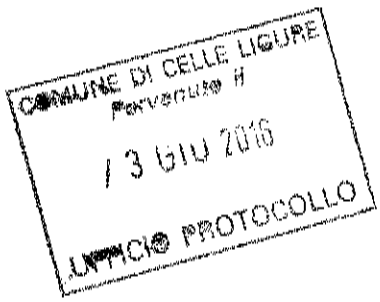
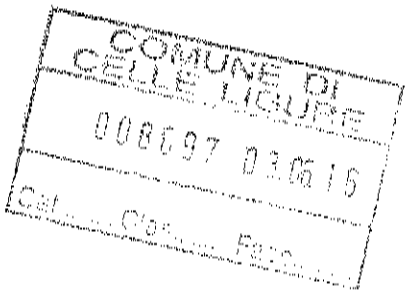
RESIDENZA BAGNARA SRL
Via Orrù n.1
21052 BUSTO ARSIZIO (VA)

protocollo Comunale





Al Sig. SINDACO
del Comune di
CELLE LIGURE
Area Tecnica - Servizio Pianificazione
Urbanistica e Territoriale

Oggetto: P.U.C. - Osservazione alla
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
Norme di Conformità e congruenza del P.U.C. - adottata dal Comune di Celle Ligure

Il sottoscritto Sig. Marco Cucchetti
in qualità di legale rappresentante della società Residenza Bagnara S.r.l. con sede in Busto Arsizio (VA) Via Orrù 1, C.F./P.I.: 03111420125
proprietaria di edificio sito in Celle Ligure, Via Torre 11

PRESENTA

in data odierna

OSSERVAZIONE

alla **Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014 al Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure** in duplice copia, compilata in tutte le sue parti e come meglio specificato a seguire.

I

Atti del PUC a cui si riferisce l'osservazione
Norme di Conformità e congruenza del PUC variante 2014 fascicolo E/A

II

Classificazione delle aree di proprietà nel PUC
Ex Hotel Bagnara - Via Torre 11- inserito in zona 8 BC - TU

III

RELAZIONE DESCRITTIVA: CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE
Ad esame della documentazione sopra menzionata, con particolare riguardo all'art.58 - Ambiti BC di Conservazione - Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate -

Norme di conformità,

al punto 3 si legge:
"3. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti BC sono: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse per mezzi di trasporto di peso non superiore a 10 q, i servizi ad uso privato.
Negli ambiti 8BC e 14BC il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra degli edifici, escludendo la funzione residenziale, è ammesso solo per inserire nuovi esercizi commerciali, attività artigianali non rumorose né inquinanti, uffici o pubblici esercizi."

al punto 4 si legge:
"4. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso diverse dalla residenza è consentita fino al massimo del 30% della superficie agibile complessiva dei singoli edifici; tali destinazioni, conformi al precedente punto 3, devono essere strettamente connesse alla residenza ed escludere ogni forma di lavorazione inquinante in applicazione a leggi e regolamenti vigenti in materia.
La limitazione del cambio d'uso al 30% è esclusa nel caso di destinazioni turistico-ricettive per cui valgono le norme del Piano Turistico, Titolo VII delle presenti norme."

alla pag.52 - SCHEDA PRESCRITTIVA per l'ambito di conservazione 8 BC - destinazione d'uso consentite-
si legge:
"*Destinazioni d'uso consentite:* la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.
Nell'ambito è consentita la realizzazione su suolo comunale di nuovi déhors, verande e paratie frangivento, in conformità all'art. 44.
In particolare, in conformità al punto 3 del presente articolo, si ribadisce che lungo il tratto della centrale via Colla, compresa fra l'Aurelia e il complesso della scuola primaria, il cambio d'uso dei locali a piano terra non può prevedere la funzione residenziale; il cambio d'uso di tali locali è solo consentito rispettando le funzioni ammesse ai punti 1.2.1 e 1.3 del precedente art.7 " Destinazioni d'uso".
Nell'ambito, ove è stato demolito un volume ai fini dell'allargamento del tratto iniziale di via Risso, lo stesso può essere ricostruito, con funzione residenziale e a pari volume geometrico, sul retro dell'edificio esistente."

Sembra chiara l'intenzione dell'estensore della Variante PUC di definire un "asse commerciale" (peraltro già presente come vocazione) sulla principale Via Colla.
Intenzione ben comprensibile oltre che nell'intento di rivitalizzazione della via, anche in quella di impedire la creazione di nuove residenze in fregio ad una principale arteria di traffico locale ed extra-locale che comporta senza dubbio problematiche di tipo ambientale.
Non risulta però comprensibile come la norma, se ben compresa dagli scriventi (ed in questo senso appare opportuno un "chiarimento" nei termini richiesti con le presenti osservazioni), debba estendersi a tutto l'ambito, ed in particolare anche all'immobile di proprietà dei sottoscritti, che risulta collocato ben oltre la scuola primaria e che non è mai stato interessato da spazi commerciali prima dell'eliminazione del "vincolo" alberghiero.

Deve infatti essere considerata la posizione dell'edificio in questione, così come probabilmente risulta per altri edifici dell'ambito, difficilmente raggiungibile, in aree completamente prive di spazi di parcheggio e manovra e peraltro poco appetibili dal punto di vista commerciale o terziario

L'edificio di proprietà degli scriventi risulta defilato dalla viabilità principale, in contesto pertanto non coinvolto da problematiche ambientali dovute alla viabilità ed inserito in ambito costituito da edifici del tutto destinati a funzione residenziale.
Risulta perciò incomprensibile la scelta (che pare sia estesa obbligatoriamente a tutto l'ambito) di voler inserire in un tranquillo contesto residenziale funzioni commerciali o

terziarie che andrebbero ad aggravare il carico urbanistico della zona, anche qualora all'interno della proprietà fossero reperibili parcheggi necessari.

Resta inoltre evidente che spazi commerciali o terziari in tale posizione non avrebbero alcuna appetibilità commerciale, proprio per la mancanza di visibilità e per la difficoltà ad essere raggiunte da utenza continuativa.

Si ritiene che la norma debba pertanto specificare che essa riguarda l'eventuale edificazione prospettante sulla Via Colla tra l'Aurelia e la scuola primaria, tratto già a vocazione commerciale o per analogia, edifici prospettanti su Vie che presentino criticità dovute al traffico veicolare o palese probabile interesse commerciale/terziario, permettendo la collocazione di residenza anche al piano terra in edifici che non presentino le caratteristiche e le criticità qui elencate.

OSSERVATA PERTANTO

- la situazione normativa sopra evidenziata,
- la morfologia delle aree prese in esame,
- la collocazione dell'immobile di proprietà degli scriventi,
- la funzione prevalentemente residenziale dell'intorno all'edificio stesso,

CHIEDE

che venga introdotta nell'ambito 8BC **la possibilità** di destinare anche i piani terra degli edifici a funzione residenziale qualora gli stessi edifici non prospettino direttamente su arterie di passaggio che presentino criticità ambientali relativamente ad inquinamento dell'aria ed acustico indotte dal traffico veicolare e/o che siano inseriti in contesto a prevalente destinazione residenziale, quale previsione generale ovvero particolare per la proprietà "Residenza Bagnara".
ovvero,
in subordine, chiarire l'inapplicabilità della anzidetta limitazione in assenza di previgenti destinazioni di piani terra a spazi per attività commerciali di vendita.
Il tutto anche nell'interesse di salvaguardia della vocazione residenziale già presente nell'edificato circostante.

Celle Ligure data di protocollo comunale

In fede

RESIDENZA BAGNARA SRL

(Marco Cucchetti)