

ficio Protocollo

,00

COMUNE DI CELLE LIGURE
Pervenuto il
15 GIU 2016
UFFICIO PROTOCOLLO

Al Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di
CELLE LIGURE

COMUNE DI CELLE LIGURE
-009468 15.06.16
Cat.....Clas.....Fasc.....

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

Il sottoscritto LEOPOLDO FASSONE, nato a CELLE LIGURE

il 18.05.1939 c.f. FSSLLD39E18C443Y residente a CELLE LIGURE

Via/Piazza PECORILE 83 telef. n° 339.2692780 indirizzo

e-mail leopoldofassone@gmail.com,

in qualità di amministratore unico QUARTIERE RESIDENZIALE ROGLIO s.r.l.
Savona,P. Mameli 4/2

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.

CELLE L., li 14.06.2016

Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Mameli, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 80001920091

TOTALE ALLEGATI: 3

-OSSERVAZIONI
-STUDIO DI FATTIBILITA' (TAV.U)
-RELAZIONE (ALL.R)

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 dalle ore 15,00 il piano sarà illustrato dall'Amministrazione Comunale e dai tecnici redattori, nel corso di udienze pubbliche come previsto dalla normativa.

SCADE IL 19/06/2018

Validità prorogata ai sensi dell'Art.31 del D.L. 25/06/2008 n. 112 fino al 18/06/2013

5 APR. 2017

AN 9470976

I.P.Z.S. S.p.A. OFFICINA C.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

CELLE LIGURE (SV)

CARTA D'IDENTITA'

N° AN 9470976

DI

FASSONE LEOPOLDO

Cognome FASSONE
Nome LEOPOLDO
nato il 18 maggio 1939
(atto n. 23 P. 1 S.)
a CELLE LIGURE SV)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza CELLE LIGURE
Via PECORILE 83 /1
Stato civile CONIUGATO
Professione RIT.LAVORO

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,81
Capelli GRIGI
Occhi VERDI
Segni particolari ---



Firma del titolare
CELLE LIGURE il 19/06/2008

Impronta del dito indice sinistro

Diritti
Euro 5,42

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 conformità e di congruenza del P.UC. Variante 2014 / aggiornato aprile 2016.
CAPITOLO/PARAGRAFO/ARTICOLO nel caso di osservazioni sulle NTA o sulle relazioni	Art. 63 - ambiti CR di riqualificazione: parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali. Norme di conformità. Scheda prescrittiva 58CR / Roglio ponente. Art. 60 - ambiti EC di conservazione: parti del territorio destinate ad uso agricolo e al presidio ambientale. Norme di conformità. Scheda prescrittiva 30 EC / Rio Roglio
PAGINE	100-101-102 (Art. 63) 75-76 (Art. 60)
OGGETTO	-Modifica perimetro di ambito per estensione dello stesso (58CR) -Modifica perimetro di ambito per diminuzione dello stesso (30EC)

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione propone una **limitata estensione (2500mq circa) della superficie dell'ambito 58CR** inglobando una porzione dell'ambito **30 EC** (di proprietà dello scrivente) al fine di localizzare in tale estensione i due fabbricati residenziali a progetto previsti dal PUC in 58CR.
Ciò al fine di rendere urbanisticamente legittimo lo studio di fattibilità di cui **all'allegata Tav. U e relazione R**.
Detto studio risponde infatti integralmente agli obiettivi enunciati dal PUC per l'ambito 58CR come illustrato e descritto negli allegati.
Inoltre rende possibile il soddisfacimento degli obbiettivi relativi a servizi e infrastrutture dell'ambito **31EC** attraverso la gratuita cessione di una striscia di terreno di proprietà dello scrivente nel medesimo ambito 31EC ai proprietari degli edifici esistenti finalizzata esclusivamente all'adeguamento **qualitativo e quantitativo della via Roglio** (larghezza minima m.7, pendenza a livello costante) **(ved. Tav. U)** come puntualizzato nello stesso paragrafo "servizi e infrastrutture" della scheda d'ambito 31EC.

MODIFICA PROPOSTA

Quanto premesso nel punto precedente conduce a proporre la **modifica dei perimetri degli ambiti 58CR per ampliamento e 30 EC per contrazione** per una superficie di **2500 mq** circa in proprietà dello scrivente.
Di conseguenza la scheda prescrittiva per l'ambito **58 CR** dovrebbe presentare una **nuova superficie territoriale di 29.509 mq** a parità di abitanti insediabili, mentre la scheda prescrittiva per l'ambito **30 EC** dovrebbe presentare una **nuova superficie territoriale di 55.459 mq.**
La proposta è conforme alle altre prescrizioni.

Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Mameli, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 80001920091

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

OSSERVAZIONE AL PUC N°_____ DI_____	
ELEMENTO DI PUC	
SIGLA DELLA TAVOLA	Tav. 23 SP/A (Tav. 24 SP/A)
TITOLO DELLA TAVOLA	Struttura del Piano Urbanistico Comunale Variante 2014 su Carta Catastale (su C.T.R.) scala 1:5000 aggiornata aprile 2016.
EVENTUALE RIFERIMENTO DI LOCALIZZAZIONE	PIANA DI ROGLIO (toponimi Roglio Ponente e Rio Roglio di PUC)
PAGINE O AMBITO	AMBITO 58 CR AMBITO 30 EC
OGGETTO	-Modifica perimetro di ambito per estensione dello stesso (58CR) -Modifica perimetro di ambito per diminuzione dello stesso (30EC)

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione propone una **limitata estensione (2500mq circa) della superficie dell'ambito 58CR** inglobando una porzione dell'ambito **30 EC** (di proprietà dello scrivente) al fine di localizzare in tale estensione i due fabbricati residenziali a progetto previsti dal PUC in 58CR.
Ciò al fine di rendere urbanisticamente legittimo lo studio di fattibilità di cui **all'allegata Tav. U e relazione R**.
Detto studio risponde infatti integralmente agli obiettivi enunciati dal PUC per l'ambito 58CR come illustrato e descritto negli allegati.
Inoltre rende possibile il soddisfacimento degli obbiettivi relativi a servizi e infrastrutture dell'ambito **31EC** attraverso la gratuita cessione di una striscia di terreno di proprietà dello scrivente nel medesimo ambito 31EC ai proprietari degli edifici esistenti finalizzata esclusivamente all'adeguamento **qualitativo e quantitativo della via Roglio** (larghezza minima m.7, pendenza a livello costante) **(ved. Tav. U)** come puntualizzato nello stesso paragrafo "servizi e infrastrutture" della scheda d'ambito 31EC.

MODIFICA PROPOSTA

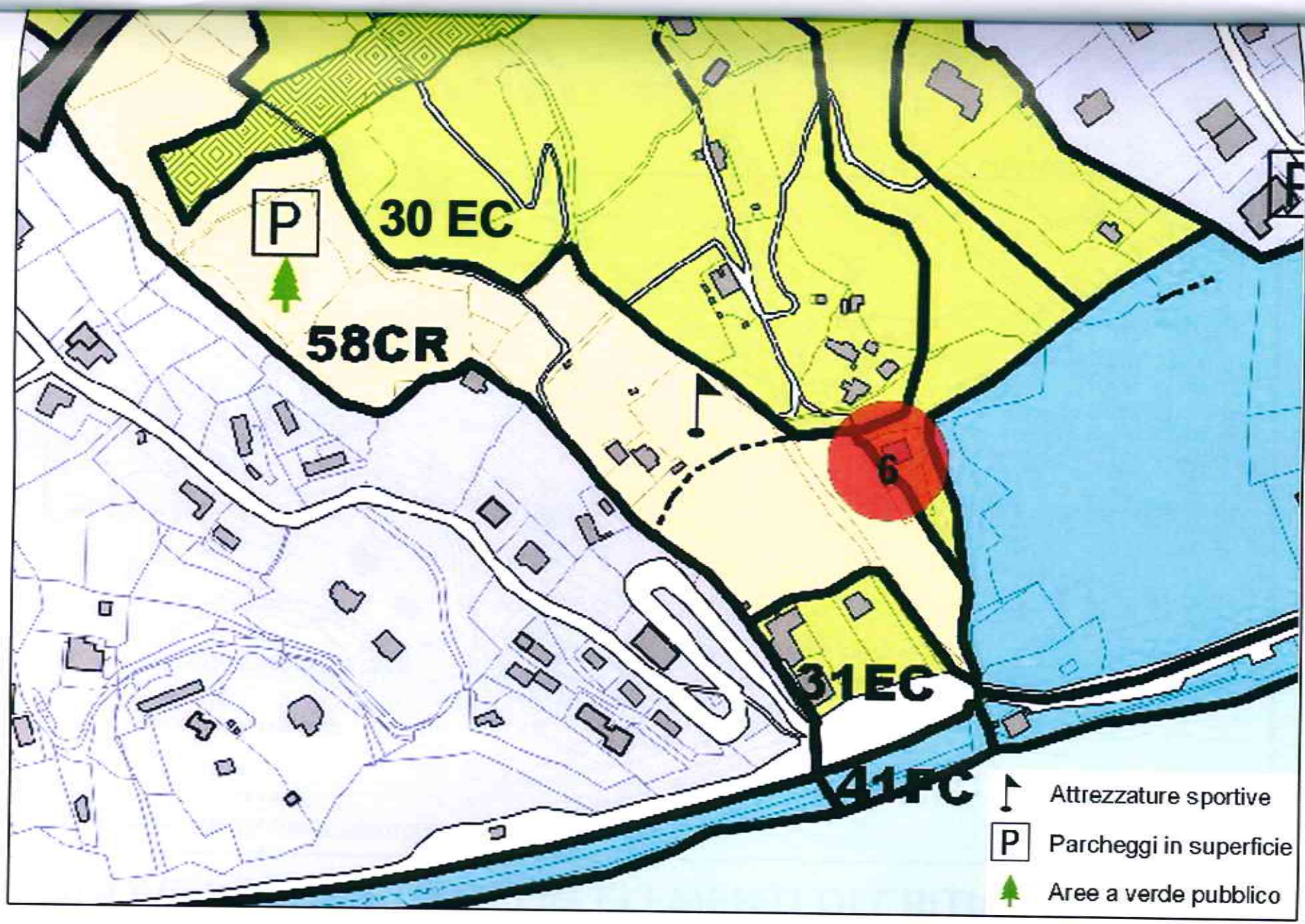
Quanto premesso nel punto precedente conduce a proporre la **modifica dei perimetri degli ambiti 58 CR per ampliamento e 30 EC per contrazione** per una superficie di **2500 mq** circa in proprietà dello scrivente così come meglio illustrato nelle allegate planimetrie (**CONFRONTI PUC / CRITICITA' / PROPOSTA**).
La proposta è conforme alle altre prescrizioni.

Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Marconi, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 80001920091

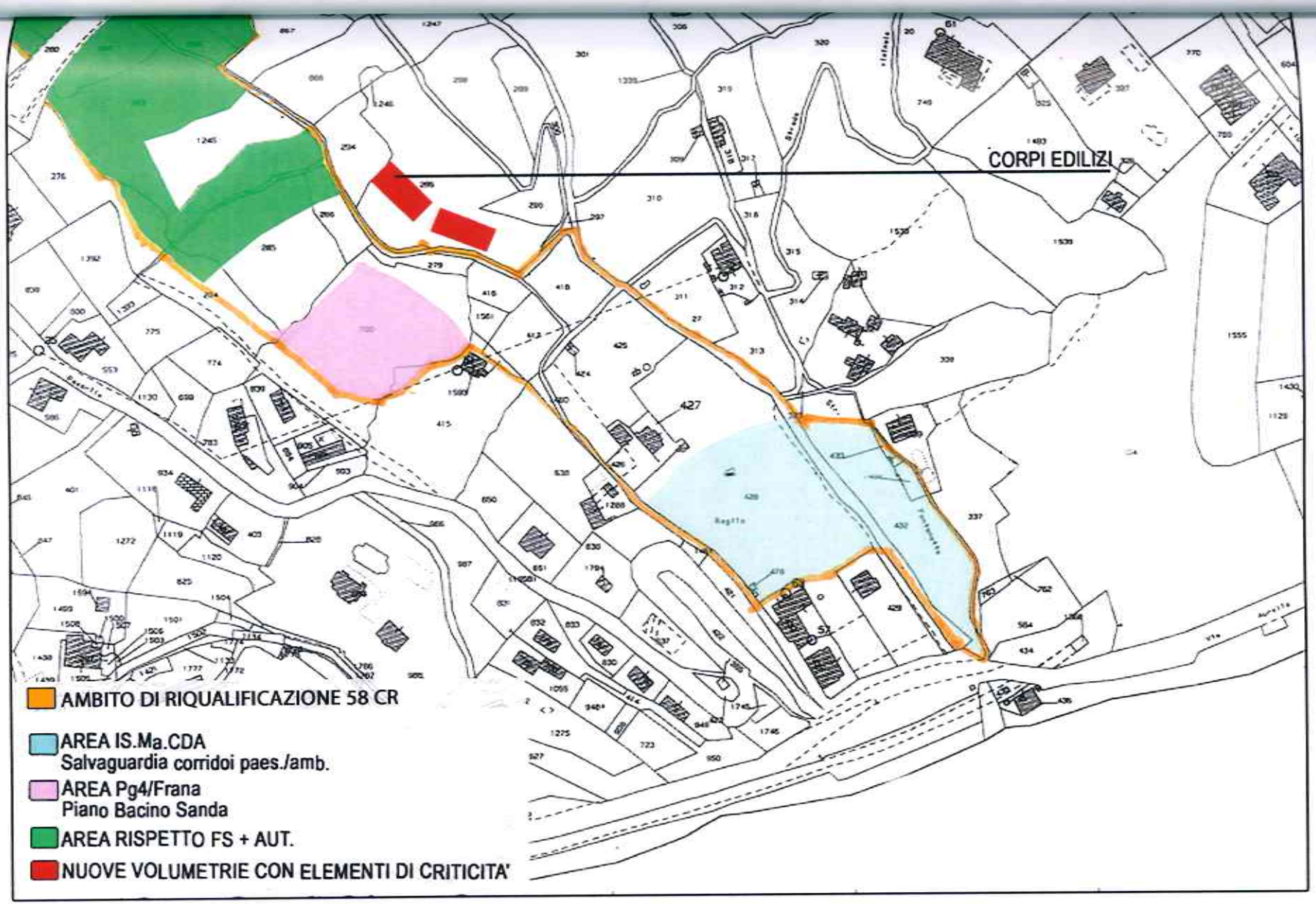
ALLEGATI:

- STRALCIO PUC AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 58CR
- NUOVE VOLUMETRIE CON ELEMENTI DI CRITICITA'
- PROPOSTA INCREMENTO SUPERFICIALE DELL'AMBITO 58CR
- TAVOLA U – STUDIO DI FATTIBILITA'
- ALLEGATO R – RELAZIONE DESCRITTIVA

Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Matteoli, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 80001920091

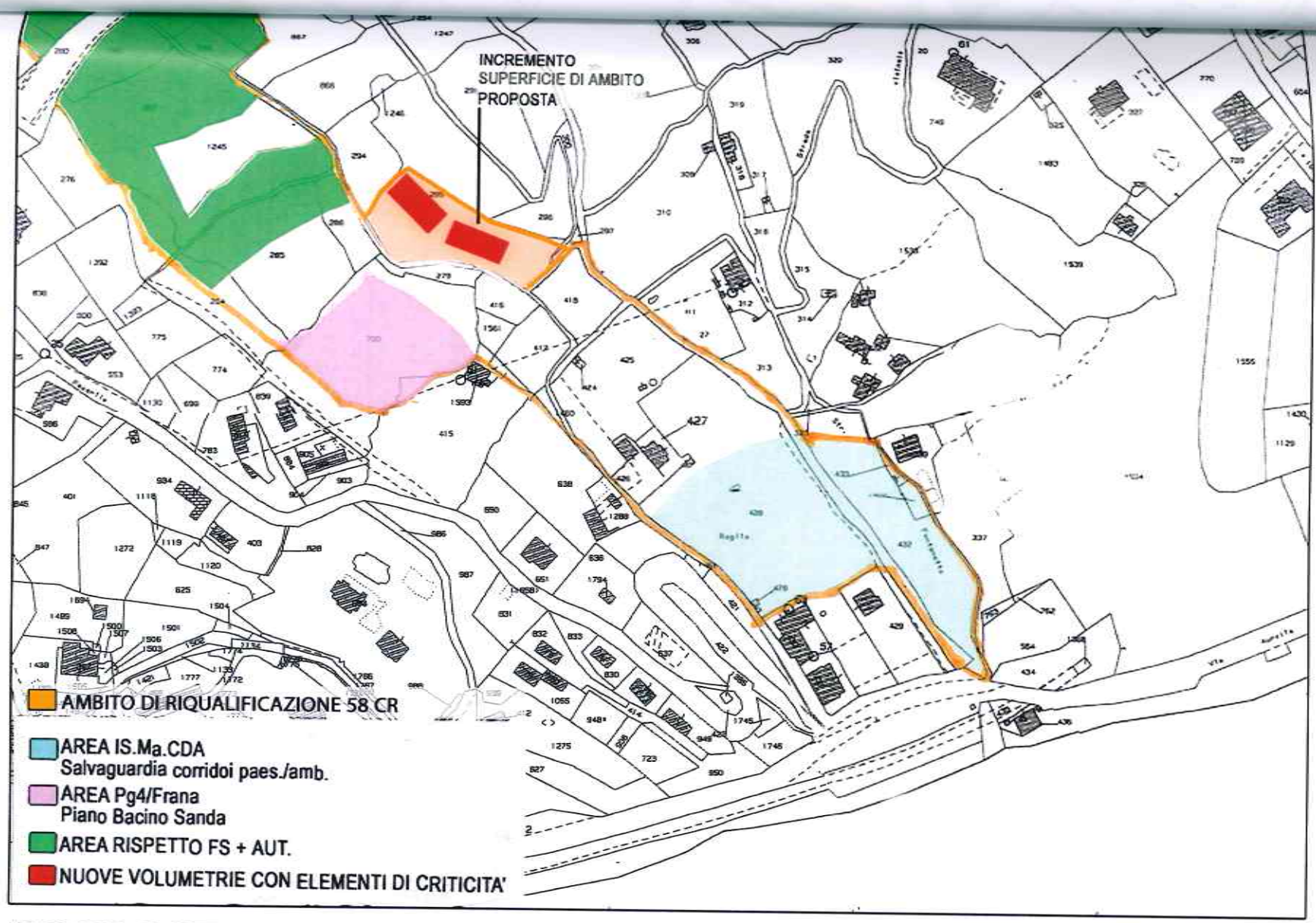


STRALCIO PUC - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 58 CR



NUOVE VOLUMETRIE CON ELEMENTI DI CRITICITA'

(corpi edilizi residenziali previsti da norma PUC ma esterni all'ambito in conseguenza della progettazione generale)



PROPOSTA INCREMENTO SUPERFICIALE DELL'AMBITO 58CR PER INGLOBARE LE NUOVE VOLUMETRIE

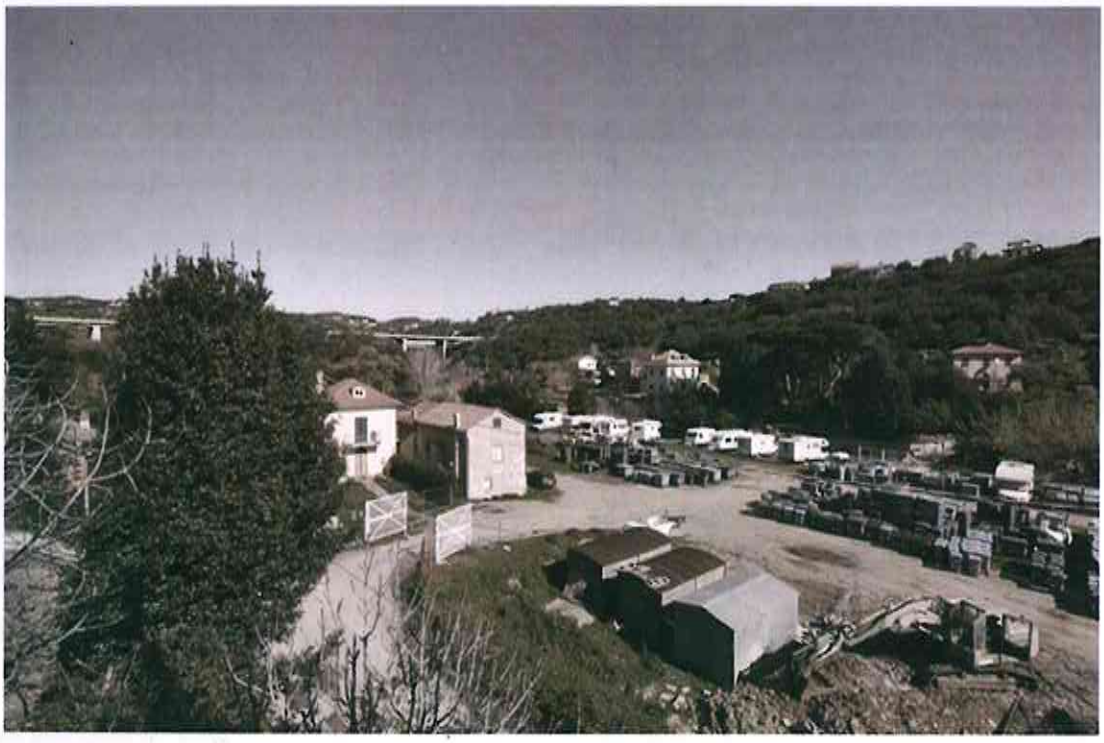
STUDIO RAVERA
ARCHITETTURA

ARCH. EZIO RAVERA

ARCH. LAURA LAVAGNA
ARCH. SABINA REBORA
ARCH. FLAVIA F.SUSPILLO
ARCH. EDOARDO CHIESA

SAVONA 17100
VIA NIELLA 6/4
TEL. E FAX (019) 8386945
e-mail studio.ravera@libero.it

ARCH. EZIO RAVERA
C. F. RVR ZEI 51C01 I480U
P. IVA 00376380093



COMMITTENTE

GEOM. FASSONE IN QUALITA' DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA QUARTIERE RESIDENZIALE ROGLIO S.R.L.

OGGETTO

STUDIO DI FATTIBILITA AREA ROGLIO, CELLE LIGURE (SV)

Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Mameli, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 80001920091

ELABORATO

RELAZIONE DESCRITTIVA

R

SCALA
DATA GIUGNO 2016 AGGIORN.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il progetto di fattibilità qui illustrato riguarda la proprietà comprendente la piana di Roglio a Celle Ligure. La proprietà ricade (in previsione di P.U.C.) in Ambito di Riqualificazione 58 CR/Roglio ponente, (mentre in previsione di PTCP) in IS.MA.

Compaiono in tale area una porzione in IS.Ma.CDA/Salvaguardia corridoi paesistico-ambientali, una porzione in PG4/Frana secondo P.d.B. Sanda, una porzione in aree di rispetto FF.SS. e Autostrada.

Il progetto sottende la necessità di alcune variazioni al PUC di recente adozione. Da tale necessità scaturisce il motivo della allegata osservazione.

L'entità delle variazioni risulta, a parere di chi scrive, di semplice adeguamento non invasivo rispetto alle previsioni di PUC.

Semmai consentono perseguimento pieno degli obbiettivi enunciati dal PUC in riferimento a tale zona.

In tal senso l'intervento residenziale che il PUC ammette e rimarca in forma prioritaria, costituisce corollario di quanto proposto, ponendosi semmai come elemento-volano dell'intera proposta.

Il progetto prevede infatti la costituzione di un ***sistema organico di attrezzature legate alla balneazione, alle attività sportive e al tempo libero*** *orientato assecondando la morfologia del luogo (asse NO-SE) e collocato all'interno dell'Ambito di riqualificazione.*

Tale sistema prevede ***l'allargamento viario dell'attuale via Roglio a m. 7 attraverso la cessione gratuita di una parte di terreno ai proprietari degli edifici privati all'imbocco della via.***

Prevede inoltre la costituzione di ***un percorso pubblico e di aree a verde pubblico*** *connessi direttamente con l'attuale affaccio sulla via Aurelia.*

Il Circolo del tennis collocato nell'area pianeggiante nella parte bassa sarà costituito da ***tre campi da tennis*** *di dimensioni omologate con relative percorrenze ed accessi e da un edificio speciale (***Club House***) che ospiterà i servizi del circolo del tennis (reception, servizi igienici, spogliatoi, salette didattiche, magazzino) oltrechè alcune funzioni extra come bar, dehors, centro benessere, ristorante, calibrate con la complessiva destinazione dell'area.*

Nella latistante area pianeggiante è prevista la collocazione della struttura legata alla balneazione e al tempo libero, costituita da una ***piscina-laghetto*** *con corsie nuoto di 25 ml. , area idromassaggi, spiaggetta bimbi, ciringuito/bar, area verde attrezzata.*

Al fine di consolidare la suddetta offerta sportiva si prevede la presenza di ***8/9 bungalows*** *monopiano con struttura e finiture in legno adatti ad ospitare eventuali stages di tennis e di nuoto, nonché a svolgere funzione di piccola struttura ricettiva ad incremento delle dotazioni urbane attuali (ipotesi* ***RTA)***

Gli edifici già presenti ai mappali 426-427 manterranno (il primo per conservazione, il secondo per recupero) la funzione residenziale. Il piano terra del secondo edificio ospiterà anche la foresteria per bungalows e piscina e verrà funzionalmente e formalmente connesso con l'edificio della Club House attraverso una ampia tettoia di ingresso all'intero complesso.

Il progetto -in conformità alla norma di zona- prevede di collocare ***due corpi edilizi residenziali di due piani*** *con tetto a falde, ascensore e ballatoi esterni. Ciascun corpo sarà costituito da n° 3 alloggi al piano terra dotati di giardino e da n° 3 alloggi al piano primo dotati di terrazzo per un totale di 12 alloggi mediamente da ca. 70 mq cadauno (ca.840 mq di S.A. totale). Uno dei suddetti alloggi verrà destinato a E.R.P. e avrà una superficie agibile di 84 mq. Le suddette unità abitative verranno dotate di garage interrati per una superficie superiore a 294 mq (35% S.A.).*

Per quanto detto l'intervento edificatorio implica, ad equilibrio del progetto qui illustrato, una estensione dell'ambito 58 CR a comprendere una porzione pianeggiante del mappale 295.

Da tale sistemazione risultano n° 28 abitanti insediabili da cui originano i 504 mq di standard di urbanizzazione collettiva da cedere al Comune di Celle Ligure (18mq/abitante). ***Standards*** *ceduti sotto forma di parcheggi pubblici (n°40 x 12,5 = 500 mq) e percorso pubblico ciclopedonale (ml. 150 x m 1,5 = 225mq) per un totale di 725 mq > 504 mq. In aggiunta a quanto evidenziato si prevede una sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area in proprietà attestata sulla via Aurelia posta tra gli edifici esistenti nonché a margine del percorso ciclopedonale lungo il rio, la formazione di un'area ortofrutticola con ricovero attrezzi ad uso scuole.*

A proposito di questa area si evidenzia come essa costituisca, con il percorso ciclopedonale, la sistemazione prativa e le masse arboree preesistenti -assieme ai campi da tennis- un insieme caratterizzato da una armonica sistemazione dei suoli. Ciò ***in piena conformità con la salvaguardia del corridoio Paesistico ambientale qui individuato nella normativa dell'area in categoria IS.MA.CDA del Piano Paesistico.***

Al fine di poter realizzare quanto sopra descritto ***occorrerà la modesta estensione dell'ambito di riqualificazione 58CR al mappale 295 senza aumentarne l'indice di edificazione, in modo da poter collocare in tale mappale i due corpi abitativi e attribuire le attrezzature legate a balneazione, sport, tempo libero e ricettività al resto dell'area.***

In aggiunta a quanto prima argomentato in merito alla collocazione del fabbricato Club House la sua collocazione, pur in apparente contrasto normativo, di fatto andrebbe intesa come un puntuale adattamento al sito se non come miglioramento del vincolo rispetto alle aspettative espresse dallo stesso. In tal senso si proporrebbe non una variante di PTCP ma una semplice rimodellazione del perimetro dell'area.

*La proposta progettuale di sistemazione dell'area implica non considerazione del volume dei bungalows nel novero della Superficie Agibile definita dalla norma di zona. Questa infatti viene saturata dall'edificazione dei due volumi residenziali (**senza beninteso che l'estensione dell'ambito ipotizzata implichi un incremento di S.A.**), mentre il fabbricato dei bungalows con la sua ipotizzata destinazione a RTA andrebbe annoverato nel calcolo delle nuove dotazioni ricettive comunali e non nel calcolo di S.A.*

(Arch. Ezio Ravera)



STUDIO RAVERA
ARCHITETTURA

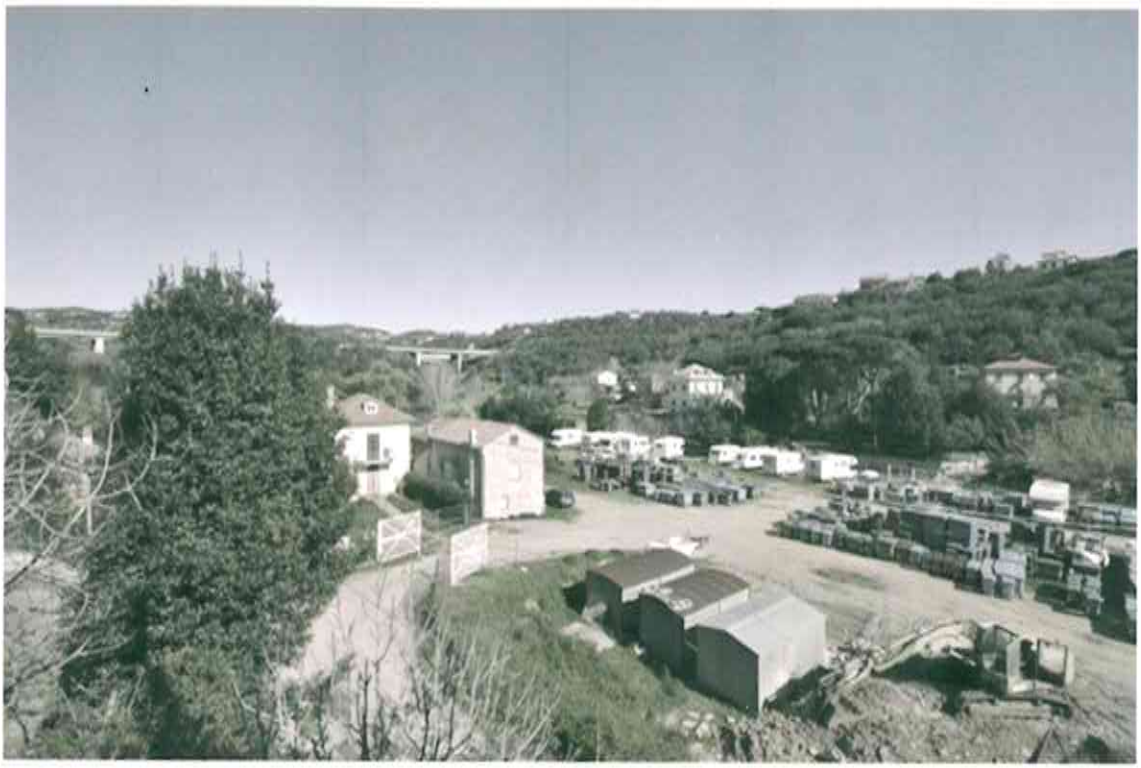
ARCH. EZIO RAVERA

ARCH. LAURA LAVAGNA
ARCH. SABINA REBORA
ARCH. FLAVIA F.SUSPILLO
ARCH. EDOARDO CHIESA

SAVONA 17100
VIA NIELLA 6/4
TEL. E FAX (019) 8386945
e-mail studio.ravera@libero.it

ARCH. EZIO RAVERA
C.F. RVR ZEI 51C01 I480U
P. IVA 00376380093

CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
EZIO RAVERA
ARCHITETTO
N 090



COMMITTENTE

GEOM. FASSONE IN QUALITA' DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA QUARTIERE RESIDENZIALE ROGLIO S.R.L.

OGGETTO

STUDIO DI FATTIBILITA AREA ROGLIO, CELLE LIGURE (SV)

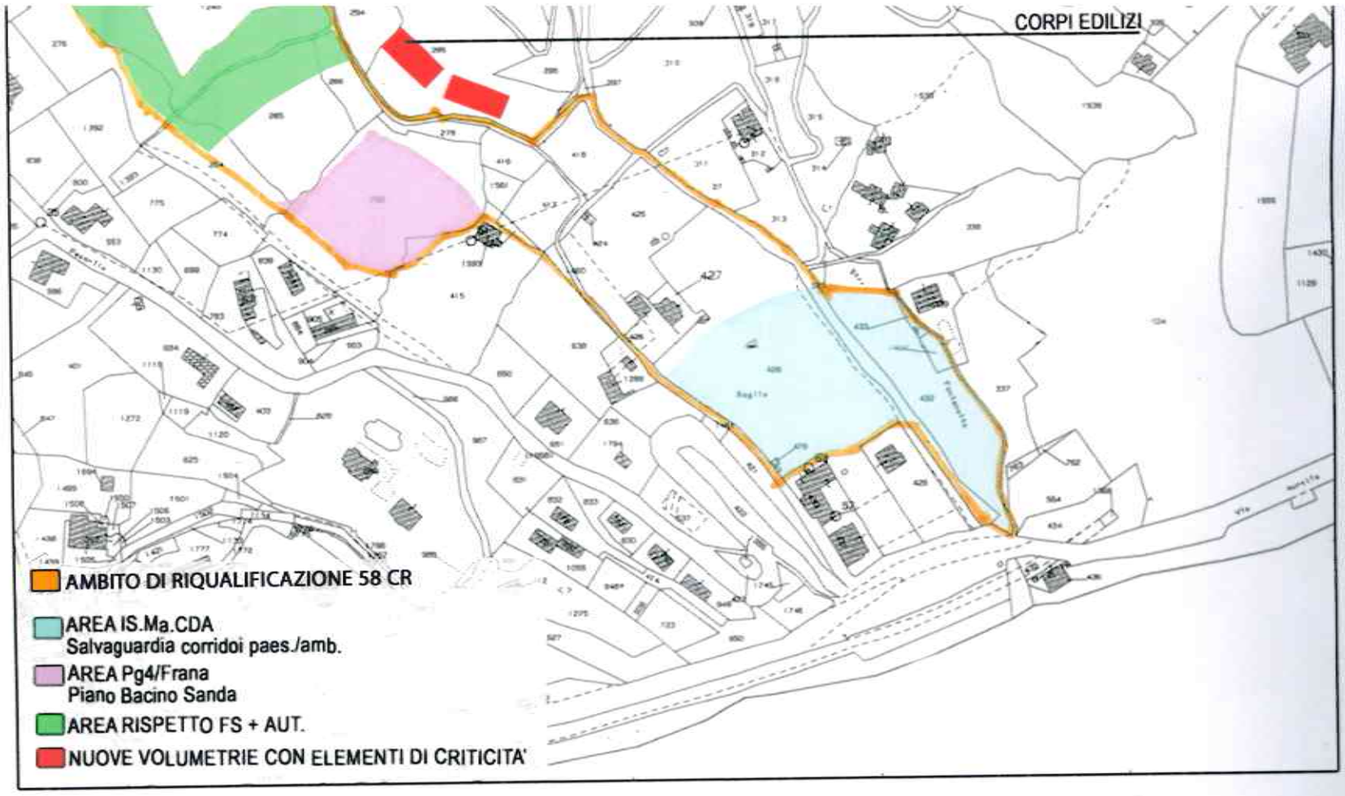
Quartiere Residenziale Roglio Srl
Piazza Memoli, 4/2 - sc. DX.
17100 SAVONA
P.I.: 00777420092
C.F.: 90001920091

ELABORATO

PROGETTO DI SISTEMAZIONE DELL'AMBITO
RISCONTRI URBANISTICI E PROPOSTA VARIANTE D'AMBITO
BOZZE TIPOLOGIE INTERVENTI

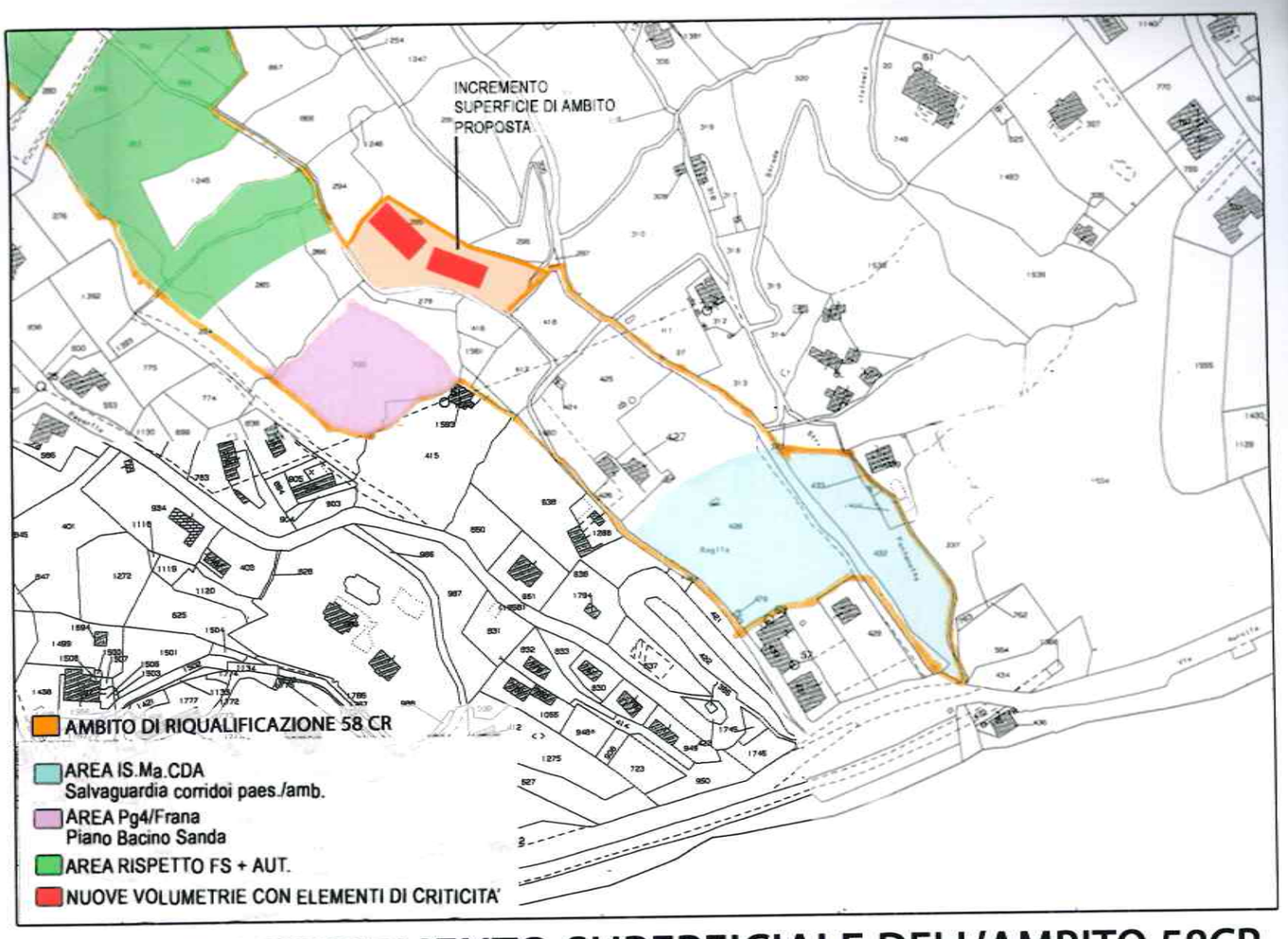
U

SCALA 1:500 , VARIE
DATA GIUGNO 2016 AGGIORN.



NUOVE VOLUMETRIE CON ELEMENTI DI CRITICITA'

(corpi edilizi residenziali previsti da norma PUC ma esterni all'ambito in conseguenza della progettazione generale)

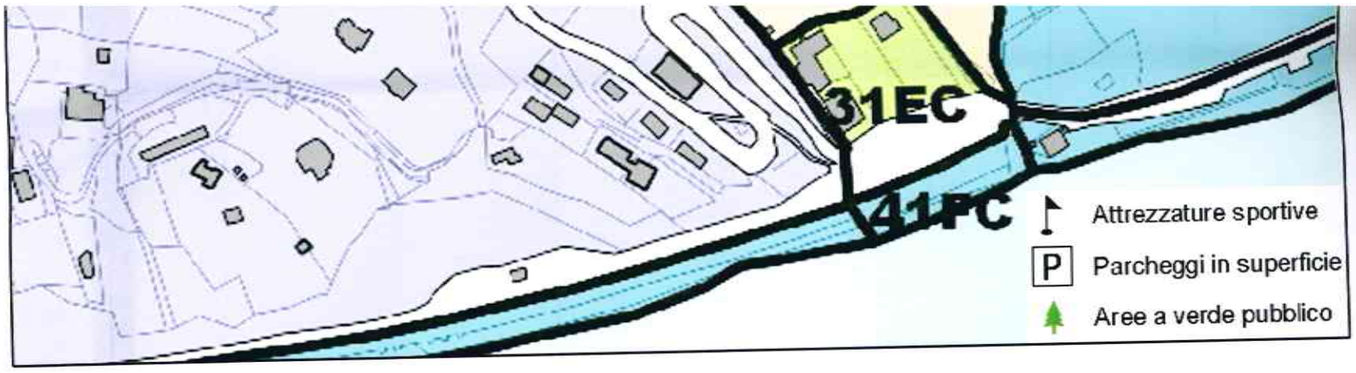


PROPOSTA INCREMENTO SUPERFICIALE DELL'AMBITO 58CR PER INGLOBARE LE NUOVE VOLUMETRIE

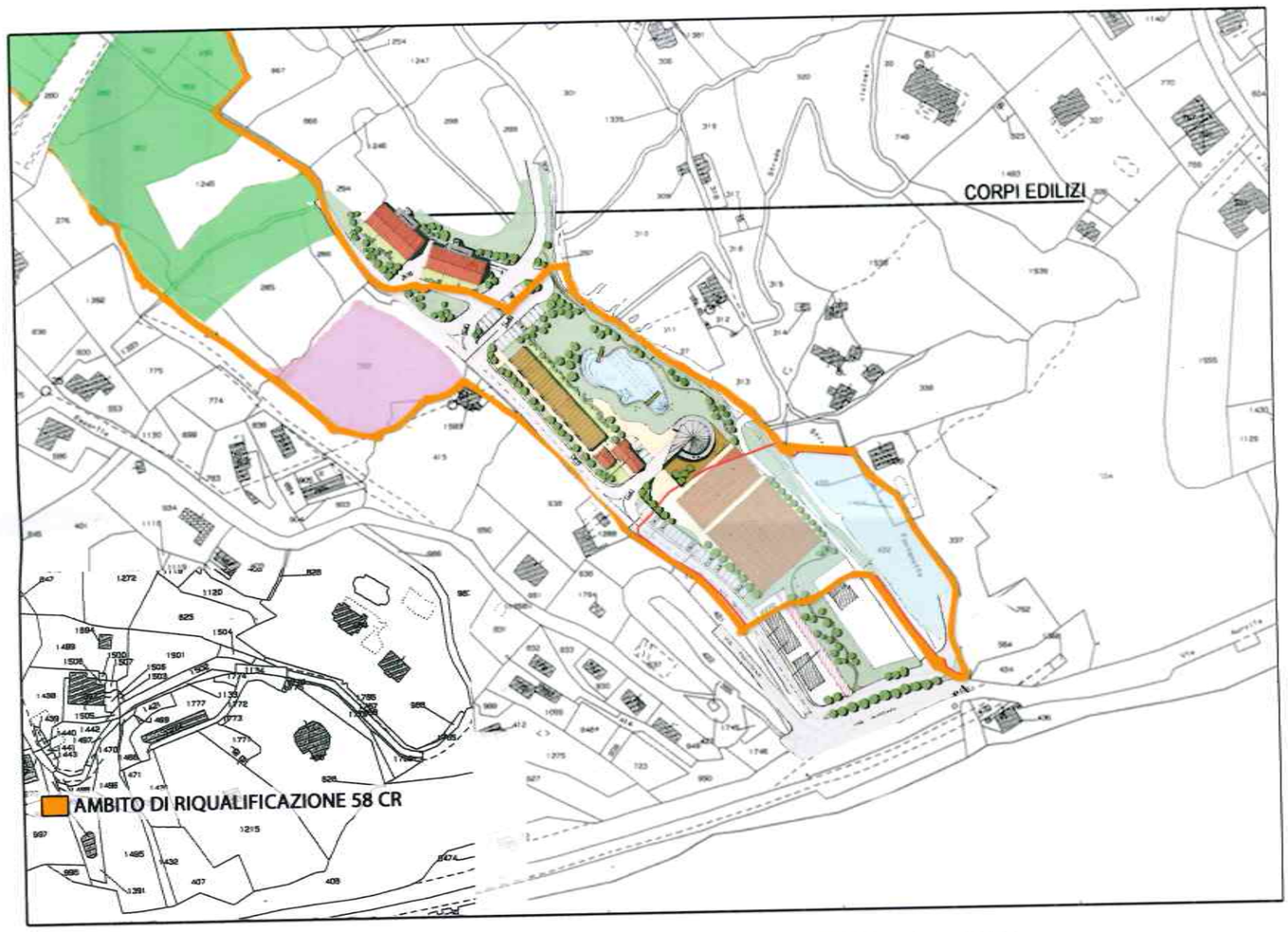
A 1:500



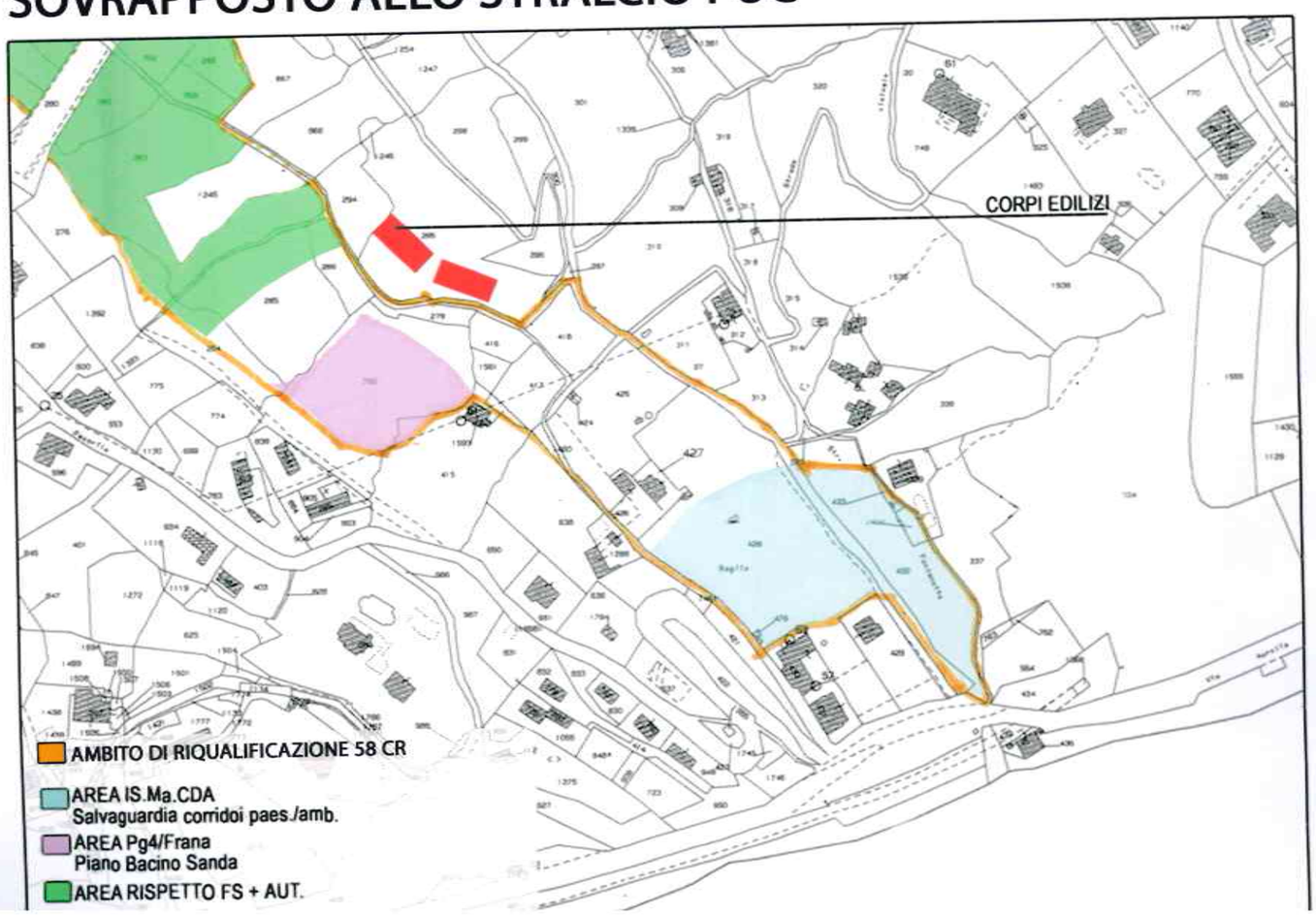




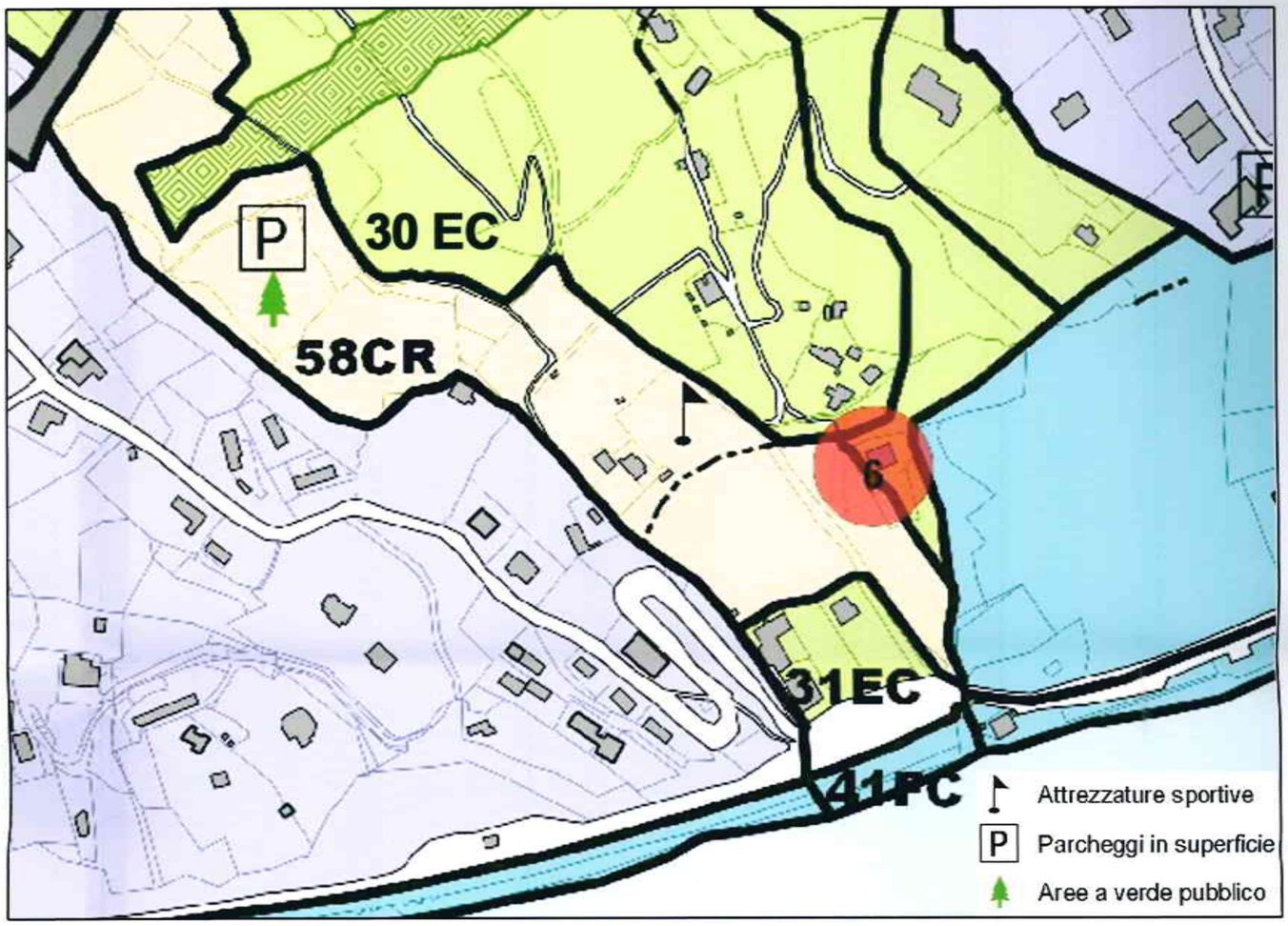
STRALCIO PUC - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 58 CR



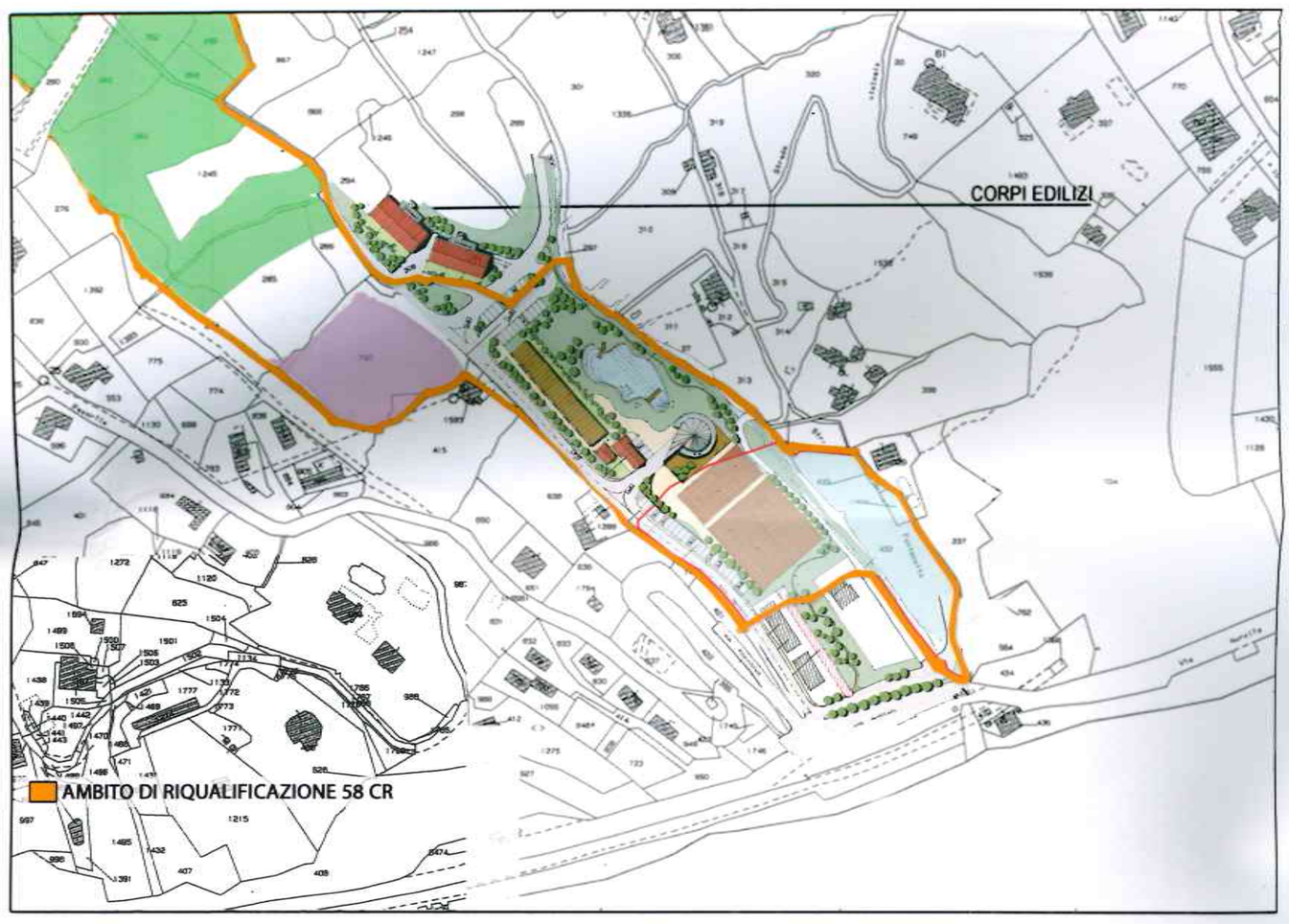
PROGETTO ESTESO ALL'INTERO AMBITO 58 CR SOVRAPPOSTO ALLO STRALCIO PUC



RISCONTRI URBANISTICI DEL PROGETTO E PROPOSTA LIMITATA VARIANTE D'AMBITO



STRALCIO PUC - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 58 CR



PROGETTO ESTESO ALL'INTERO AMBITO 58 CR SOVRAPPOSTO ALLO STRALCIO PUC