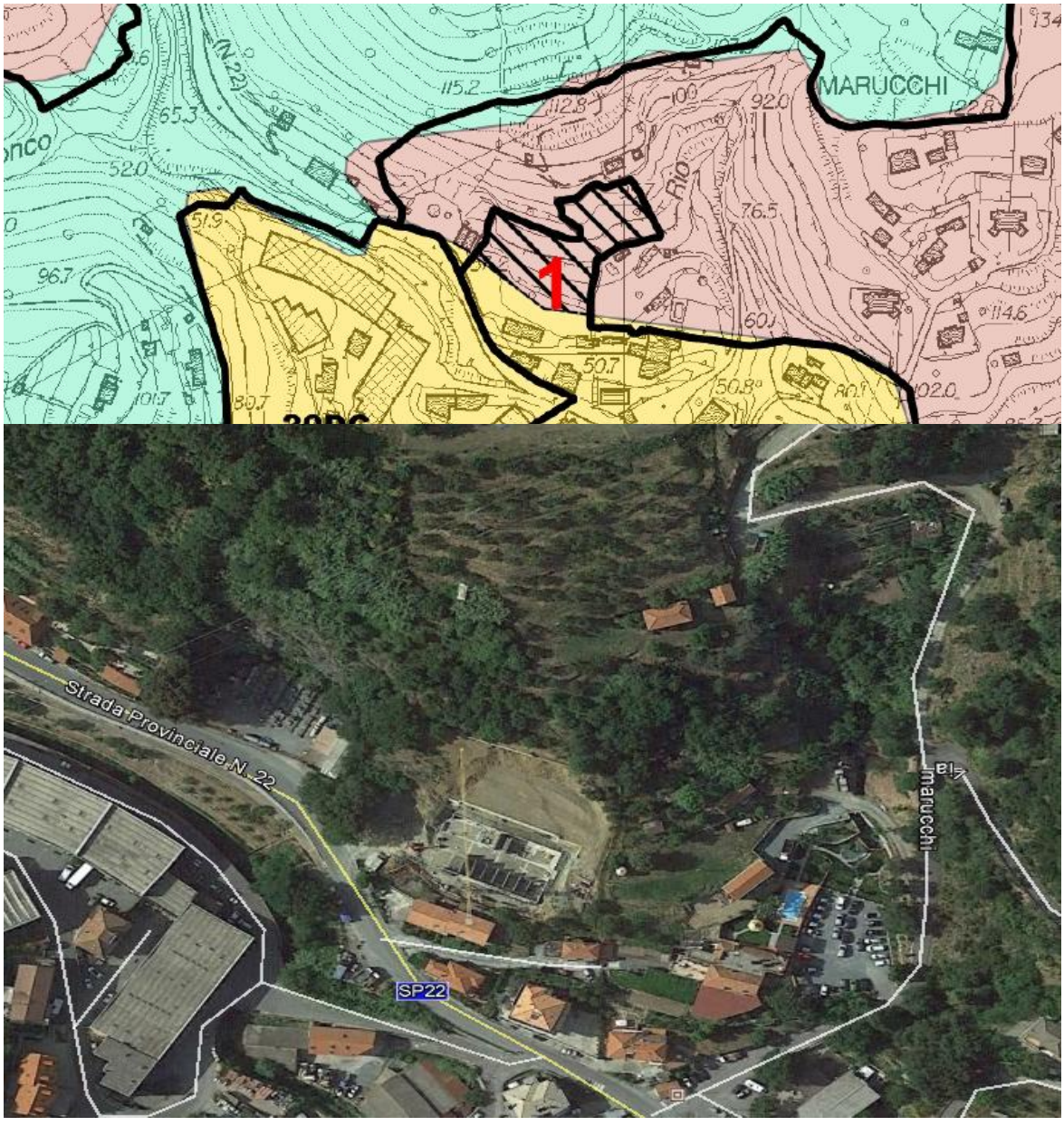
Esaminando e confrontando la cartografia contenuta nella tavola 29Aspa_aggiornata 2016 con il perimetro proposto e le ortofoto tratte da google earth , si evince che una parte ricade in area boscata e/o coperta da vegetazione ed uliveti. Tale proposta contrasta con quanto affermato nella variante: "*la variante 2014 al P.U.C. di Celle esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici sulle aree assoggettate al regime insediativo IS-MA di P.T.C.P. al fine di conservare e tutelare quelle parti di paesaggio cellese ancora integre".*

Si osserva che le previsioni di insediamento diffuso in Regime di CONSOLIDAMENTO, contrastano con il regime di MANTENIMENTO dello stesso P.T.C.P. in quanto:
- Le previsioni ricadono **in zona qualificata dal P.T.C.P. regionale come IS.MA, ed è quindi sottoposte al regime insediativo di Mantenimento.**

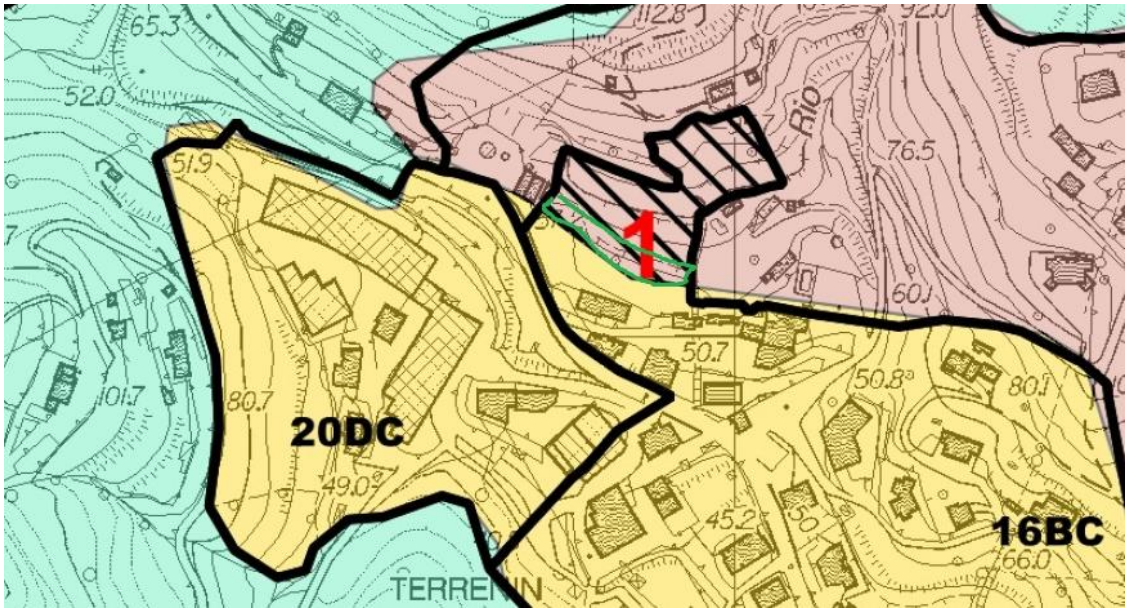
Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico,

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-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, ***sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso*****.**

A tal riguardo si chiede l'eliminazione di tale estensione nelle aree a verde e agricolo, mantenendo il regime IS-MA e si propone di destinare ad ID-CO solo l'area recentemente edificata.



Confronto cartografico ed ortofotografico



Proposta di variante in ID-CO per l'ambito perimetrato in verde e conseguenze riperimetrazione dell'ambito RB6 del PUC vigente



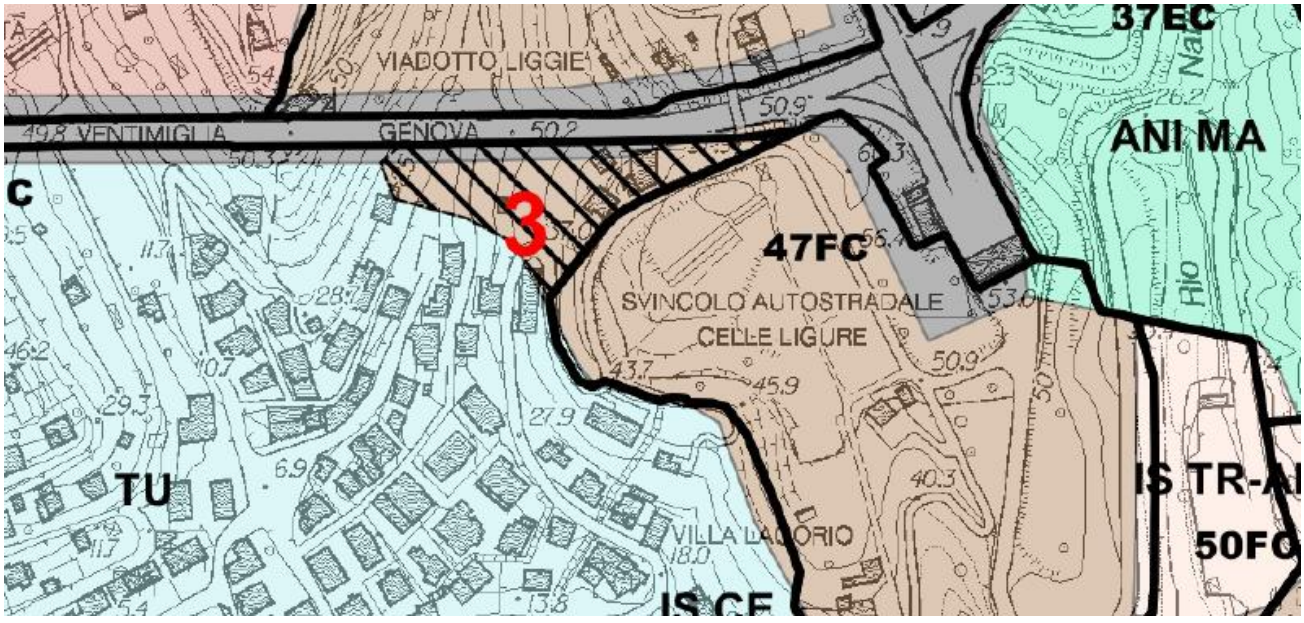
Estratto PUC vigente di cui si chiede una parte l'eliminazione e riclassificazione in Agn2

3) Ambito 47FC "Spiaggia Piani Levante" in assetto IS-CE
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da IS-CE in regime TU

Esaminando e confrontando la cartografia contenuta nella tavola 29Aspa_aggiornata 2016 con il perimetro proposto e le ortofoto tratte da google earth , si evince che una parte ricade in area a verde agricolo coperta da vegetazione ed uliveti. Tale proposta contrasta con il regime di Conservazione vedi art. 48 delle N.T.A. del PTCP:

"Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio ".

A tal riguardo si chiede:
- l'eliminazione di tale estensione nelle aree a verde-agricolo, mantenendo il regime IS-CE con conseguente riclassificazione del TU del PUC vigente in IS-CE.
- di estendere il regime TU solo a l'ambito edificato.

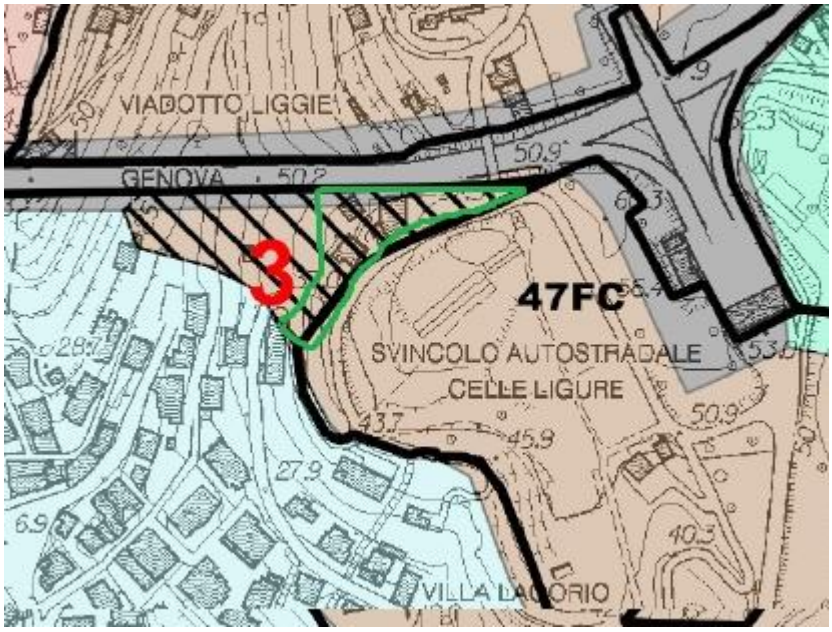




Confronto cartografico ed orto fotografico



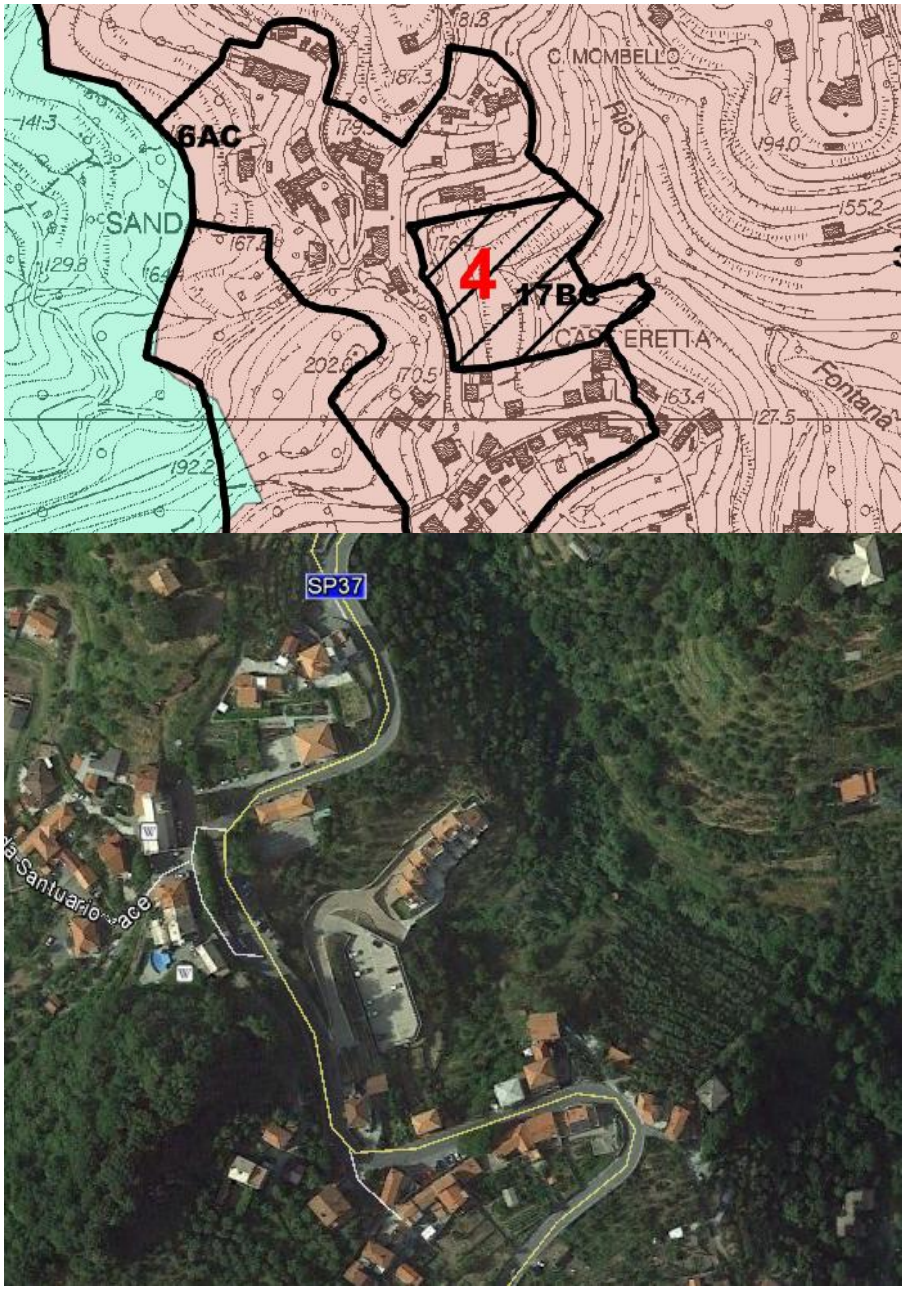
Estratto dal PUC vigente



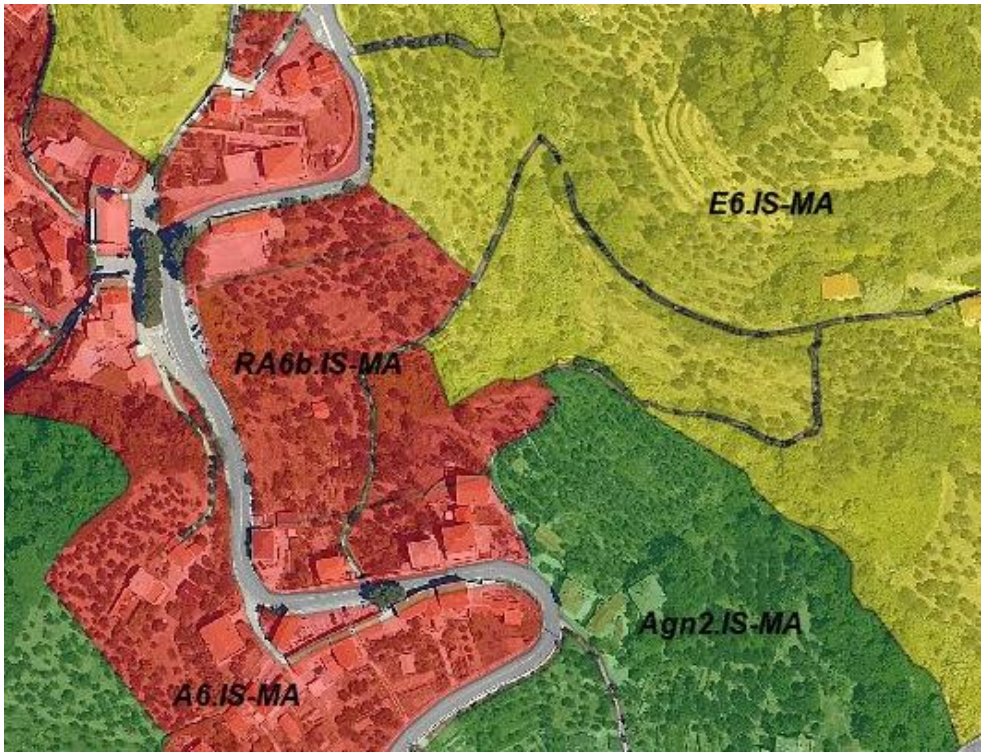
Proposta di variante in TU per l'ambito perimetrato in verde

4) Ambito 17BC "Sanda centro"
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da IS-MA in regime ID-CO

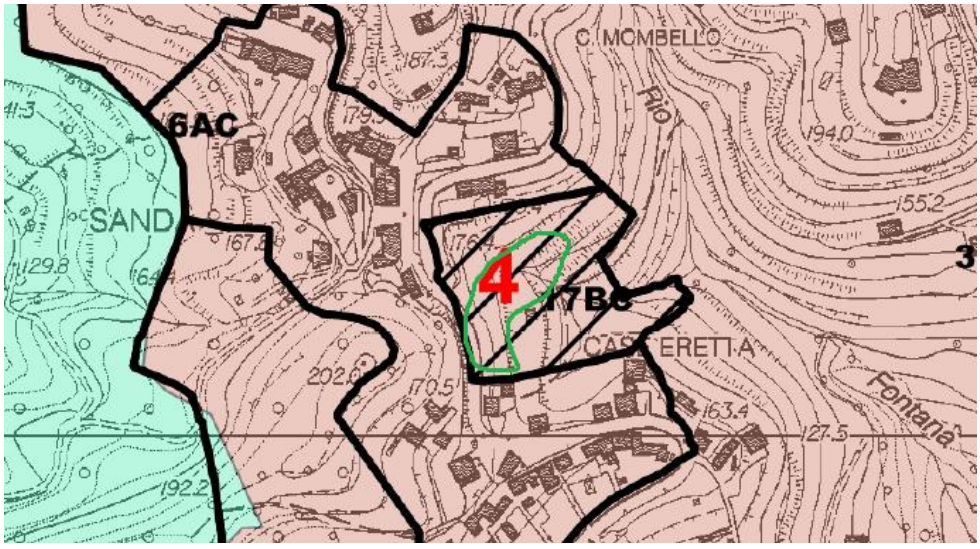
Considerato che l'intervento edilizio (Cooperative) risulta ormai concluso, esaminando e confrontando la cartografia contenuta nella tavola 29Aspa_aggiornata 2016 con il perimetro proposto e le ortofoto tratte da google earth , si evince che una parte ricade in area coperta da uliveti. Tale proposta contrasta con quanto affermato nella variante: "*la variante 2014 al P.U.C. di Celle esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici sulle aree assoggettate al regime insediativo IS-MA di P.T.C.P. al fine di conservare e tutelare quelle parti di paesaggio cellese ancora integre".*
A tal riguardo si chiede l'eliminazione di tale estensione nelle aree agricole, mantenendo il regime IS-MA e riperimetrando in ID-CO solamente la zona edificata.



Confronto cartografico ed orto fotografico



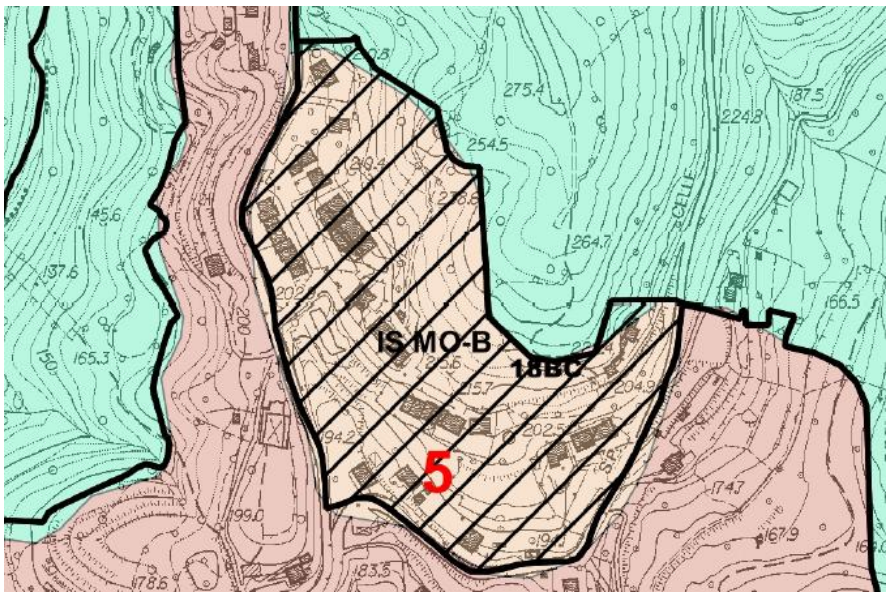
Estratto PUC vigente



Proposta di variante in ID-CO per l'ambito perimetrato in verde

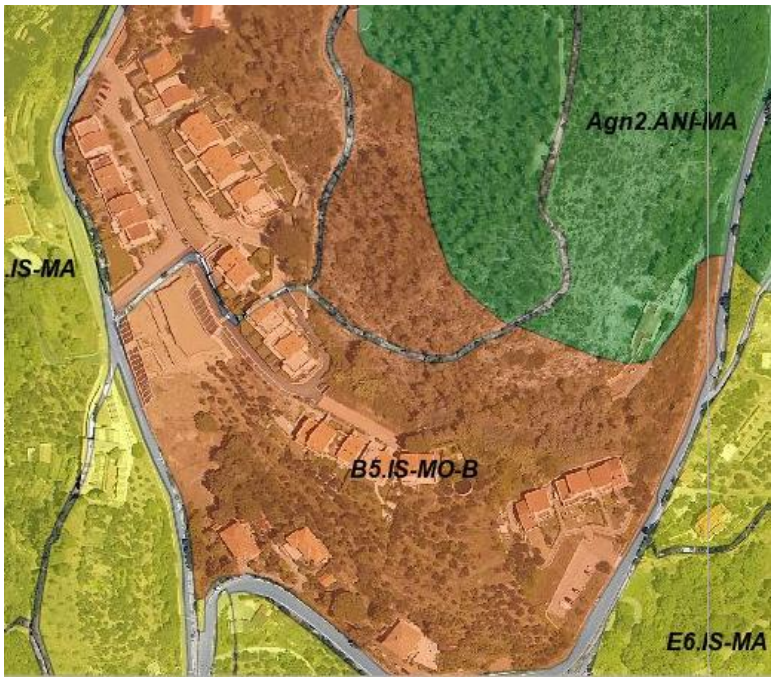
5) Ambito 18BC “Sanda alto”
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da IS-MO-B in regime ID-CO

Considerato che l’intervento edilizio risulta ormai concluso da anni, esaminando e confrontando la cartografia contenuta nella tavola 29Aspa_aggiornata 2016 con il perimetro proposto e le ortofoto tratte da google earth , si evince che una parte ricade in area boscata, per cui si chiede:
per effetto delle norme vigenti di salvaguardia ambientale e paesaggistica, e di quanto affermato dal proposto PUC in variante, per quanto riguarda l’obiettivo di difesa del suolo e del territorio in generale; lo stralcio delle aree boscate dal regime IS-MO-B, riclassificando l’area boscata in regime di **non insediabilità** in continuità all’adiacente regime ANI-MA.
Difatti esaminando lo stato dei luoghi il regime proposto ID-CO, lo stesso risulta in pieno contrasto.



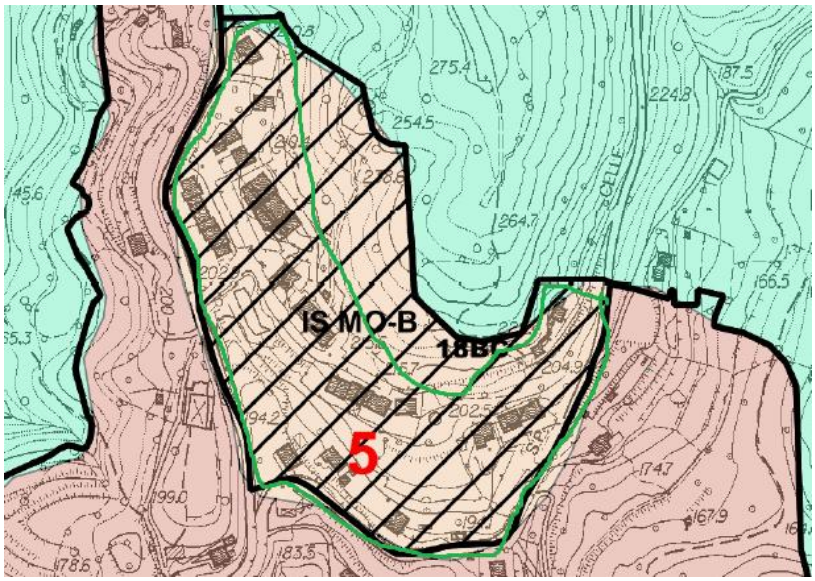


Confronto cartografico ed orto fotografico



Estratto del PUC vigente

Ambito B5. Corrisponde alla zona di espansione di Sanda ed è inserita nell'ambito di conservazione B5.IS-MO-B; la modificabilità indicata dal regime paesistico è assorbita dal piano di lottizzazione recepito nei suoi contenuti tecnici dal P.U.C. (art. 9). Una volta esaurite le relative previsioni di edificazione, gli edifici e le aree saranno disciplinati da un regime di mantenimento analogo a quello dell'ambito B4.ID-CE escludendo peraltro qualsiasi forma di incremento della superficie di riferimento.



Proposta di variante in ID-CO per l'ambito perimetrato in verde e per il restante in ANI-MA

6) Ambito di conservazione 34EC "Gangi" in regime ANI-MA
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da ANI.MA in regime IS-MA

Da un confronto con la cartografia tematica, parte dell'area proposta risulta essere percorsa da incendio nel 2005: fonte http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/, per cui la normativa vigente non permette in maniera assoluta una variazione dello strumento urbanistico e pianificatorio vigente **al momento dell'incendio per i 15 anni successivi**,e quindi per variazione si intende sia quelle di carattere comunale, provinciale **e regionale**.

Si rammenta che: *gli ambiti agricolo forestali Agn sono caratterizzati da terreni limitatamente edificati, in massima parte boscati o incolti, di indubbio interesse agricolo da salvaguardare e potenziare non solo dal punto di vista produttivo ma anche come rispetto degli equilibri idrogeologici ed ecologici di una struttura agricola variamente integrata con quella boscata, a forte valore paesistico-naturalistico…*



Inoltre si osserva che il vigente PUC indica tutta l'area come **Agn2.ANI-MA, Zone agricole forestali e di tutela ambientale. Tale proposta su tutta l'area indicata contrasta con il regime di non insediabilità e mantenimento sia del PTCP che del PUC vigente.**

Negli ambiti Agn non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale, per cui la proposta in IS-MA risulta in palese contrasto.

7) Ambito di conservazione 51FC "Impianti sportivi" in regime ANI-MA
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da ANI.MA in regime AI.MA

Come si legge nella proposta di variante: *nell'ambito è definita, perimetrata e vincolata l'ampia area boscata (circa 7 Ha di pineta e sughereta) assoggettata a tutti i vincoli di rispetto, inedificabilità totale e di valorizzazione del verde di cui al titolo VI (norme agro-forestali).*

Si ritiene quindi che:
- l'area inedificata e boscata oltre che la citata sughereta;
- l'area boscata adiacente le colonie milanesi, entrambi in regime attuale di non insediabilità, debbano essere mantenuti in regime ANI-MA.

Si rammenta quanto disposto dal Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**
Considerato che "….*nell'ambito di conservazione, compreso nell'ampia area territoriale della Natta, sorge il centro sportivo comunale di Celle Ligure con il campo da calcio ed il palazzetto dello sport inseriti fra ampie distese verdi con pini e sugheri che scendendo dall'alto, superati i grandi complessi edilizi delle ex colonie milanesi e bergamasche, arrivano al mare.*

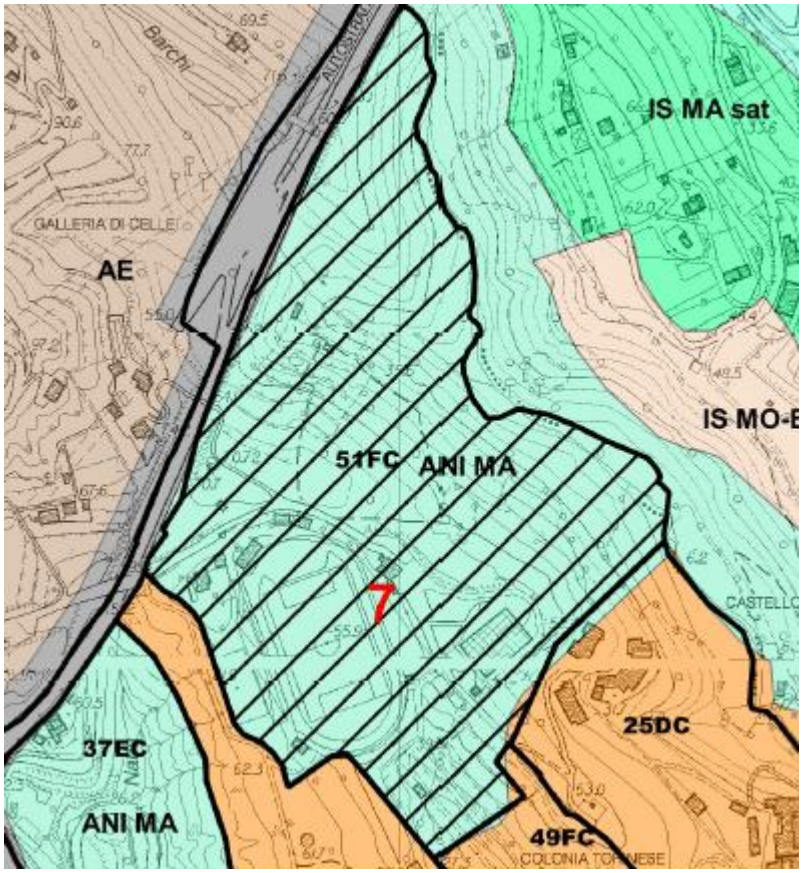
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento a carattere residenziale; l'implementazione anche volumetrica dei complessi sportivi potrà avvenire in conformità alle modalità operative di cui ai punti 4; 6; 7; 8 del presente articolo.".

Si ricorda infatti che L'indirizzo generale di MANTENIMENTO si applica:
a) *nelle situazioni in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l'opportunità di significative trasformazioni pur ammettendosi marginali potenzialità di completamente;*
b) nelle situazioni in cui debbono considerarsi già sostanzialmente esaurite le potenzialità di espansione pur non configurandosi soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale.
2. L'obiettivo è quello, nel primo caso di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale e, nel secondo, di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico-ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti.
3. In entrambi i casi la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso e a quelli quantitativi nel secondo caso.

Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)
1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

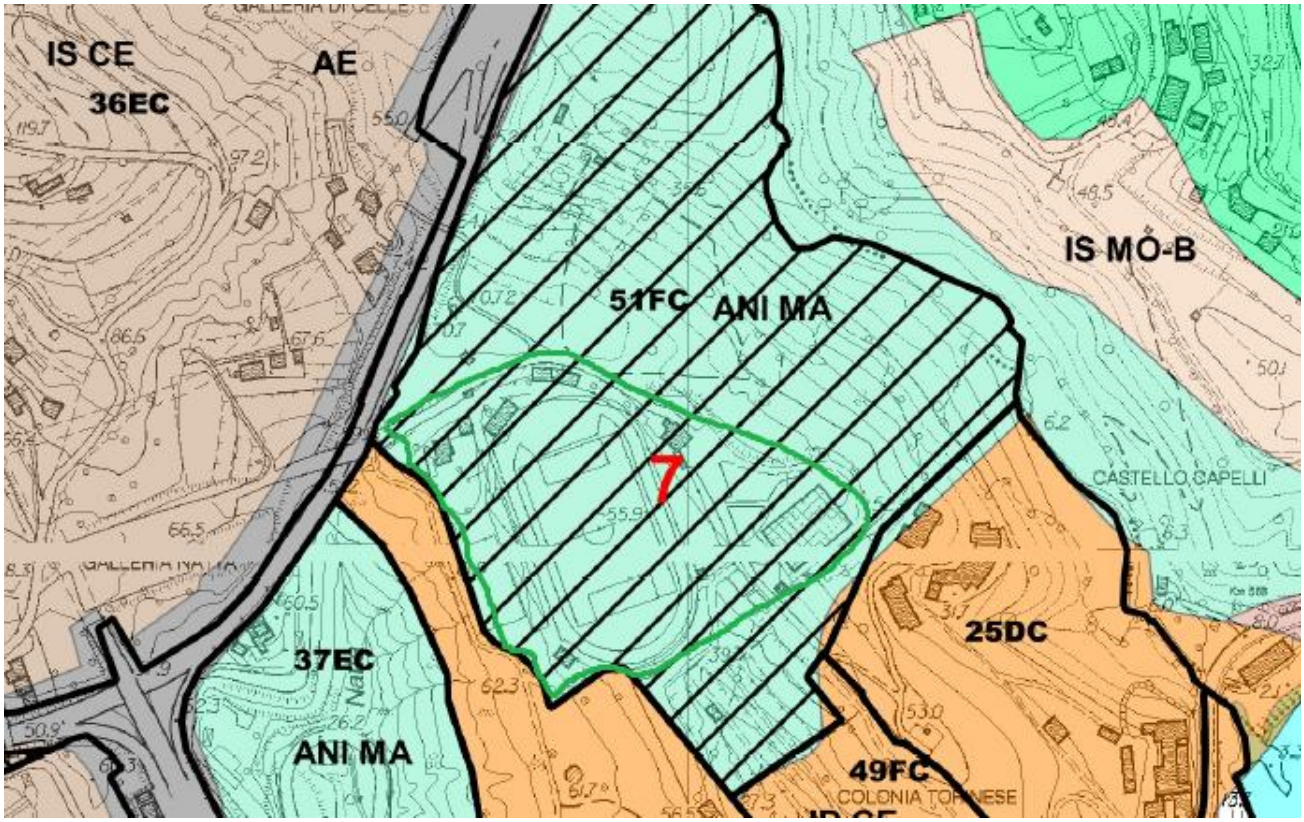
Si propone una variante di istituzione del regime di Conservazione per le aree boscato naturali prive di edificazioni, stralciando il regime AI-MA.
Si chiede che tale regime venga proposto solamente per le aree oggetto di edificazione del centro sportivo.

WWF for a living planet®





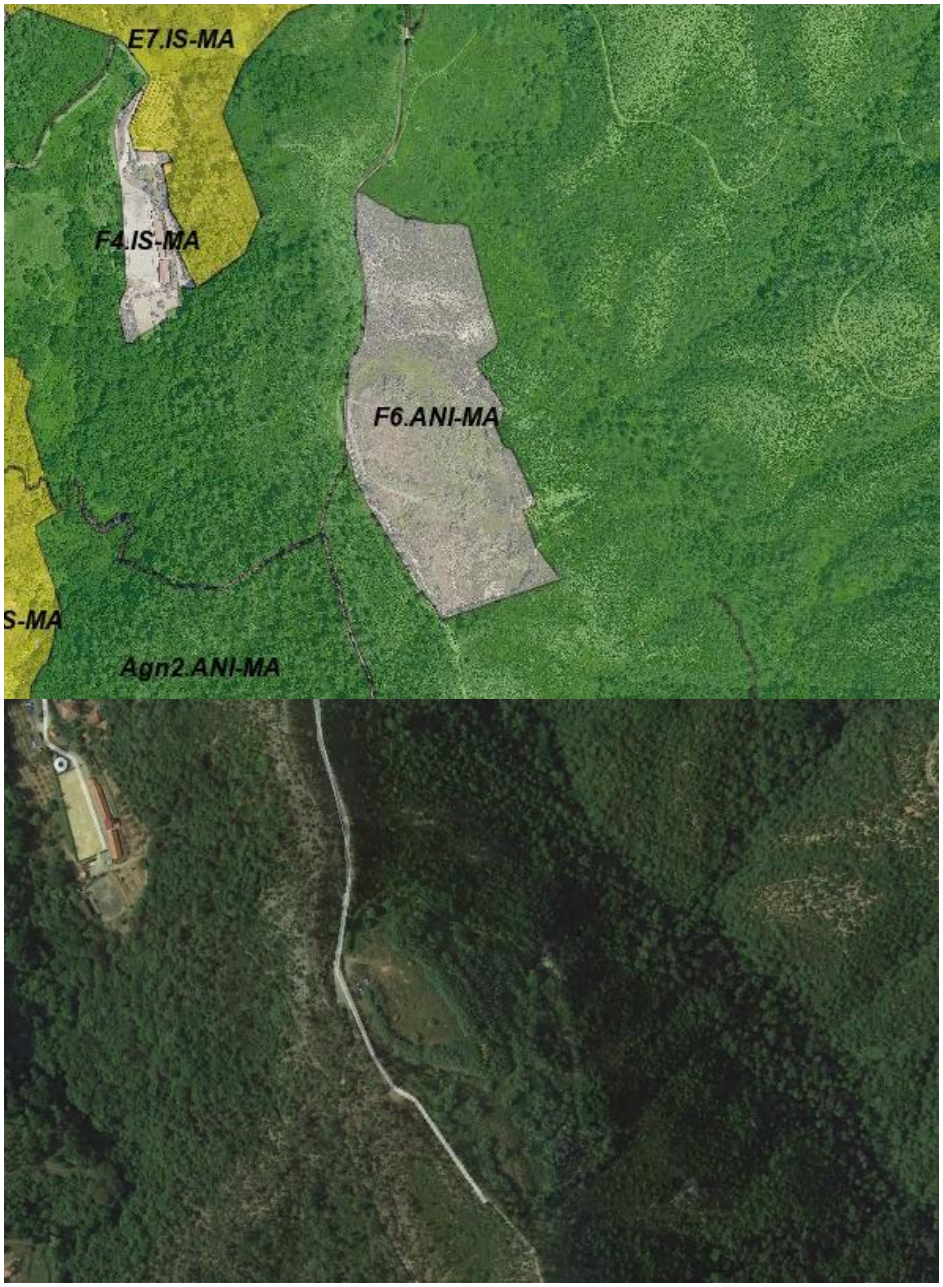
Confronto cartografico ed orto fotografico



Proposta di variante in AI-MA per l'ambito perimetrato in verde e per il restante in ANI-MA-ANI-CE

9) Ambito di conservazione 55FC "EX discarica" in regime ANI-MA
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da ANI.MA in regime AI-MA

Da un confronto con la cartografia tematica, parte dell'area proposta risulta essere percorsa da incendio nel 2005: fonte http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/, per cui la normativa vigente non permette in maniera assoluta una variazione dello strumento urbanistico e pianificatorio vigente **al momento dell'incendio per i 15 anni successivi**,e quindi per variazione si intende sia quelle di carattere comunale, provinciale **e regionale**.

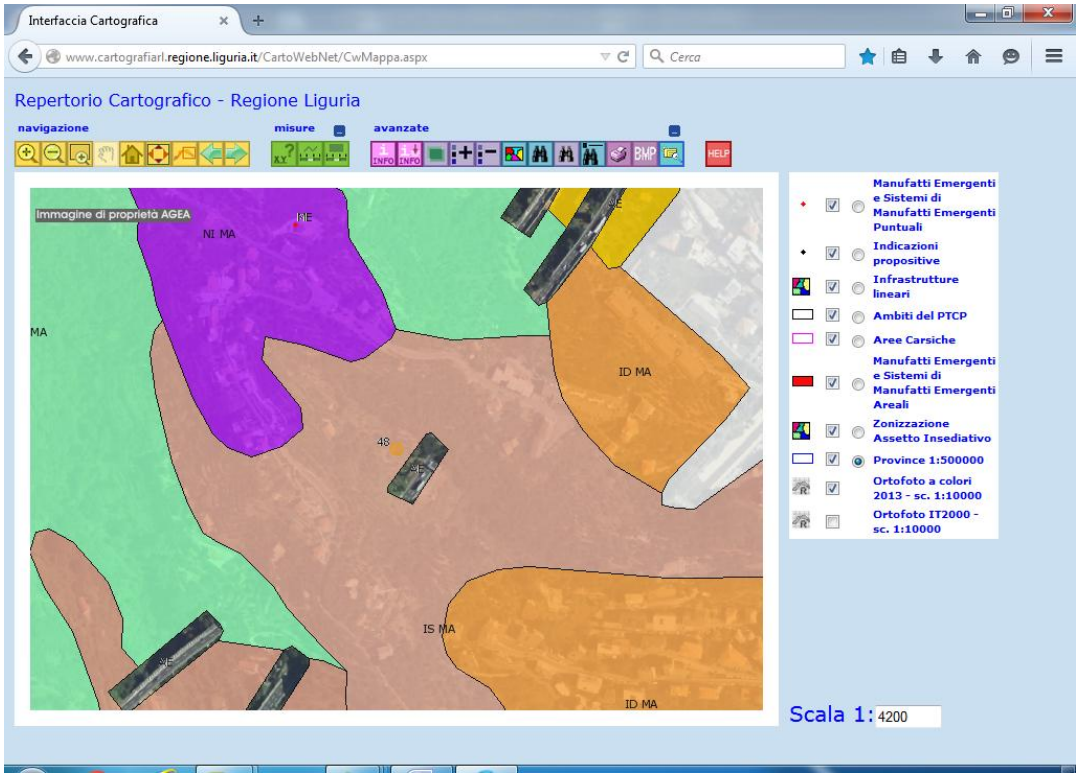


Estratti ritraenti l'ortofotografico del PUC vigente ritraente la EX discarica comunale identificata nel PUC vigente come F6-ANI-MA. Da un confronto con google earth, (qui sopra) risulta' visibile che parte della zona alta non ricade nel perimetro dell'ex discarica, per cui si chiede una riperimetrazione corretta dell'ambito F6, a salvaguardia delle aree circostanti boscate in regime ANI-MA e di Conservazione del PUC, nonchè in contrasto con la proposta in AI-MA.

10) Ambito 57CR "Cassisi cooperativa" in assetto IS-MA.
Proposta di variante al PTCP Assetto insediativo da IS-MA ad ID-CO

<u>Osservazioni. Incongruenze con il P.T.C.P. Assetto Insediativo.</u>

Già Nella **RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2012 (art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)** si leggeva:
",…. *abbiamo accolto la proposta dell'Amministrazione Comunale di rendere* ***inedificabili le zone IS-MA*** *perché la vera tutela dei centri storici è quella del loro intorno, perché è il respiro del paesaggio naturale circostante che ne fa vibrare il canto, e che solo strumenti di controllo delle risorse esistenti in cui la comunità tutta si riconosca - e non pochi privati in "private conferenze" - possono portare ad una difesa efficace dei beni culturali e paesaggistici, per contrastare l'abbandono dei nuclei lontani dal litorale e per salvaguardare quelli che, invece, per la loro ubicazione sul mare sono minacciati dallo sfruttamento edilizio*". E ancora:.." *Come già anticipato al capitolo 1, sono quindi dichiarate* ***inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di*** *P.T.C.P. escludendo ogni possibile iniziativa di realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra*.".

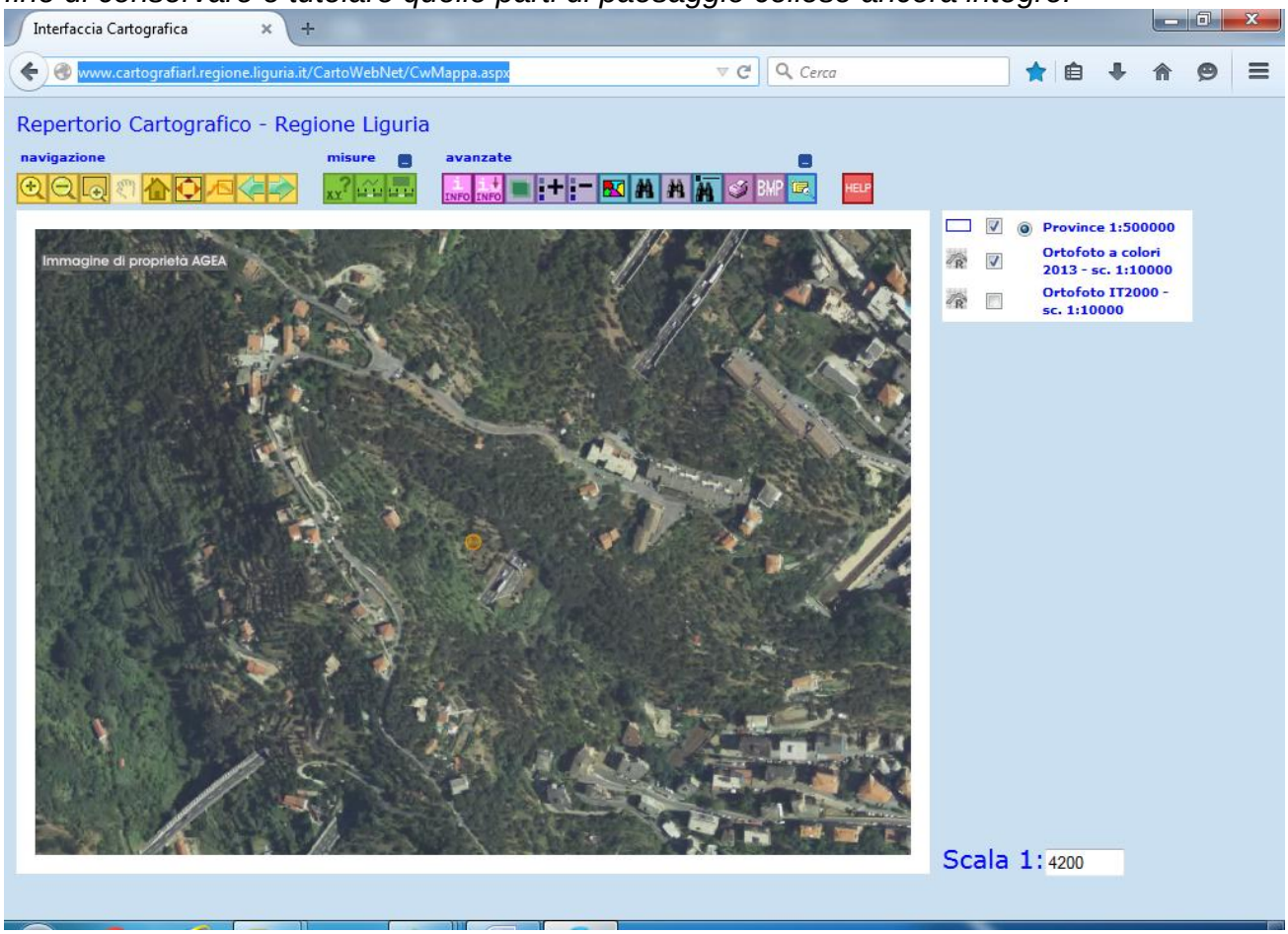


Fonte http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/CartoWebNet/CwMappa.aspx

E poi ancora nella suddetta variante:
Si ribadisce come la variante persegua il ***principio del "contenimento di ulteriore consumo di suolo"*** *adeguandosi allo spirito del nuovo "Piano Unico Regionale" in via di elaborazione ma già reso noto nelle sue linee essenziali; da tale scelta consegue la volontà di indirizzare la pianificazione (e le dinamiche del mercato) al rinnovo e alla riqualificazione della struttura urbana e insediativa esistente. In tale quadro è necessaria una semplificazione delle procedure e la formazione di strumenti "netti nei contenuti e non sovrapposti o in contrasto tra loro"; dal Nuovo Piano Regionale dovrebbe discendere l'auspicata unificazione in seno al quadro urbanistico regionale di P.T.C.P., Piano della costa e Piano degli insediamenti Produttivi d'interesse regionale.*
Come affermato al paragrafo 1, la variante 2014 al P.U.C. di Celle esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici sulle aree assoggettate al regime insediativo IS-MA di P.T.C.P. al fine di conservare e tutelare quelle parti di paesaggio cellese ancora integre.

Osservazioni.
Anche nella documentazione prodotta dall'Amministrazione comunale durante la fase di scoping della VAS relativa alle varianti al PUC, si legge:

Come affermato al punto 1, la variante 2014 al P.U.C. di Celle esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici sulle aree assoggettate al regime insediativo IS-MA di P.T.C.P. al fine di conservare e tutelare quelle parti di paesaggio cellese ancora integre.



Ortofoto dell'area interessata dal progetto di nuova edificazione
Fonte http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/CartoWebNet/CwMappa.aspx

Anche nel parere reso dalla Regione Liguria Settore V.I.A PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ Relazione istruttoria n. 55 del 22.08.2013, dove si leggeva:

- *La variante 2012 rende* ***inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di P.T.C.P.*** *escludendo ogni possibile iniziativa tesa a realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra.* ***L'indice disponibile sulle proprietà ancora libere da asservimenti potrà essere parzialmente utilizzato per ampliare i volumi esistenti secondo una gamma di diverse possibilità disciplinate negli artt. 58; 59; 60; 64 delle Norme di conformità e congruenza.***

WWF for a living planet®

<u>Si osserva</u> che vi sarebbero incongruenze tra la affermazioni e la previsione edificatoria nell'ambito di riqualificazione denominato **57CR Cassisi cooperativa con proposta di variante al PTCP.**

Difatti tali previsioni contrastano con il regime di MANTENIMENTO dello stesso P.T.C.P. in quanto:
- Le previsioni ricadono **in zona qualificata dal P.T.C.P. regionale come IS.MA, ed è quindi sottoposte al regime insediativo di Mantenimento.**
Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico,
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-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, ***sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso*****.**
Effettivamente le aree in oggetto si collocano in posizioni che presentano ancora determinati caratteri di insediamento sparso in area agricola.
Rammentiamo che Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 2, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico*,*
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.
Mente il comma 3 recita: *….. 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 implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa*.

Tale previsione rischierebbe fortemente di alterare nonchè di compromettere *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*, di cui l'ISMA sancisce*.* Al momento l'area risulta detenere i valori urbanistici ancora accettabili in rapporto anche agli standard urbanistici contenuti nella normativa vigente. Tale previsione edificatoria, rischierebbe inoltre di creare pericolosi precedenti per l'area IS-MA con eventuali futuri nuovi insediamenti.

Ovviamente interventi edificatori del genere interessando del suolo inedificato non risultano compatibili con l'attuale regime, per cui la previsione edificatoria nei succitati ambiti dovrebbe essere oggetto di variante al P.T.C.P. !.

L'art. 1 delle Norme di conformità e di congruenza, tra i propri obiettivi, il Piano prevede di:
b) garantire il rispetto e la qualità dell'ambiente, naturale e antropizzato, e la sua fruizione

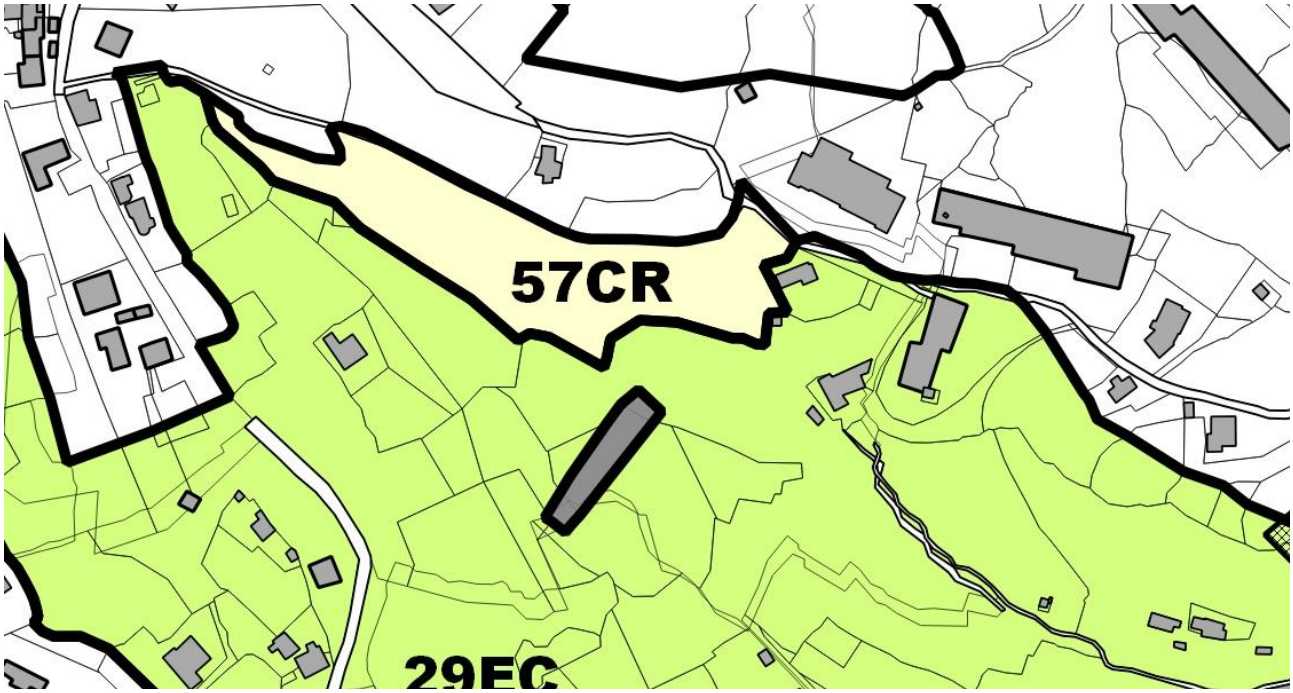
collettiva;
c) assicurare il rispetto delle compatibilità ecologiche;
d) provvedere alla salvaguardia delle risorse territoriali e paesaggistiche non riproducibili;

La scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione 57CR Cassisi cooperativa,prevede che ***La collocazione urbanistica fra due ambiti già insediati consente di collegarsi a diverse infrastrutture(strada, impiantistica e sottoservizi) esistenti, riducendo l'onere degli interventi e l'impatto sul territorio.***
Dovranno inoltre essere previsti e realizzati i parcheggi (o box) pertinenziali completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate sull'intera area di intervento.

L'operazione immobiliare in via Cassisi si colloca in un area ad uliveti di pregio, in una zona "non riproducibile". Si chiede quindi la sua salvaguardia attraverso il rispetto del citato art. 1. La zona ricade in regime IS-MA ed ulteriori nuove edificazioni con "*La collocazione urbanistica fra due ambiti già insediati consente di collegarsi a diverse infrastrutture (strada, impiantistica e sottoservizi) esistenti, riducendo l'onere degli interventi e l'impatto sul territorio*.**", interferirebbero negativamente** con il regime di MANTENIMENTO dello stesso P.T.C.P. in quanto:
- il previsto intervento edificatorio ricade **in zona qualificata dal P.T.C.P. regionale come IS.MA, ed è quindi sottoposta al regime insediativo di Mantenimento.**
Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico,
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, ***sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso*****.**



Estratto ortofotografico datato 06/08/2014 che ritrae come si presenta l'area agricola ad uliveto. Tutta la zona si presenta con caratteri tipici del regime di mantenimento per le aree agricole ed inedificate come IS-MA-CPA.



Proposta variante



Attuale cartografia PUC vigente.

Ambito di riqualificazione RB2.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere; in tale regime normativo di P.T.C.P. è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale.

Osservazioni.

L'area in oggetto si colloca in una posizione che presenta una zona quasi del tutto inedificabile in area agricola (uliveto) su crinale !.

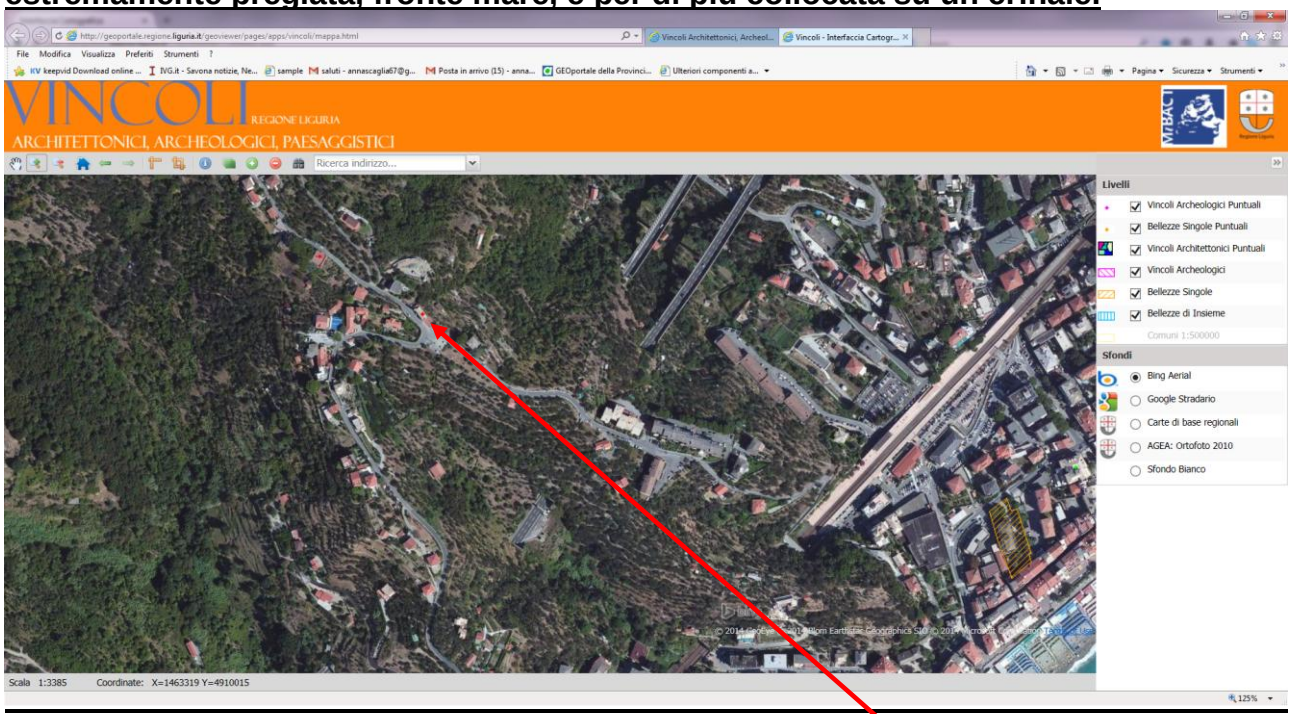
Rammentiamo che Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 2, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico,

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.

Mente il comma 3 recita: *….. 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 implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa*.

Ovviamente con un edificazione lineare, collinare e massiccia già esistente (visionabile e confrontabile su Google Earth) in adiacenza all'intervento proposto, lo stesso non risulta compatibile con l'attuale regime di Mantenimento.

Si chiede di stralciare tale previsione per tutelare tale area, a vocazione agricola, estremamente pregiata, fronte mare, e per di più collocata su un crinale.



http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html

Presenza di vincoli architettonici puntali nelle vicinanze

Una nuova futura edificazione rischia fortemente di alterare nonchè di compromettere l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro incompatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali. Si chiede la cancellazione di nuova previsione edificatoria a tutela delle aree a vocazione agricola

Alla luce di quanto osservato si ritiene la proposta di variante inammissibile.

A fronte di quanto osservato anche dal WWF, la Regione nel parere reso relativo alla VAS DELLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL PUC DI CELLE LIGURE, Relazione istruttoria n. 74/2014, esprimeva quanto:

Il disegno della struttura del piano è stato adeguato affinchè i perimetri degli ambiti corrispondano più esattamente a quelli dei diversi regimi dell'assetto insediativo del P.T.C.P. e in modo che ogni ambito sia soggetto ad un unico regime paesistico. Il P.U.C, variante 2014 attua inoltre l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di rendere inedificabili le zone classificate IS-MA dal regime insediativo del P.T.C.P.

La variante 2014 comprende la rielaborazione e l'aggiornamento delle Norme di conformità e di congruenza, per le quali sono state compilate nuove schede prescrittive per ogni ambito e per l'unico distretto, già previsto nel P.U.C, vigente, che riportano in modo analitico le disposizioni cogenti, i parametri urbanistici e la normativa puntuale in ottemperanza al P.T.C.P. della Regione Liguria.

In zone IS-MA di PTCP l'indice disponibile sulle proprietà libere da asservimenli potrà essere utilizzato solo per ampliare i volumi esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 58; 59; 60; 62 delle Norme di conformità e di congruenza del P.U.C, e secondo le indicazioni della tav.32 SP/A che prevedono tali ampliamenti ed accorpamenti.

Uso suolo
Appaiono contraddittorie le previsioni di trasformazione confermate ovvero ex novo che interessano proprio le aree di Roglio e Cassisi, che sono indicate come le più rappresentative dal punto di vista agricolo. Occorre pertanto che le previsioni trasformative siano argomentate, a fronte di alternative maggiormente conservative dello stato e dell'uso attuale dei luoghi, ritenuto rappresentativo.

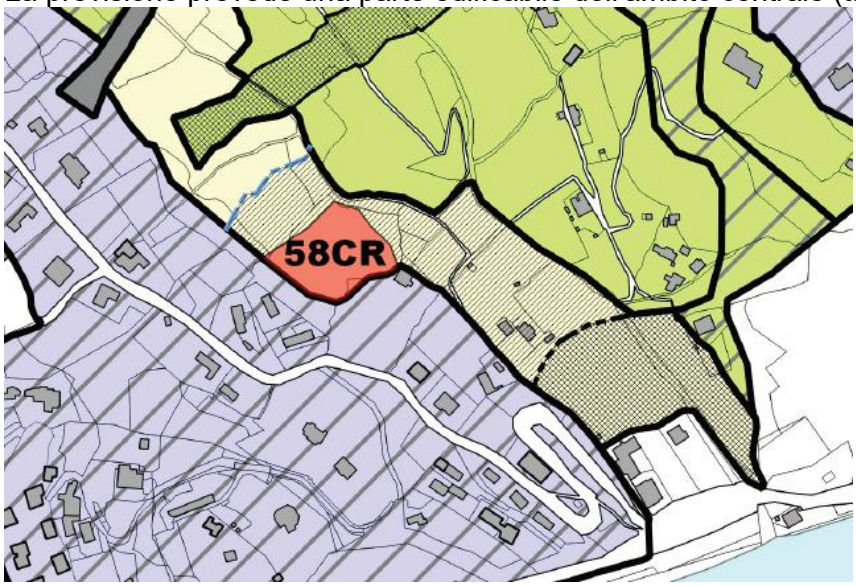
Si osserva inoltre che la stessa Regione con decreto n. 3450 del 30/08/2013 (Verifica di assoggettabilità ex art. 13 l.r. n. 32/2012 s.m.i., Variante 2012 al PUC di Celle Ligure), **che aveva espresso parere di inammissibilità, esprimeva chiaramente che :**

La variante 2012 rende **inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di P.T.C.P.** escludendo ogni possibile iniziativa tesa a realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra. L'indice disponibile sulle proprietà ancora libere da asservimenti potrà essere parzialmente utilizzato per ampliare i volumi esistenti secondo una gamma di diverse possibilità disciplinate negli articoli 58; 59; 60; 64 delle Norme di conformità e congruenza.

Conclusioni
Per quanto osservato, si chiede lo stralcio della proposta di variante al PTCP <u>per le aree non edificate.</u>

Ambito 58 CR "Roglio ponente" in regime insediativo IS-MA di P.T.C.P.

La previsione prevede una parte edificabile dell'ambito centrale (tav. 32 SP/A).





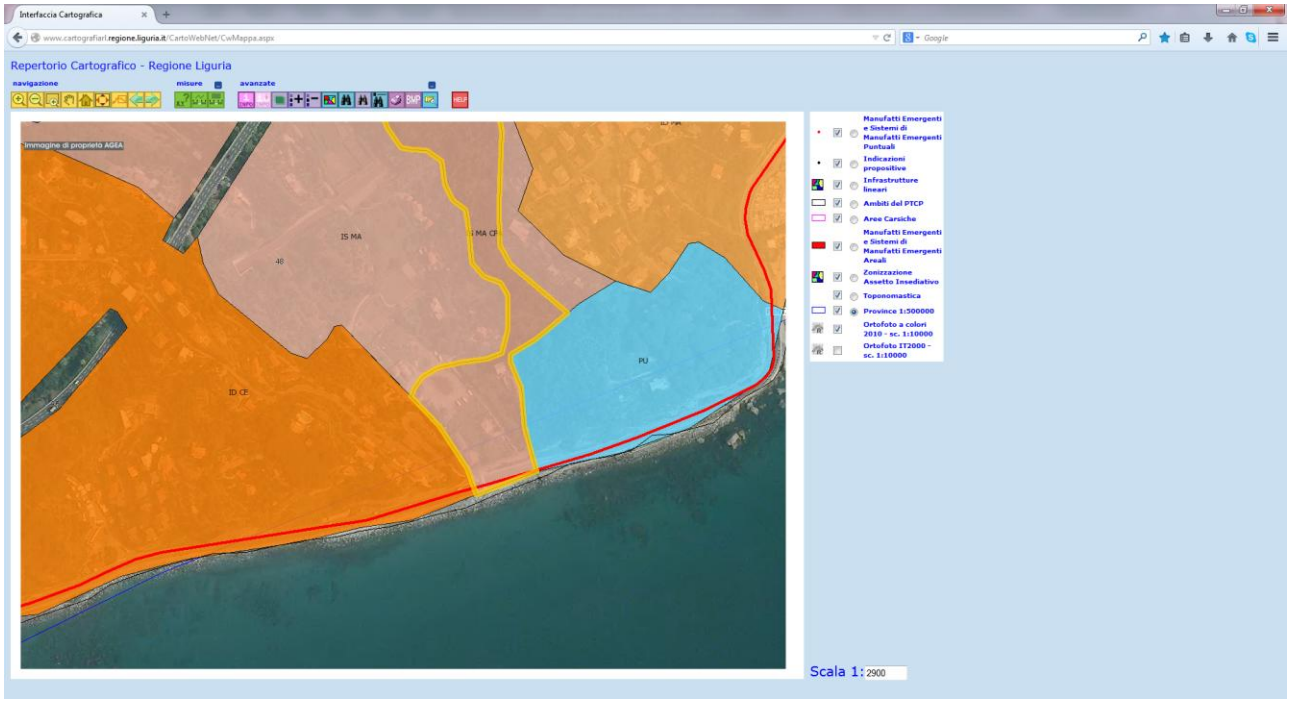
Come si legge:
Su 27.009 mq di superficie dell'ambito, solo 400 mq saranno coperti da due edifici a due piani per insediare 7 o 8 famiglie. L'area si raggiunge dalla via Aurelia utilizzando la strada che attraversa la piana di Roglio (strada da migliorare ed adeguare alle nuove esigenze).



Attuale cartografia PUC vigente :

Osservazioni.
La Piana di Roglio rappresenta una delle ultime aree pianeggianti adiacenti all'ambito costiero con scarsa urbanizzazione.
La zona ricade in regime IS-MA ed ulteriori nuove edificazioni con "*La collocazione urbanistica fra due ambiti già insediati consente di collegarsi a diverse infrastrutture (strada, impiantistica e sottoservizi) esistenti, riducendo l'onere degli interventi e l'impatto sul territorio***", interferirebbero negativamente** con il regime di MANTENIMENTO dello stesso P.T.C.P. in quanto:
- il previsto intervento edificatorio ricade **in zona qualificata dal P.T.C.P. regionale come IS.MA, ed è quindi sottoposta al regime insediativo di Mantenimento.**
Secondo quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico,
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, ***sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso*****.**

Considerato inoltre che come dichiarato nella variante, la stessa renderebbe ***inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di P.T.C.P.*** *escludendo ogni possibile iniziativa tesa a realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra.*



Fonte: http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/CartoWebNet/CwMappa.aspx IS-MA CPA

Rammentiamo inoltre la presenza in ambito costiero del vincolo ai sensi del Dlgs. 42-2004 e s.m.i. Art. 142. Aree tutelate per legge
(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

Alla luce di quanto si chiede lo stralcio del nuovo ambito 58CR e che la previsione edificatoria prevista nella variante comprensiva di previsione di adeguamenti stradali, interessi solamente la parte edificata, mantenendo integra la zona a verde ed agricola nel pieno rispetto del vigente P.T.C.P.