COMUNE DI
CELLE LIGURE

PROVINCIA
DI SAVONA

Via S. Boagno 11
17015 - CELLE LIGURE
Tel. 019/99801
Fax 019/993599
info@comune.celle.sv.it
www.comune.celle.sv.it

26 LUG 2016
COPIA
SISTEMA GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO UNI EN ISO 14001

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. 39 del 07 luglio 2016

Oggetto: Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale – Determinazione sulle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione ai sensi art. 38 della L.R. 36/1997 come modificata dalla L.R. 2 aprile 2015 n. 11.

L'anno duemilasedici, addì sette del mese di luglio, alle ore 21,30, presso la Sala Consiliare.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione **ORDINARIA**, ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

N.	CONSIGLIERI		PRESENTE	ASSENTE
1	ZUNINO	RENATO	SI	
2	BARLO	STEFANO	SI	
3	MORDEGLIA	CATERINA	SI	
4	RUGGIERO	FRANCESCA	SI	
5	CHIERRONI	LUIGI	SI	
6	ABATE	JACOPO	SI	
7	AMENDUNI	MATTEO	SI	
8	DAMELE	ELISA		SI
9	GUASTAVINO	PAOLO	SI	
10	CAPPA	PAOLO	SI	
11	GINELLI	NATALIA	SI	
12	BELTRAME	MARCO	SI	
13	CORSO	ANNA	SI	
		TOTALE	12	01

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria Enrichetta Boschi, la quale ha già fatto l'appello nominale con le risultanze di cui sopra.

Il Sig. Renato Zunino, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

COMUNE DI CELLE LIGURE

Provincia di Savona

Oggetto: Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale – Determinazione sulle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione ai sensi art. 38 della L.R. 36/1997 come modificata dalla L.R. 2 aprile 2015 n. 11.

Sindaco: Allora, chiedo alla Geometra Mitra di sedersi qui vicino a me, perché se ho bisogno di consulenza o ci sono domande più specifiche sia sulle osservazioni sia sulla questione della Variante riguardante i sottotetti credo che la più adatta sia la Sonia. ... E' chiaro che quando darà la parola a Sonia, se ce n'è bisogno, come suggerisce la Segretaria, sospendiamo il Consiglio e lo riprendiamo, da questo punto di vista. Le osservazioni, come abbiamo detto in Commissione Intersettoriale, vanno votate una per una, perciò poi andiamo con un po' di calma perché ci sono diciassette votazioni da fare, e chiariamo subito il tipo di voto: chi vota a favore vota a favore della risposta - perché se no diventa un pasticcio incredibile – non sull'osservazione, votiamo a favore o contro della proposta di risposta all'osservazione; ci siamo capiti. Se no poi non si sarebbe più capito che cosa votiamo. .....

Consigliere **Cappa**: posso dire una cosa? ...per chiarire per la votazione: il nostro tipo di votazione sarà di questo tipo, perché riguarderà un po' tutti i punti: mentre per l'osservazione del W.W.F. noi prenderemo una posizione ufficiale nel senso che voteremo contro a quello che ha deciso il Comune, su tutte le altre votazioni noi ci asterremo perché non siamo d'accordo con questo P.U.C. e pertanto riteniamo che non sia .....

Sindaco: ... intanto si vota di volta in volta ... era una dichiarazione generale ....

Il **Sindaco** procede pertanto alla lettura del contenuto sintetico di tutte le osservazioni pervenute, delle relative controdeduzioni e delle proposte dell'Amministrazione in merito, quali risultano dall'allegato "A";

Osservazione n. 1 – Sig. Ormando Giuseppe in qualità di proprietario di un immobile in via alla Costa 115

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 1**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 10
Astenuti	n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 2 – Sig. Marco Piombo in qualità di Responsabile urbanistica e tutela del territorio del W.W.F. Savona O.N.L.U.S. di diritto ai sensi del D. Lgs. n. 460/1997

Dopo la breve illustrazione da parte del Sindaco prende la parola il Consigliere **Cappa**: "Come le avevo già domandato su questa affermazione in Commissione Intersettoriale, se è vero questo discorso che la Regione non gradisce la divisione .. portare fuori piccoli rettangolini dentro ad una zona mi chiedevo, e le ho già chiesto una volta ma non ho capito la risposta, sono le cooperative di Cassisi, perché quello è proprio un rettangolino in mezzo ad una zona più ampia; su quella lei pensa che ci sarà il parere della Regione ....

Sindaco: la Regione, almeno è quello che ci ha detto ancora l'ultima volta, lascerà la norma così ... non l'ha nemmeno messa in ragionamento ....

Consigliere **Cappa**: però noi lì abbiamo un frazionamento di una zona....

Sindaco: No, non abbiamo un frazionamento, lì c'è, scusi cappa, lì c'è una zona complessiva che era stata indicata come ISMA con tanto di decisione Regionale dove si poteva edificare; la richiesta di stralciare il triangolino la Regione non ci pensa minimamente, non l'ha nemmeno messa in dubbio, glielo dico, in queste riunioni, di lasciarla come IDCO, cioè non ci ha detto che una di quelle zone è da riportare ad ISMA come era prima. Per me la possono anche riportare a ISMA perché il ragionamento è che comunque lì non si può più edificare perchè le faccio anche notare che l'indice di zona è esaurito, nel senso che, costruito quel pezzo, non si può costruirne a fianco un altro perché quando si costruisce lei sa che c'è un ragionamento di asservimenti territoriali che significa l'esaurimento ... Noi perciò non siamo .... Noi, dovendo comunque rispondere ad una osservazione che spezzetta, noi rispondiamo negativamente. Poi competerà alla Regione, se vuole andare nel merito ....

Consigliere **Cappa**: E' un chiarimento ... è un'affermazione interessante anche sotto quel punto di vista lì, perché quello è un esempio di spezzettamento di una zona e dato che siamo in regime di salvaguardia sarebbe interessante capire come andrà a finire.

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 2**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Voti contrari	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Astenuti	n. Zero

Osservazione n. 3 – Sig. Marco Colombo in qualità di proprietario di una casa in Celle Ligure

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 3**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 4 – Residenza Bagnara Srl in qualità di proprietaria dell'edificio in Celle Ligure, via Torre 11

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 4**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 10
Astenuti	n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 5 – Figallo Rosa, Figallo Valeriana, Figallo Andrea, Rodriguez Maria Teresa in qualità di proprietari di vasti appezzamenti di terreno in zona latitante la Pineta bottini e fronti stante la costa.

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 5**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 10
Astenuti	n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 6 – Maria Vernazza in qualità di Presidente della Quisisana S.r.l. proprietaria di un immobile ad uso residenza turistico alberghiera in via Torino.

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 6**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 7 – Quartiere Residenziale Roglio S.r.l. in qualità di proprietario

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 7**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 8 – Sig. Calcagno Paolo in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 8**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 9 – Sig. Aicardi Bruno in qualità di amministratore condominiale del caseggiato di via Poggi

Si dà atto che, prima della discussione e della votazione sulla presente osservazione il Consigliere Comunale sig. Marco Beltrame si allontana dalla seduta e pertanto il numero dei Consiglieri presenti passa da n. 12 a n. 11

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 9**

Presenti	n. 11 (assente il Consigliere Beltrame)
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 03 (Consiglieri Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Si dà atto che al termine della votazione rientra in seduta il Consigliere Beltrame per cui il numero dei Consiglieri passa da n. 11 a n. 12

Osservazione n. 10 – Geom. Cristian Rivoli in qualità di libero professionista operante sul territorio di Celle Ligure.

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 10**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 11 – Federazione Provinciale Coldiretti Savona in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola.

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 11**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 12 – Ing. Di Roberto Sergio in qualità di proprietario di immobili sul territorio di Celle Ligure

La Maggioranza propone di **RESPINGERE l'osservazione n. 12**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 13 – Sig. Zunino Remo in qualità di proprietario e residente.

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 13**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 14 – Don Piero Giacosa in qualità di Parroco pro-tempore della Parrocchia di San Giorgio in Sanda.

La Maggioranza propone di **ACCOGLIERE l'osservazione n. 14**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 10
Astenuti	n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 15 – Sig.ra Mordeglia Leony in qualità di proprietaria di un immobile in via Cassisi

La Maggioranza propone di dichiarare che l'osservazione di che trattasi **non dà luogo a procedere** in quanto i temi sollevati sono già disciplinati, nel senso proposto dall'osservante, nelle N.C.C. del P.U.C. Variante 2014

Prima della votazione la seduta viene temporaneamente sospesa, dalle ore 22,00 alle ore 22,05 al fine di consentire alla geom. Sonia Mitra, Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale, di fornire alcuni chiarimenti tecnici sull'osservazione in oggetto.

Alla ripresa dei lavori, dopo breve discussione, si conviene di votare nel seguente modo:

- Presa d'atto di non luogo a procedere in quanto i temi sollevati sono già disciplinati nel senso proposto dall'osservante, nelle N.C.C. del P.U.C. Variante 2014;

L'osservazione n. 15 viene quindi posta in votazione:

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 10
Astenuti	n. 02 (Consiglieri Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 16 – Geom. Sonia Mitra in qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Celle Ligure.

La Maggioranza propone di **accogliere l'osservazione** per i punti **1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10** e di dichiarare **il non luogo a procedere per il punto n. 3**

Presenti	n. 12
Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

Osservazione n. 17 – Geom. Siri Giuseppe in qualità di professionista incaricato dalla Sig.ra Prochietto titolare dell'azienda agricola "Il Rosmarino".

La Maggioranza propone di **respingere l'osservazione n. 17 per il punto 1 e di accoglierla per i punti 2, 3, 4 e 5**

Presenti	n. 12

Voti favorevoli	n. 08
Astenuti	n. 04 (Consiglieri Beltrame, Corso, Cappa e Ginelli)
Voti contrari	n. Zero

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione allegata, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ad oggetto:

Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale – Determinazione sulle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione ai sensi art. 38 della L.R. 36/1997 come modificata dalla L.R. 2 aprile 2015 n. 11.

Udita la relazione svolta e la discussione che ne è seguita;

Dato atto che la proposta in argomento è stata esaminata dalla Commissione Intersettoriale di cui all'art. 29 del vigente Statuto Comunale, nella propria sessione del 30 giugno 2016, come risulta dall'allegato verbale;

Preso atto che sono stati resi, all'interno della proposta deliberativa, i pareri previsti dall'art. 49, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 267/2000;

Preso atto delle sopra riportate votazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni pervenute

Ritenuto di poter provvedere alla sua conforme adozione;

D E L I B E R A

1) di controdedurre alle osservazioni alla Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale, presentate nel periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 38 comma 6 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97, secondo quanto risulta dal documento redatto dallo studio associato Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo che si allega alla presente proposta sotto la lettera "A";

2) di modificare di conseguenza:
gli articoli 58 punto 3 , 100, 101, 60, 22 punto 4, 57 punti 4-5-9-10-11, 22 punto 1, 7 punto 1.3, 58 punto 1 lett. d), 60 punto 1 lett. d), 62, 99 punti 6 e 10 , 104, 60 punto 1 ;

le schede prescrittive 8BC , 14BC , 37EC, 55FC, 56TNI, 24DC, 25DC, delle N.C.C,
come risulta dagli estratti normativi e cartografici allegati al fascicolo di cui al punto precedente, che riportano per ogni articolo, la versione precedentemente adottata e la modifica proposta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione;

3) di modificare le tavole n° 31SP/A e 34SP/A, della variante precedentemente adottata, al fine di recepire le osservazioni secondo quanto risulta dagli estratti allegati al fascicolo di cui al punto 1);

4) di dare mandato all'architetto Pasquale Gabbaria Mistrangelo, redattore della Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale, di procedere all'aggiornamento degli elaborati;

5) di dare atto altresì che la deliberazione sarà inviata alla Regione Liguria e a tutti le amministrazioni convocate alle Conferenze dei Servizi di cui in premessa, ai sensi dell'art. 38 comma 7 della L.R. 36/1997;

Successivamente, stante l'urgenza, con separata votazione che ha dato n. 08 voti favorevoli, n. 02 astenuti: (Consiglieri Beltrame e Corso) e n. 02 contrari (Consiglieri Cappa e Ginelli), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

COMUNE DI CELLE LIGURE

Provincia di Savona

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: VARIANTE 2014 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI ART. 38 DELLA L.R. N°36/1997 COME MODIFICATA DALLA L.R. 2 APRILE 2015 N. 11.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

Premesso che:

- in data 20 ottobre 2015, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 è stata adottata la variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale vigente, contenete anche il rapporto ambientale ai sensi della L.R. 32/2012 con schema del piano di monitoraggio e sintesi non tecnica;
- in data 22.10.2015 sono stati trasmessi in formato digitale alla Regione Liguria e a tutti gli altri enti interessati, gli elaborati della variante al PUC come previsto dall'art. 38 comma 2 della L.R. 36/1997 ;
- che in data 17.12.2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi, istruttoria ai sensi dell'art. 38 comma 3 della L. R. 36/1997, per la verifica della completezza degli atti della variante al PUC adottata e che gli atti stessi sono stati integrati come richiesto con nota regionale del 23.12.2015 prot. 228520;
- che dal 18 aprile 2016 per sessanta giorni consecutivi sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune e depositati a libera visione del pubblico presso l'ufficio Urbanistica del Comune, gli atti della variante, il rapporto ambientale di cui alla L.R. 32/2012 e la relativa deliberazione di adozione;
- che in data 21.04.2016 e in data 28.04.2016 si sono svolte le udienze pubbliche per l'illustrazione della variante alla cittadinanza;

Visto che durante il periodo di pubblicazione, cioè dal 18.04.2016 al 16.06.2016, sono pervenute da parte di privati e di associazioni n° 17 (diciassette) osservazioni che sono state regolarmente protocollate e archiviate con numerazione progressiva in base alla data di arrivo;

Preso atto delle controdeduzioni alle osservazioni di cui sopra, redatte dallo studio associato Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo di Savona, sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale ed allegate alla presente proposta per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto il verbale della Commissione Consigliare Intersettoriale prevista dall'art. 12 dello Statuto Comunale, riunitasi in data 30.06.2016.

P R O P O N E

1) di controdedurre alle osservazioni alla Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale, presentate nel periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 38 comma 6 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97, secondo quanto risulta dal documento redatto dallo studio associato Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo che si allega alla presente proposta sotto la lettera "A";

2) di modificare di conseguenza:
gli articoli 58 punto 3 , 100, 101, 60, 22 punto 4, 57 punti 4-5-9-10-11, 22 punto 1, 7 punto 1.3, 58 punto 1 lett. d), 60 punto 1 lett. d), 62, 99 punti 6 e 10 , 104, 60 punto 1 ;
le schede prescrittive 8BC , 14BC , 37EC, 55FC, 56TNI, 24DC, 25DC, delle N.C.C,
come risulta dagli estratti normativi e cartografici allegati al fascicolo di cui al punto precedente, che riportano per ogni articolo, la versione precedentemente adottata e la modifica proposta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione;

3) di modificare le tavole n° 31SP/A e 34SP/A, della variante precedentemente adottata, al fine di recepire le osservazioni secondo quanto risulta dagli estratti allegati al fascicolo di cui al punto 1);

4) di dare mandato all'architetto Pasquale Gabbaria Mistrangelo, redattore della Variante 2014 al Piano Urbanistico Comunale, di procedere all'aggiornamento degli elaborati;

5) di dare atto altresì che la deliberazione sarà inviata alla Regione Liguria e a tutti le amministrazioni convocate alle Conferenze dei Servizi di cui in premessa, ai sensi dell'art. 38 comma 7 della L.R. 36/1997;

6) stante l'urgenza, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Il Funzionario proponente

OGGETTO: VARIANTE 2014 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI ART. 38 DELLA L.R. N°36/1997 COME MODIFICATA DALLA L.R. 2 APRILE 2015 N. 11.

PARERI FORMULATI AI SENSI ART. 49 – C. 1 - – D. Lgs. 267/2000

PROPOSTA DI DELIBERA – PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere .....FAVOREVOLE.....

Celle Ligure 27 giugno 2016

Il Responsabile del Servizio
Pianificazione Urbanistica e Territoriale
(Geom. Sonia Mura)

COMUNE DI
CELLE LIGURE

PROVINCIA
DI SAVONA

VIA S. BOAGNO 11
17015 - CELLE
LIGURE
Tel. 019/99801
Fax 019/993599
info@comune.celle.sv.it
www.comune.celle.sv.it

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA AMBIENTALE
DNV·GL
ISO 14001
european
energy award

VERBALE DELLA COMMISSIONE INTERSETTORIALE

L'anno duemilaquindici, il giorno trenta del mese di giugno, alle ore 15,00 presso la sala assessori si è riunita a seguito di convocazione da parte del Presidente Marco Beltrame, la Commissione intersettoriale di cui all'art. 29 dello Statuto Comunale.

Sono stati convocati i signori : Renato Zunino – Sindaco; Jacopo Abate; Paolo Guastavino; Paolo Cappa.

Funge da segretario verbalizzante il geometra Sonia Mitra – Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale;

Risultano presenti i seguenti membri della Commissione Intersettoriale:
Beltrame Marco (presidente)
Abate Jacopo
Cappa Paolo
Guastavino Paolo
Zunino Renato

Sono all'Ordine del Giorno i seguenti argomenti:

VARIANTE 2014 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE – DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI ART. 38 DELLA L.R. N°36/1997 COME MODIFICATA DALLA L.R. 2 APRILE 2015 N. 11.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/2001.
REVOCA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 50 DEL 20 OTTOBRE 2015;
ADOZIONE AI SENSI ART. 7 DELLA L.R. N°24/2001 COME MODIFICATA DALLA L.R. 12 NOVEMBRE 2014 N° 30.

Punto 1)
Il Sindaco illustra sinteticamente la natura delle osservazioni pervenute, propone di effettuare in Consiglio Comunale una votazione singola per ogni osservazione e controdeduzione.
Il Presidente chiede chiarimenti in relazione all'accoglimento dell'osservazione relativa alla realizzazione delle serre, che parrebbe contrastare con il parere negativo espresso riguardo alla possibilità di realizzazione delle piscine.
Viene chiarito che le serre potranno essere realizzate solo nelle zone agricole e da parte di imprenditori agricoli e che tale possibilità è prevista anche nel PUC vigente: era stata esclusa e per un errore e consentita solo in un ambito EC.

Riguardo alle piscine si precisa che sono escluse in ambiti di particolare tutela ANI-MA e IS-MA-CPA.

Il Consigliere Cappa chiede chiarimenti riguardo all'osservazione d'ufficio, nel punto in cui si chiede di verificare la possibilità di ampliamento una tantum.
Viene spiegato che tale possibilità era inserita, per un refuso, anche per u.i. > di 100 mq. ma la volontà dell'A.C. era di limitarne l'applicazione ai < di 100 mq.
Chiede inoltre di spiegare le motivazioni per cui l'osservazione del WWF è stata respinta in toto.
Il Sindaco spiega che non è possibile inserire zonizzazioni "a macchia di leopardo" ma che le varianti al PTCP devono essere estese all'intero ambito.
Viene precisato comunque che le norme di dettaglio specificano la natura satura di tali ambiti e quindi il mantenimento della tutela paesaggistica.

Relativamente al secondo punto il consigliere Cappa chiede chiarimenti sulla necessità di adottare nuovamente la variante.
Il responsabile del servizio illustra sinteticamente le motivazioni, legate principalmente alla necessità di seguire la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS che prima era stata esclusa, su suggerimento dell'Ufficio legale della Regione Liguria.
Chiede che venga consegnata copia della lettera di richiesta integrazioni della Regione Liguria.
Segnala inoltre che nella normativa (art. 42 quater) non sono indicati, tra le esclusioni , gli ambiti FC e DC e chiede di verificare la rispondenza tra la tabella 1 e la normativa da adottare.
Il Presidente fa notare alcune incongruenze sulla tavola e chiede che vengano adeguate.
Chiede inoltre le motivazioni dell'esclusione delle fasce acustiche "A" dall'applicazione della normativa e, preso atto della risposta del Sindaco in merito alla volontà dell'A.C. di evitare la VAS, chiede il perché di tale scelta.
Il Sindaco asserisce che oltre alla volontà di semplificare la procedura, non si è affatto sicuri che la Valutazione Ambientale abbia esito positivo.

Il Segretario
Sonia Mitra

Il Presidente
Marco Beltrame

ALLEGATO A

Variante 2014 al P.U.C. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/10/2015

COMUNE DI CELLE LIGURE
PROVINCIA DI SAVONA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)

ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E DELLA VARIANTE 2014:
Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

CONTRIBUTI SPECIALISTICI:
Dott. Giuliano Antonielli e Dott.ssa Daniela Pattini (Geo. Te. Am.)
Dott.ssa Elena Avolio avvocato
Dott. Arch. Carlo Bertelli (Charta S.r.l.) consulente per il sistema informativo territoriale
Dott. Mauro Brunetti geografo e Dott.ssa Gabriella Cirone naturalista
Dott. Fabrizio Del Nero agronomo
Dott.ssa Rita Lavagna archeologa

GABBARIA MISTRANGELO PASQUALE
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI SAVONA/9Z006170093
24.06.2016 00:34:08 CEST

ELABORAZIONE GRAFICA:
Geom. Luca Cicogna
Dott. Arch. Anna Varaldo

GABBARIA MISTRANGELO LUISA
Date 20.06.2016 22:42:51 CEST

giugno 2016

FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 007245
Numerazione specifica **1**

OSSERVANTE: **ORMANDO Giuseppe** in qualità di proprietario di un immobile in via alla Costa 115

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Segnala che l'immobile di sua proprietà, situato nella frazione "Costa", risulta soggetto ad un vincolo di destinazione d'uso ad "ASILO" per cui sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo, come risulta dalla tavola di dettaglio 31SP/A.
Afferma che l'utilizzo dell'immobile ad "asilo" è cessato da oltre 40 anni.

chiede:

che l'immobile possa essere soggetto ad interventi di ristrutturazione onde consentirne la trasformazione ad uso residenziale.

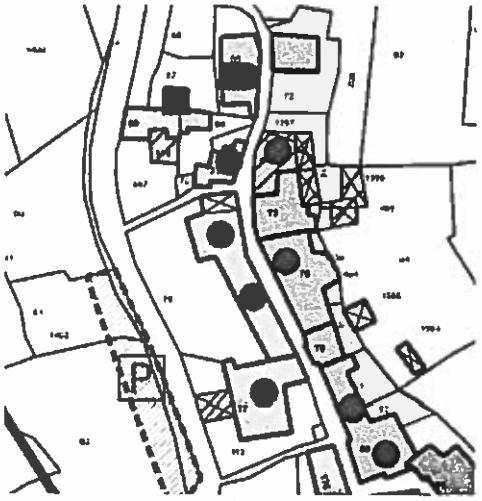
B) CONTRODEDUZIONI

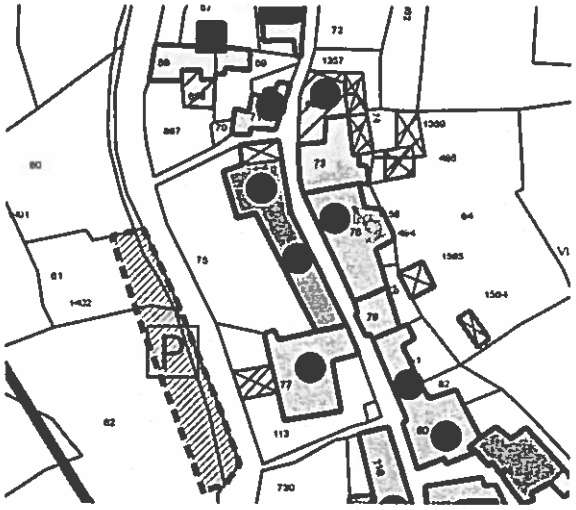
Il vincolo di destinazione d'uso dell'immobile, oggetto dell'osservazione (N.C.E.U. fg. 6, mapp 75, sub. 5), ad asilo non risulta su alcun elaborato del P.U.C. variante 2014 né, storicamente, sui Piani di Recupero per le frazioni Costa e Ferrari approvati dal Comune nel 1993.
La destinazione dell'edificio, previo adeguamento catastale, appare conforme alla funzione residenziale richiesta.
La tav. 31 SP/A del P.U.C. indica gli interventi che è possibile attuare sul volume e che comprendono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo (artt. 15; 16; 17; 18 delle Norme di Conformità e Congruenza) nel rispetto degli artt. 14; 41; 57; scheda 3AC e delle prescrizioni di cui al Titolo IV "Codice dei Materiali". L'intervento di ristrutturazione richiesto è necessario per formalizzare il cambio d'uso.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica alla tav. 31SP/A.

Modifica della tav. 31SP/A

Osservazione 1 (prot. 007845)





Testo adottato

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 008139
Numerazione specifica **2**

OSSERVANTE: **Marco Piombo** in qualità di Responsabile urbanistica e tutela del territorio del W.W.F. Savona. O.N.L.U.S. di diritto ai sensi del D.Lgs. n. 460/1997

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Segnala che le varianti all'assetto insediativo del P.T.C.P. proposte con il P.U.C. variante 2014, sono tese ad attuare nuove edificazioni, mentre la popolazione residente si è ridotta dal 1987 al 2013 dell'1,64%.

Ricorda che negli ambiti percorsi da incendio è vietata la modifica dello strumento urbanistico per il numero di anni, indicati dalla legislazione vigente, dalla data dell'evento e, con riferimento a tale divieto segnala gli ambiti 34EC e 55FC in cui il regime ANI-MA è stato variato rispettivamente in IS-MA e AI-MA.

Esamina quindi dettagliatamente le proposte di variante al P.T.C.P. contenute nella tav. 29aSP/A:
1) ambito 32EC – proposta di variante da IS-MA a ID-CO;
3) ambito 47FC – proposta di variante da IS-CE a TU;
4) ambito 17BC – proposta di variante da IS-MA a ID-CO;
5) ambito 18BC – proposta di variante da IS-MO-B a ID-CO;
6) ambito 34 EC – proposta di variante da ANI-MA a IS-MA;
7) ambito 51 FC – proposta di variante da ANI-MA a AI-MA;
9) ambito 55FC – proposta di variante da ANI-MA a AI-MA;
10) ambito 57CR – proposta di variante da IS-MA a ID-CO.

Confronta la cartografia con le ortofoto, per segnalare lo stato dei luoghi rispetto alle proposte di piano. Approfondisce l'esame delle previsioni per l'ambito 57CR, confrontandole con il parere espresso dal settore ambiente della Regione Liguria nella relazione istruttoria sulla verifica di assoggettabilità a VAS n. 55 del 22.08.2013 ritenendo tale ambito non compatibile con il regime IS-MA.

Segnala infine l'ambito di riqualificazione 58CR per il quale osserva che l'edificazione prevista interferirebbe negativamente con il regime di mantenimento indicato dal P.T.C.P.

chiede:

1) per le proposte di variante al P.T.C.P.:
   1) ambito 32EC – mantenere il regime IS-MA trasformando in ID-CO solo l'area recentemente edificata;
   3) ambito 47FC – mantenere il regime IS-CE trasformando in TU solo le porzioni edificate;
   4) ambito 17BC – mantenere il regime IS-MA trasformando in ID-CO solo la zona edificata;
   5) ambito 18BC – variare da IS-MO-B a ANI-MA tutte le zone boscate - in ID-CO solo la zona edificata;
   6) ambito 34 EC – mantenere il regime ANI-MA;
   7) ambito 51 FC – mantenere il regime ANI-MA modificando in AI-MA solo le porzioni occupate da impianti sportivi;
   9) ambito 55FC – mantenere il regime ANI-MA;
   10) ambito 57CR – mantenere il regime IS-MA per le aree non edificate;
2) l'eliminazione dell'ambito 58CR e lo spostamento della previsione edificatoria nella porzione di area edificata mantenendo integra la zona verde ed agricola.

B) CONTRODEDUZIONI

La Variante 2014 al P.U.C. di Celle Ligure, come auspicato nella premessa dell'osservazione, ha tenuto ben conto dei fabbisogni abitativi reali del Comune riducendo la percentuale di consumo di suolo all'incremento minimo dello 0,03% (quella registrata dal 2008 al 2013 è stata del 2,77%) come indicato nel Rapporto Ambientale (Fasc. D/A).
L'incremento di nuovi abitanti, per i prossimi 10 anni, è dimensionato su 342 unità (quello del P.U.C. vigente era di 506).
La Variante non propone nuove aree edificabili in quanto sia l'ambito 58CR "Roglio ponente" che il distretto 60CT "Olmo" sono previsti nel P.U.C. vigente e confermati. La sola nuova proposta della Variante 2014 attiene l'ambito 59CR "Susanin centro" ove si intende sostituire due corpi edilizi di 9.500 mc con un nuovo volume di soli 5.000 mc (attuando una riduzione del 53% dell'attuale ingombro).
Negli ambiti di conservazione 34EC e 55FC, che comprendono aree percorse dal fuoco (anno 2006), le rispettive schede indicano, per l'ambito 34EC che "(...) *è saturo e non consente alcun insediamento residenziale* (...)" e, analogamente per l'ambito 55FC, che "(...) *è inedificabile e non consente alcun nuovo intervento volumetrico* (...)".
Nel merito della puntuale trattazione delle singole proposte di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., come precisato nel fasc. C/A punto 2 del P.U.C., le stesse sono state introdotte in conformità ai contributi pervenuti dal "Settore Urbanistica e tutela del paesaggio della Regione Liguria" attraverso gli esiti finali della fase di consultazione/scoping (Relazione n. 74) di cui alla conferenza istruttoria del 19/12/2014.

In particolare:

1) L'ambito 32EC "Ferrari ponente" di 183.424 mq, è disciplinato dall'assetto insediativo IS-MA di P.T.C.P. L'area di 5.298 mq, oggetto della variante dell'assetto insediativo corrisponde all'ambito di riqualificazione RB6.ID-CO del P.U.C. 2008 vigente sul quale, in conformità al permesso di costruire convenzionato rilasciato nel 2013 (prima del 20/10/2015, data di adozione della variante 2014) ed è già stata costruita una cooperativa. L'ambito 16BC "Marucchi", caratterizzato da una residenza estensiva e disciplinato dalla corrispondente scheda prescrittiva nella quale si afferma come "(...) *è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale* (...)", sono solo ammessi gli ampliamenti superficiari disciplinati dall'art. 58 delle N.C.C.
3) L'ambito 14BC "Piani Celle Ponente" ove, su indicazione della Regione, è stata spostata una parte, (circa 6.000 mq) dell'ambito 47FC è "(...) *saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale* (...)" per cui le aree verdi sono ben tutelate.
4) Anche per l'ambito 17BC, riclassificato dall'assetto insediativo IS-MA a ID-CO in quanto edificato, "(...) *è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale* (...)".
5) L'ambito 18BC "Sanda alto" "(...) *è saturo e non consente alcun insediamento residenziale* (...)"; la modifica dell'assetto insediativo, da IS-MO-B a ID-CO, senza alcuna modifica ai perimetri del P.T.C.P., è stata assunta in quanto più pertinente a un'area urbanizzata a carattere residenziale.
6) L'ambito 34EC "Gangi" è stato riclassificato nell'assetto insediativo IS-MA (in luogo di ANI-MA) in quanto nella zona, come precisato nel fasc. C/A, "(...) *da tempo opera un'azienda agricola* (...)" per cui, correttamente, la Regione ha osservato che il regime IS-MA è più pertinente. Nelle N.C.C. si precisa che "(...) *l'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale* (...)".
7) Anche nel caso dell'ambito di conservazione 51FC "Impianti sportivi" il passaggio dall'assetto insediativo ANI-MA a quello AI-MA, più pertinente alle funzioni sportive che ben lo caratterizzano, è stato definito in conseguenza della ricordata "Relazione n. 74" con la quale si è conclusa la fase di consultazione/scoping prevista dalla legge R.L. n. 32/2012. A tutela della pineta e della sughereta, che coprono un'are di circa 7 Ha nella parte a ponente dell'ambito, sulle tavv. 32 SP/A "Struttura del P.U.C.", 24SP/A e 28SP/A la superficie è stata localizzata graficamente e le N.C.C. prescrivono come è "(...) *da tutelare, conservare e valorizzare in conformità alle Norme agroforestali (Titolo VI). È esclusa la possibilità di realizzare nuove strutture a servizi* (...)".
9) L'ambito 55FC "Ex discarica" da ANI-MA è stato riclassificato nell'asseto AI-MA in quanto il Comune ha in corso il programma per installarvi un impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tal senso le N.C.C., per assicurare le massime valenze naturalistiche dell'area, prescrivono come "(...) *è necessario mantenere il ruolo ecologico che l'area riveste in quanto tappa di attraversamento per specie di ambiente aperto (Cicindela maroccana pseudomaroccana, Euphydryas provincialis).*

L'impianto escludendo l'uso del calcestruzzo, semplice o armato, dovrà essere progettato sostenuto da elementi verticali metallici al di sopra del terreno per consentirne la totale percorribilità alla fauna in transito senza creare interferenze e mantenendo la sistemazione prativa dell'area con caratteristiche vegetazionali e morfologiche appartenenti all'habitat dei coleotteri e dei lepidotteri presenti (...)".

10) Per l'ambito di riqualificazione 57CR "Cassisi cooperativa", conforme al P.U.C. 2008 vigente e recepito nella Variante 2014, nel 2016 è stato rilasciato il permesso di costruire ed i lavori sono in corso. Si può far notare che, nel rispetto del parametro Ri (rapporto di impermeabilizzazione), metà della superficie (3.605 mq) deve rimanere permeabile, quindi libera da costruzioni e pavimentazioni impermeabili. Il cambio dell'assetto insediativo di P.T.C.P., come nei casi precedenti da IS-MA ad ID-CO, è stato proposto in quanto pertinente agli ambiti urbanizzati.

Infine l'osservazione entra nel merito dell'ambito di riqualificazione 58CR "Roglio ponente", già compreso nel P.U.C. 2008 vigente e confermato nella Variante 2014 senza alcuna modifica all'incremento superficiario previsto. Nella scheda prescrittiva 58CR, delle N.C.C., fra i numerosi impegni inderogabili che il Soggetto Attuatore dovrà assumere attraverso la stipula della convenzione attuativa al punto 4, lettera d, è prescritto come "(...) *la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (dedicate, come precisato negli "Obiettivi degli interventi", alla balneazione, allo sport, al tempo libero e alla formazione di un'area ortofrutticola ad uso delle scuole comunali recuperando anche uno dei piccoli rustici presenti nella zona a scopi didattici) da eseguire a cura e spese del soggetto attuatore, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, sulla loro gestione e manutenzione ed i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune* (...)"

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta**.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 008428
Numerazione specifica 3

OSSERVANTE: **COLOMBO Marco** in qualità di proprietario di una casa in Celle Ligure

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 51 della normativa del nuovo P.U.C. vieta la costruzione di piscine negli ambiti di conservazione classificati negli assetti ANI-MA e IS-MA-CPA del P.T.C.P. la cui normativa non esclude espressamente tali costruzioni anche se è chiaro che gli interventi devono essere realizzati in coerenza e a tutela dell'ambiente.
Le piscine nei giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti costituiscono elemento di valorizzazione ambientale e possono essere realizzate con metodi che non richiedono l'utilizzo di cloro o disinfettanti chimici, contribuendo, afferma l'osservante, alla riqualificazione delle aree verdi nell'ottica di una corretta azione di presidio ambientale.
Si osserva inoltre come il confronto con altre zone di Celle in regime diversi di P.T.C.P. ove le piscine sono state realizzate il divieto costituisce una ingiustificata disparità di trattamento.

L'osservazione si conclude con un'affermazione di carattere economico secondo la quale le piscine contribuirebbero ad elevare il valore del patrimonio edilizio e la qualità del turismo "stanziale e ripetitivo".

chiede:

che venga eliminato il divieto di realizzare piscine negli assetti insediativi ANI-MA e IS-MA-CPA del P.T.C.P.

B) CONTRODEDUZIONI:

Nonostante le considerazioni dell'osservante la richiesta non appare pertinente né rispetto agli obiettivi imposti dai regimi normativi del P.T.C.P. per gli assetti insediativi ANI-MA e IS-MA-CPA né, tantomeno, rispetto alla volontà dell'Amministrazione Comunale di contenere, attraverso il P.U.C. Variante 2014, il "Consumo del suolo". Tema ampliamente trattato ed illustrato nel capitolo 2.1.3° "Suolo sottosuolo. Consumo di suolo ed attività agricole" del fasc. D/A "Rapporto Ambientale".

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta**.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 008697
Numerazione specifica **4**

OSSERVANTE: **RESIDENZA BAGNARA SRL** in qualità di proprietaria dell'edificio in Celle Ligure, Via Torre 11

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 58 relativo agli ambiti BC di conservazione ed in particolare il punto 3 vieta, negli ambiti 8BC e 14BC, il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra degli edifici a fini residenziali, ammettendo solo l'inserimento di nuovi esercizi commerciali, attività artigianali non inquinanti e rumorose, uffici o pubblici esercizi.
È chiara la volontà di tutelare l'asse commerciale di via Colla, ma non si comprende la necessità di estendere tale vincolo a tutto l'ambito 8BC.
La proprietaria dell'immobile ex albergo Bagnara, posizionato in zona non particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale, per il quale è già stato autorizzato lo svincolo alberghiero, non ritengono corretto estendere l'obbligo di destinazioni d'uso commerciali al piano terra dell'immobile, né di altri edifici a vocazione residenziale

chiede:

1. che venga introdotta la possibilità di destinare ad uso residenziale il piano terra degli edifici negli ambiti 8BC e 14BC qualora gli stessi non prospettino su strade di passaggio;
2. in subordine: chiarire l'inapplicabilità di tale limitazione in assenza di previgenti destinazioni commerciali per i locali ai piani terra.

B) CONTRODEDUZIONI

Si prende atto delle argomentazioni dell'osservante, ritenute pertinenti e conformi alla legislazione vigente.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguenti modifiche all'art. 58 punto 3 e alle schede prescrittive 8BC e 14BC delle N.C.C., fasc. E/A del P.U.C. variante 2014, nei termini che seguono sui testi a fronte (adottato e modificato).

ART. 58 - AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

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.

omissis

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **8BC**	Toponimo **Centro urbano**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

omissis

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 dehors, 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.

omissis

Testo adottato

ART. 58 - AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

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.
   Il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra a funzioni residenziali è ammesso solo per gli edifici che non prospettano su strade pubbliche a traffico veicolare.

omissis

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **8BC**	Toponimo **Centro urbano**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

omissis

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 dehors, 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".
Il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali dei locali a piano terra è ammesso solo per gli edifici interni all'ambito che non prospettano su strade pubbliche a traffico veicolare.
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.

omissis

Proposta di modifica

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 14BC	Toponimo **Piani Celle ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. TU

omissis

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.

Nel rispetto del punto 3 del presente articolo si ribadisce che il cambio d'uso dei locali a piano terra, all'interno dell'ambito, 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".

omissis

Testo adottato

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 14BC	Toponimo **Piani Celle ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. TU

omissis

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.

Nel rispetto del punto 3 del presente articolo si ribadisce che su piazza Assunta e lungo via Monte Tabor e via Venezia, per le parti di viabilità pubblica e privata il cambio d'uso dei locali a piano terra~~, all'interno dell'ambito, 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".

Il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali dei locali a piano terra è ammesso solo per gli edifici interni all'ambito che non prospettano su strade pubbliche a traffico veicolare.

omissis

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009426
Numerazione specifica 5

OSSERVANTE: **FIGALLO Rosa, FIGALLO Valeriana, FIGALLO Andrea, RODRIGUEZ Maria Teresa** in qualità di proprietari di vasti appezzamenti di terreno in zona latitante la Pineta Bottini e fronti stante la costa

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti proprietari di diverse aree comprese negli ambiti di P.U.C.: 13BC, 44FC, 43FC, dichiarano la loro volontà a realizzare un parco per vacanze di circa 2.550 mq a destinazione turistico ricettiva per 50 unità con annessi i necessari servizi.

chiedono:

1. in via prioritaria, che venga localizzato sulle loro aree un nuovo ambito o distretto in cui consentire l'attuazione di un insediamento turistico con le debite infrastrutturazioni ed urbanizzazioni;
2. in via subordinata, estendendo l'ambito 13BC, che venga prevista la destinazione ricettiva tra quelle consentite negli ambiti 43FC e 44FC.

B) CONTRODEDUZIONI

L'art. 61, scheda prescrittiva 44FC delle N.C.C. del P.U.C. variante 2014) precisa come l'ambito di conservazione 44FC "Arenile alaggio" "(...) *è saturo ed è disciplinato dal P.U.O. di cui all'art. 9 (...) delle presenti norme* (...)"; analogamente anche gli ambiti 13BC e 43FC, come risulta dalle rispettive schede prescrittive, sono saturi e non consentono nuovi interventi.
Ciò precisato, la proposta di realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione turistico ricettiva non trova spazio nel P.U.C. variante 2014.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta**.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009461
Numerazione specifica 6

OSSERVANTE: **Maria Vernazza** in qualità di presidente della Quisisana S.r.l. proprietaria di un immobile ad uso residenza turistico alberghiera in via Torino.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

La società segnala l'impossibilità di proseguire l'attività (R.T.A.) in quanto la struttura non è adeguata alle nuove disposizioni in materia antincendio.
L'osservante è intenzionata a trasformare l'immobile in abitazioni. Fa presente, a tal riguardo, di aver constatato che le N.C.C. del P.U.C. adottato contengono, a tal riguardo, i seguenti elementi contraddittori:

1. artt. 100 e 101 la capacità ricettiva indicata in 140 p.l. è errata in quanto i p.l. sono 84;
2. le R.T.A. sono state accomunate agli alberghi per quanto riguarda il regime vincolistico senza tenere conto che le modifiche della L.R. 16/2009 hanno variato la disciplina delle R.T.A. prevedendo il vincolo di destinazione solo per quelle di nuova costruzione e non per tutte le strutture, come prevedeva la L.R. 2/2008;
3. l'art. 100 delle norme del P.U.C. comprende il numero di posti letto delle R.T.A. nel "valore minimo inderogabile" impedendo di fatto il loro svincolo alberghiero. Anche la tabella, di cui all'art. 101, comprende i posti letto delle R.T.A. nella colonna di quelli per cui non è ammesso lo svincolo alberghiero ai sensi della L.R. 1/2008. Entrambe le previsioni sono in contrasto con la L.R. 2/2008 come modificata dalla L.R. 16/2009;
4. la L.R. 1/2008 si applica solo agli alberghi e non alle R.T.A. pertanto la tabella suddetta deve essere corretta per adeguarla.

chiede:

1. che venga rettificato il numero dei p.l. attuali della R.T.A. Quisisana da 140 a 84
2. che venga differenziato il regime normativo delle R.T.A. rispetto a quello degli alberghi considerando separatamente i posti letto delle R.T.A. ed escludendoli dal "valore minimo inderogabile" con conseguente correzione della tabella dell'art. 101

B) CONTRODEDUZIONI

Preso atto dell'errore segnalato sul numero dei posti letto della R.T.A. Quisisana S.r.l., lo stesso viene corretto da 140 a 84. All'art. 101 la nota (***) in fondo alla tabella afferma come "*Il possibile cambio d'uso delle Residenze Turistico Alberghiere esistenti è disciplinato dalla legislazione regionale vigente in materia*" per cui tale disposizione recepisce il diverso regime vincolistico in materia di "Mutamenti di destinazioni d'uso fra alberghi ed R.T.A. introdotto dalla legge R.L. n. 16/2009 che modificò la n. 2/2008.
La definizione di "valore minimo inderogabile" del numero di posti letto di tutte le tipologie ricettive (art. 100 delle Norme) viene adeguata detraendo quelli delle R.T.A. che, in effetti, possono subire variazioni quantitative in caso di cambio d'uso.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguenti modifiche agli artt. 100 e 101 delle N.C.C.

Osservazione 6 (prot. 009461)

ART. 100 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE

omissis

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	POSTI LETTO		
				in funzione	di cui è consentito lo svincolo	totali per categoria
24RTA	Felice, Via Mulino a vento 26	8BC	3 stelle	25	-	-
25RTA	Quisisana, via Torino 1	14BC	2 stelle	140	-	-
	totale			165	-	165

omissis

Riepilogo della capacità ricettiva esistente:

ALBERGHI (H3)	3 stelle	posti letto n°	772
ALBERGHI (H2)	2 stelle	posti letto n°	115
ALBERGHI (H1)	1 stella	posti letto n°	42
totale		posti letto n°	929
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA)		posti letto n°	165
CAMPEGGIO E PARCO VACANZE (C)		posti letto n°	228
ALLOGGI AGRITURISTICI (AA), BED & BREAKFAST (BB), AFFITTACAMERE (A)		posti letto n°	58
TOTALE COMPLESSIVO della capacità ricettiva del Comune		posti letto n°	1380

Il totale complessivo di 1.380 posti letto è da intendersi quale "valore minimo inderogabile" della capacità turistico ricettiva del Comune di Celle Ligure.

Testo adottato

ART. 100 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE

omissis

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	POSTI LETTO		
				in funzione	di cui è consentito lo svincolo	totali per categoria
24RTA	Felice, Via Mulino a vento 26	8BC	3 stelle	~~25~~	25	-
25RTA	Quisisana, via Torino 1	14BC	2 stelle	~~140~~	84	-
	totale			~~165~~	109	109

omissis

Riepilogo della capacità ricettiva esistente:

ALBERGHI (H3)	3 stelle	posti letto n°	772
ALBERGHI (H2)	2 stelle	posti letto n°	115
ALBERGHI (H1)	1 stella	posti letto n°	~~42~~
totale		posti letto n°	929
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA)		posti letto n°	~~165~~ 109
CAMPEGGIO E PARCO VACANZE (C)		posti letto n°	228
ALLOGGI AGRITURISTICI (AA), BED & BREAKFAST (BB), AFFITTACAMERE (A)		posti letto n°	58
TOTALE COMPLESSIVO della capacità ricettiva del Comune		posti letto n°	~~1380~~ 1324

Il totale complessivo di ~~1.380~~ 1.215 posti letto (che non comprende i 109 in R.T.A.) è da intendersi quale "valore minimo inderogabile" della capacità turistico ricettiva del Comune di Celle Ligure.

Proposta di modifica

ART. 101 - PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

omissis

N° di riferimento alla tav 34 SP/A	denominazione	ambito di P.U.C.	categoria	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della legge regionale n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
					SI	NO
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (***)						
24RTA	Felice	8BC	3 stelle	25		25
25RTA	Quisisana	14BC	2 stelle	140		140
26RTA	Ex Colonie Milanesi (*)	24DC		43		43
	totale categoria					208

omissis

Riepilogo della programmazione complessiva dell'offerta turistica:

ALBERGHI (H4)	4 stelle	posti letto n°	274
ALBERGHI (H3)	3 stelle	posti letto n°	752
ALBERGHI (H2)	2 stelle	posti letto n°	90
ALBERGHI (H1)	1 stella	posti letto n°	42
totale		**posti letto n°**	**1158**
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA)		posti letto n°	208
CAMPEGGIO E PARCO VACANZE (C)		posti letto n°	228
ALLOGGI AGRITURISTICI (AA), BED & BREAKFAST (BB), AFFITTACAMERE (A)		posti letto n°	58
TOTALE COMPLESSIVO della programmazione turistica del Comune		**posti letto n°**	**1652**

omissis

Testo adottato

ART. 101 - PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

omissis

N° di riferimento alla tav 34 SP/A	denominazione	ambito di P.U.C.	categoria	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della legge regionale n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
					SI	NO
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (***)						
24RTA	Felice	8BC	3 stelle	25	25	~~25~~
25RTA	Quisisana	14BC	2 stelle	~~140~~ 84	84	~~140~~
26RTA	Ex Colonie Milanesi (*)	24DC		43	43	~~43~~
	totale categoria				152	~~208~~

omissis

ALBERGHI (H4)	4 stelle	posti letto n°	274
ALBERGHI (H3)	3 stelle	posti letto n°	752
ALBERGHI (H2)	2 stelle	posti letto n°	90
ALBERGHI (H1)	1 stella	posti letto n°	42
totale		**posti letto n°**	**1158**
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA)		posti letto n°	~~208~~ 152
CAMPEGGIO E PARCO VACANZE (C)		posti letto n°	228
ALLOGGI AGRITURISTICI (AA), BED & BREAKFAST (BB), AFFITTACAMERE (A)		posti letto n°	58
TOTALE COMPLESSIVO della programmazione turistica del Comune		**posti letto n°**	~~1652~~ 1596

omissis

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009468
Numerazione specifica 7

OSSERVANTE: **QUARTIERE RESIDENZIALE ROGLIO S.r.l.** in qualità di proprietario

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Propone una limitata estensione dell'ambito 58CR all'interno dell'adiacente ambito di conservazione 30EC.

L'osservazione contiene uno studio di fattibilità per la sistemazione complessiva dell'area ed il miglioramento della via Roglio, portata ad una larghezza di 7 m, che costituisce l'accesso alla zona ed in condizioni inadeguate per una corretta viabilità.

chiede:

l'ampliamento dell'ambito di riqualificazione 58CR inserendovi una quota di 2.500 mq di sua proprietà dell'adiacente ambito di conservazione 30EC.

B) CONTRODEDUZIONI

L'osservazione contiene la richiesta volta ad estendere la superficie dell'ambito di riqualificazione 58CR su un'area di proprietà del richiedente confinante a ponente con l'ambito di conservazione 30EC "Rio Lorio".
La proposta è finalizzata ad una più opportuna localizzazione, su un terreno pianeggiante, dei due volumi previsti nell'ambito 58CR, senza richiedere alcun incremento della Sa che rimarrà quella indicata in 811 mq dalle N.C.C. del P.U.C.; di fatto viene proposta una riduzione dell'indice fondiario da 0,03 a 0,0275 in quanto, come affermato nell'osservazione, aggiungendo 2.500 mq dell'ambito 30EC al 58CR la superficie edificabile da 27.009 mq passerebbe a 29.509 mq.
La richiesta contiene uno studio di fattibilità che prefigura la sistemazione dell'intero ambito per la quale, in questa sede, non è possibile esprimere alcun parere.

Dalle verifiche cartografiche sull'area dell'ambito di conservazione 30EC, ove si propone di estendere la superficie dell'ambito di riqualificazione 58CR, si è riscontrata la presenza di due corsi d'acqua del reticolo idrografico principale del Piano di Bacino che, di fatto, la rende inedificabile per i conseguenti vincoli idraulici.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta**.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009490
Numerazione specifica 8

OSSERVANTE: **CALCAGNO Paolo** in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Nell'ambito di conservazione 35EC non è prevista la possibilità di realizzare serre agricole che il P.U.C. variante 2014 ammette solo sull'ambito 37EC.
Nella norma generale degli ambiti EC (art. 60 delle N.C.C.), i parametri relativi alle altezze (6 m per gli edifici residenziali a due piani; 2,40 m di altezza media interna per i volumi in legno consentiti per le proprietà di superficie maggiore di 3.000 mq; 3,50 m per gli annessi agricoli) non tiene conto delle diverse tipologie che è consentito realizzare ad uso agricolo.

chiede:

1. di introdurre la possibilità di realizzare serre agricole anche nell'ambito 35EC
2. di precisare che i parametri relativi all'altezza massima negli ambiti EC, si riferiscono solo agli interventi di ampliamento residenziale o di realizzazione di volumi in legno, mentre per gli annesso agricoli l'altezza soggiaccia alle norme del D.M. n. 1444/1968 e, comunque, sia analoga a quella degli edifici presenti in zona.

B) CONTRODEDUZIONI

La proposta di estendere la possibilità, alle aziende agricole produttive, di realizzare delle serre nell'ambito 35EC e quindi, per analogia di trattamento, in tutti gli ambiti EC di conservazione (destinati ad uso agricolo ed al presidio ambientale) come disciplinate nella scheda 37EC "Autostrada" è pertinente.
Il problema delle altezze per gli annessi agricoli che, come si intuisce nell'osservazione, possono variare a seconda della tipologia dell'azienda, precisato che l'art. 8 del D.M. n. 1444/1968 "Limiti di altezza degli edifici" è stato abrogato, può essere demandato al "Piano Agricolo Aziendale" che, come prescrive l'art. 60 punto 1 delle N.C.C., deve corredare "(...) *gli elaborati progettuali dell'annesso agricolo* (...)"

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguenti modifiche all'art. 60 ed alla scheda prescrittiva 37EC nei termini che seguono dei testi a fronte (adottato e modificato).

Osservazioni 8 (prot. 009490); 11 (prot. 009504); 17 (prot. 009712)

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

Per la progettazione degli annessi agricoli valgono i seguenti parametri urbanistici:
Sf = 8.000 mq di cui non meno di 6.000 mq contigui
If = 0,015 mq/mq
Du = agricola connessa alla conduzione del fondo con esclusione di qualsiasi tipologia a destinazione residenziale. Il richiedente deve essere proprietario del fondo e possedere la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (come definita dal D. Lgs. n. 228/2001).
Dc = 6,00 m
De = 12,00 m
Ds = 6,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 3,50 m su tutti i fronti

omissis

16. Per i tredici ambiti di conservazione EC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

omissis

Testo adottato

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

Per la progettazione degli annessi agricoli valgono i seguenti parametri urbanistici:
Sf = 8.000 mq di cui non meno di 6.000 mq contigui
If = 0,015 mq/mq
Du = agricola connessa alla conduzione del fondo con esclusione di qualsiasi tipologia a destinazione residenziale. Il richiedente deve essere proprietario del fondo e possedere la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (come definita dal D. Lgs. n. 228/2001).
Dc = 6,00 m
De = 12,00 m
Ds = 6,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = ~~3,50 m su tutti i fronti~~ quella minima necessaria, a seconda delle attività dell'azienda agricola produttiva, indicata nel "Piano Agricolo Aziendale" che corredai il progetto dell'annesso agricolo

omissis

16. Negli ambiti EC le aziende agricole produttive possono realizzare delle serre, come definite con circolare regionale n. 129305 del 21/11/1989, purché vengano rispettate, oltre a quanto stabilito dalla legge R.L. 1/6/1976 n. 17, le seguenti condizioni:

Le serre dovranno essere costruite nelle zone pianeggianti e, comunque, su terreni con acclività inferiore al 20%. Dovranno distare almeno 30/50 m dai crinali; il materiale impiegato nella costruzione deve consentire il passaggio della luce e una trasparenza visiva uniforme. L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i 4 m. Tali manufatti inoltre non dovranno costituire una barriera invalicabile e dovranno essere costruiti in modo da evitare impatti da parte dell'avifauna; i vetri non dovranno essere trasparenti o a specchio ma scanalati, opalini, traslucidi e/o sabbiati.

I parametri da osservarsi nella realizzazione delle serre sono i seguenti:
- 5,00 m da volumi residenziali esistenti sul fondo;
- 4,00 m dal ciglio delle strade;
- 4,00 m dai confini di proprietà;
- rapporto di copertura: 20%.

Per ogni azienda agricola non possono essere autorizzate più di due serre con copertura stabile, con o senza riscaldamento artificiale.

17. Per i tredici ambiti di conservazione EC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

omissis

Proposta di modifica

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 37EC	Toponimo **Autostrada**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**	Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 37EC	Toponimo **Autostrada**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**
omissis			*omissis*		

Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, come definite con circolare regionale n. 129305 del 21/11/1989, purché vengano rispettate, oltre a quanto stabilito dalla legge regionale n. 17 dell'1/6/1976, le seguenti condizioni.

Le serre dovranno essere costruite nelle zone pianeggianti e, comunque, su terreni con acclività inferiore al 20%. Dovranno distare almeno 30/50 m dai crinali; il materiale impiegato nella costruzione deve consentire il passaggio della luce e una trasparenza visiva uniforme. L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i 4 m.

Tali manufatti inoltre non dovranno costituire una barriera invalicabile e dovranno essere costruiti in modo da evitare impatti da parte dell'avifauna; i vetri non dovranno essere trasparenti o a specchio ma scanalati, opalini, traslucidi e/o sabbiati.

I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione delle serre sono i seguenti:

- 5 m da volumi residenziali esistenti sul fondo;
- 4 m dal ciglio delle strade;
- 4 m dai confini di proprietà;
- rapporto di copertura: 20%.

Per ogni proprietà non possono essere autorizzate più di due serre con copertura stabile, con o senza riscaldamento artificiale.

omissis

~~Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, come definite con circolare regionale n. 129305 del 21/11/1989, purché vengano rispettate, oltre a quanto stabilito dalla legge regionale n. 17 dell'1/6/1976, le seguenti condizioni.~~

~~**Le serre dovranno essere costruite nelle zone pianeggianti e, comunque, su terreni con acclività inferiore al 20%. Dovranno distare almeno 30/50 m dai crinali; il materiale impiegato nella costruzione deve consentire il passaggio della luce e una trasparenza visiva uniforme. L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i 4 m.**~~

~~**Tali manufatti inoltre non dovranno costituire una barriera invalicabile e dovranno essere costruiti in modo da evitare impatti da parte dell'avifauna; i vetri non dovranno essere trasparenti o a specchio ma scanalati, opalini, traslucidi e/o sabbiati.**~~

~~I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione delle serre sono i seguenti:~~

- ~~5 m da volumi residenziali esistenti sul fondo;~~
- ~~4 m dal ciglio delle strade;~~
- ~~4 m dai confini di proprietà;~~
- ~~rapporto di copertura: 20%.~~

~~Per ogni proprietà non possono essere autorizzate più di due serre con copertura stabile, con o senza riscaldamento artificiale.~~

omissis

Testo adottato

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009499
Numerazione specifica **9**

OSSERVANTE: **AICARDI Bruno** in qualità di amministratore condominiale del caseggiato di via Poggi.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'edificio censito al foglio 9 mappale 210 in fregio a via Poggi in buono stato di conservazione del quale il P.U.C. propone la demolizione e ricostruzione con l'incremento del 10% di Sa, pur essendo interno alla perimetrazione del Centro Storico, non ha caratteristiche architettoniche tipiche della zona di appartenenza.
L'intervento ipotizzato è di difficile realizzazione per la presenza nell'edificio di un istituto bancario e di un supermercato ai piani terra e seminterrato, inoltre è un'ipotesi che richiederebbe un alto impegno economico.

chiede:

che venga consentito un intervento di riqualificazione complessiva dell'immobile, per portarlo ad una configurazione architettonica consona ai caratteri del Centro Storico, con possibilità di realizzare un tetto a quattro falde ed utilizzare a fini abitativi il sottotetto.

B) CONTRODEDUZIONI

La proposta alternativa, che conserverebbe l'impianto volumetrico attuale, non consentirebbe di avere quella "(...) *configurazione architettonica di qualità* (...)" che la proposta del P.U.C. intende perseguire.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta.**

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009500
Numerazione specifica **10**

OSSERVANTE: **Geom. Cristian RIVOLI** in qualità di libero professionista operante sul territorio di Celle Ligure.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Chiede la modifica dell'art. 51 del fascicolo E/A N.C.C. introducendo la possibilità di realizzare piscine anche negli ambiti di P.T.C.P. ove non è consentito (ambiti in assetto insediativo ANI-MA e IS-MA-CPA) prevedendo anche la possibilità di realizzare "laghetti balneabili" con una profondità massima di m 1,20.

chiede:

di modificare il testo dell'art. 51 con la seguente correzione:

ART. 51 - PISCINE
Le piscine non possono superare la superficie di mq 60 e devono essere posizionate rasoterra nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali a distanza di almeno ml 3 dal confine di proprietà.
Gli impianti devono essere collegati alla rete di scarico comunale delle acque nere per l'incanalamento delle acque di lavaggio delle vasche.
~~La costruzione di nuove piscine è vietata negli ambiti di conservazione sottoposti ai regimi insediativi ANI-MA e IS-MA-CPA di P.T.C.P.~~
Nelle aree classificate di conservazione dal P.T.C.P. l'inserimento dovrà essere tale da risultare compatibile per forma, dimensioni e basso impatto ambientale, con la possibilità di realizzare laghetti balneabili con una profondità massima di m. 1,20

B) CONTRODEDUZIONI

La proposta non appare pertinente né rispetto agli obiettivi imposti dai regimi normativi del P.T.C.P. per gli assetti insediativi ANI-MA e IS-MA-CPA né, tantomeno, rispetto alla volontà dell'Amministrazione Comunale di contenere attraverso il P.U.C. variante 2014 il "Consumo del suolo", tema ampliamente trattato ed illustrato nel capitolo 2.1.3A "Suolo sottosuolo. Consumo di suolo e attività agricole" del fasc. D/A "Rapporto Ambientale.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è: **respinta.**

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009504
Numerazione specifica **11**

OSSERVANTE: **Federazione Provinciale Coldiretti Savona** in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Nell'ambito agricolo 35EC non è prevista la possibilità di realizzare serre agricole che il P.U.C. variante 2014 ammette solo nell'ambito 37EC.
Nella norma generale degli ambiti EC (art. 60 delle N.C.C.), i parametri relativi alle altezze (6 m per gli edifici residenziali a due piani; 2,40 m di altezza media interna per i volumi in legno consentiti per le proprietà di superficie maggiore di 3.000 mq; 3,50 m per gli annessi agricoli) non tiene conto delle diverse tipologie che è consentito realizzare ad uso agricolo.

chiede:

1. di introdurre la possibilità di realizzare serre agricole anche nell'ambito 35EC
2. di precisare che i parametri relativi all'altezza massima negli ambiti EC, si riferiscono solo agli interventi di ampliamento residenziale o di realizzazione di volumi in legno, mentre per gli annesso agricoli l'altezza soggiaccia alle norme del D.M. n. 1444/1968 e, comunque, sia analoga a quella degli edifici presenti in zona.

B) CONTRODEDUZIONI

La proposta di estendere la possibilità, alle aziende agricole produttive, di realizzare delle serre nell'ambito 35EC e quindi, per analogia di trattamento, in tutti gli ambiti EC di conservazione (destinati ad uso agricolo ed al presidio ambientale) come disciplinate nella scheda 37EC "Autostrada" è pertinente.
Il problema delle altezze per gli annessi agricoli che, come si intuisce nell'osservazione, possono variare a seconda della tipologia dell'azienda, precisato che l'art. 8 del D.M. n. 1444/1968 "Limiti di altezza degli edifici" è stato abrogato, può essere demandato al "Piano Agricolo Aziendale" che, come prescrive l'art. 60 punto 1 delle N.C.C., deve corredare "(...) *gli elaborati progettuali dell'annesso agricolo* (...)"

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguenti modifiche all'art. 60 ed alla scheda prescrittiva 37EC negli stessi termini (testi a fronte adottato/proposta di variante) dell'osservazione n. 8 prot. 009490.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009559
Numerazione specifica **12**

OSSERVANTE: **DI ROBERTO Sergio** in qualità di proprietario di immobili sul territorio di Celle Ligure.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Prendendo atto che il PUC tende a favorire il recupero delle unità immobiliari esistenti e contestualmente preservare l'ambiente anche mediante l'inserimento di nuove attività agricole e silvo-pastorali, propone le seguenti modifiche alle N.C.C.:

1) ambito di conservazione TNI. Consentire per il patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi negli ambiti EC ed il recupero dei volumi non residenziali esistenti, anche mediante l'accorpamento e la traslazione, evitando la polverizzazione delle volumetrie sul territorio e la realizzazione di tettoie, porticati, cisterne e capanni, per la conduzione dei fondi, l'allevamento di animali e l'insediamento di attività agrituristiche;
2) ambiti di conservazione EC. Favorire il riutilizzo a fini abitativi dei volumi esistenti di qualsiasi natura e destinazione d'uso, con interventi di adeguamento alla normativa igienico sanitaria: utilizzando anche eventuali volumi pertinenziali situati nelle vicinanze del corpo principale ed applicando in forme estensive i contenuti dalla legislazione regionale vigente (L.R. 24/2001 e L.R. 49/2009);
3) ambiti di conservazione AC. Consentire il frazionamento di alloggi esistenti applicando il parametro previsto nel P.U.C. di 50 mq, su tutto il territorio comunale compresi i sottotetti.

Relativamente alla possibilità di ampliamento *una tantum* previsto dal P.U.C. per gli edifici esistenti chiede:

4) Che tale intervento possa essere realizzato anche per edifici in corso di costruzione alla data di adozione del PUC.
5) Che venga eliminata la limitazione dell'applicazione ad edifici a uno o due piani mantenendo esclusivamente il limite riferito ad edifici mono e bifamiliari.
6) Che venga chiarita la definizione di piani dell'edificio, considerando solo le porzioni in possesso dei requisiti igienico-sanitari ed escludendo i piani interrati.

B) CONTRODEDUZIONI

In merito alle osservazioni prodotte, per punti si precisa:

1. le N.C.C. del P.U.C. sono differenziate per corrispondere alle diverse metodologie d'intervento ammesse dall'assetto insediativo del P.T.C.P., per cui l'ambito 56TNI (assetto insediativo ANI-MA), disciplinato dalle norme dell'art. 62 e dalla corrispondente scheda prescrittiva, non può avere la stessa disciplina degli interventi ammessi negli ambiti EC di conservazione ad uso agricolo e di presidio ambientale per i quali, l'assetto insediativo del P.T.C.P., prevede norme diverse assunte dal P.U.C.;
2. le N.C.C. del P.U.C. di Celle Ligure non contengono indicazioni specifiche per l'applicazione delle leggi R.L. n. 24/2001 e s.m.i. e 49/2009 e s.m.i., oggetto di altri atti assunti dall'Amministrazione Comunale;
   Per quanto attiene gli interventi che da attuare sui volumi esistenti negli ambiti EC gli stessi sono analiticamente elencati nell'art. 60 e nelle schede prescrittive da 26EC a 38EC nel rispetto delle norme per i diversi assetti insediativi del P.T.C.P.;
3. per gli ambiti di conservazione AC il P.U.C. variante 2014 consente il frazionamento degli alloggi con superfici minime capaci di conservare le tipologie e gli impianti strutturali della parte architettonicamente più pregiata dell'abitato di Celle Ligure. La superficie minima non può quindi essere la stessa indicata per gli altri ambiti insediativi (come, ad esempio, i BC di più recente edificazione) ove le tipologie architettoniche, ben diverse, consentono il taglio di 50 mq previsto dal P.U.C.;

4. L'intervento volumetrico *una tantum*, attuabile solo negli ambiti ove è puntualmente indicato, si applica sui "(...) *volumi mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq* (...)", come recitano gli artt. 58, 60, 62. È bene evidente, quindi, come gli edifici in corso di costruzione sono esclusi da tale possibilità in quanto, certamente, non esistevano prima dell'adozione del P.U.C.;
5. La possibilità di ampliamenti *una tantum* è sempre e solo riferito ad edifici mono e bifamiliari indipendentemente dal numero dei piani;
6. La definizione di piani dell'edificio discende dal parametro "Altezza massima di un fabbricato" di cui all'art. 3, punto 2 delle N.C.C. del P.U.C.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è: **respinta.**

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009658
Numerazione specifica **13**

OSSERVANTE: **ZUNINO Remo** in qualità di proprietario e residente.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

nell'ambito agricolo 28EC non è prevista la possibilità di realizzare serre agricole mentre la stessa previsione è contenuta anche in ambiti paesaggisticamente più delicati (es. 37EC)

chiede:

di introdurre la possibilità di realizzare serre agricole anche nell'ambito 28EC

B) CONTRODEDUZIONI

Si condivide la necessità di uniformare la norma estendendo la possibilità di realizzare serre agricole in tutti gli ambiti EC limitatamente alle aziende agricole produttive.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è: **accolta** con conseguenti modifiche all'art. 60 ed alla scheda prescrittiva 37EC negli stessi termini (testi a fronte adottato/proposta di variante) dell'osservazione n. 8, prot. 009490.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009666
Numerazione specifica **14**

OSSERVANTE: **Don Piero GIACOSA** in qualità di parroco pro-tempore della parrocchia di San Giorgio in Sanda.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'immobile sede della ex canonica della chiesa parrocchiale, censito catastalmente al foglio 3 mappale 91 sub. 1 e 2, inserito nell'ambito 6AC della variante al P.U.C., è compreso fra i volumi per i quali sono consentiti interventi di risanamento conservativo (l'adiacente chiesa parrocchiale, in quanto edificio di pregio, può essere oggetto di restauro) pur in assenza, a giudizio dell'osservante, di caratteristiche architettoniche di pregio.
L'immobile presenta al piano terreno seminterrato alcuni volumi incongrui che necessitano di interventi di ristrutturazione.

chiede:

di modificare la tav. 31 del P.U.C. prendendo atto che l'edificio, sede della ex canonica ed i volumi incongrui ad esso adiacenti, non presentano caratteristiche architettoniche di pregio per cui possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

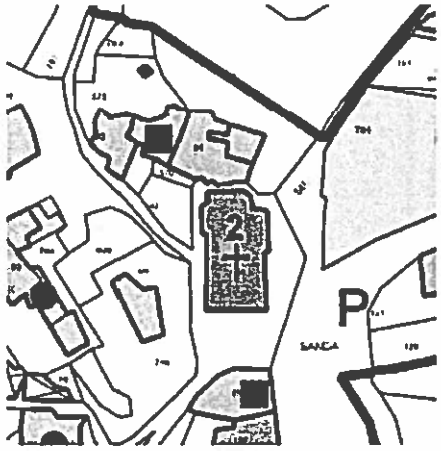
B) CONTRODEDUZIONI

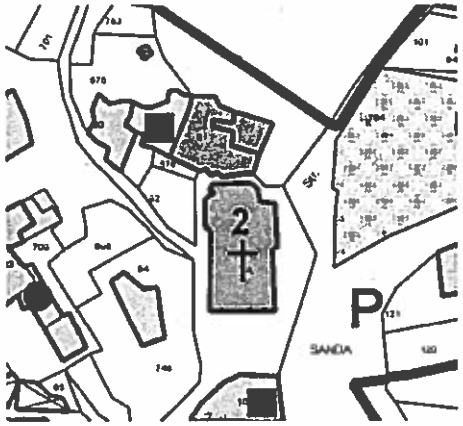
Le argomentazioni dell'osservante sulla richiesta di modificare la tipologia d'intervento possibile sull'ex canonica della chiesa parrocchiale di Sanda (da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia) appare pertinente.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica della tav. 31SP/A.

Osservazione 14 (prot. 007245)

Modifica della tav. 31SP/A





Testo adottato

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009667
Numerazione specifica **15**

OSSERVANTE: **MORDEGLIA Leony** in qualità di proprietaria di un immobile in via Cassisi.

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

Ai fini di perseguire gli obiettivi del P.U.C. tesi alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e al contenimento del consumo del suolo, attraverso il recupero di volumi anche incongrui ma regolarizzati in base alla legislazione vigente, segnala che negli ambiti AC frazionali è esclusa la possibilità di attuare interventi di sostituzione edilizia.
La normativa è contraddittoria perché al punto 3 dell'art. 22 è espressamente dichiarato che tutti gli edifici non vincolati costruiti dopo il 1942 possono essere soggetti ad intervento di sostituzione edilizia.

chiede:

di rettificare la normativa consentendo l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia per tutti gli edifici inseriti negli ambiti AC che non abbiano significativo interesse storico ed architettonico introducendo un preciso indirizzo tipologico in merito a materiali da utilizzare e caratteristiche architettoniche al fine di armonizzare nel contesto del nucleo storico anche edifici e/o manufatti costruiti in epoca più recente.

B) CONTRODEDUZIONI

I volumi ai quali si riferisce l'osservante "(...) *anche incongrui ma regolarizzati in base alla legislazione vigente* (...)" che si trovano negli ambiti di conservazione AC (agglomerati urbani che rivestono carattere storico) possono essere demoliti e ricostruiti sul sedime originario nei termini auspicati e suggeriti nell'osservazione, in conformità all'art. 57 punto 2 che precisa come "(...) *Nelle tavv. 30 SP/A e 31 SP/A delle tipologie d'intervento per gli ambiti di conservazione AC sono individuati, con apposita simbologia, quei volumi che costituiscono compromissioni improprie quali: baracche, tettoie, prefabbricati di ogni tipo, precari e simili.Nel caso di interventi sul corpo edilizio principale della proprietà ove sorge il volume improprio, se legittimato in conformità alla legislazione urbanistica vigente, lo stesso potrà essere demolito e ricostruito sul sedime originario o accorpato al volume principale a pari ingombro e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo IV - Codice dei materiali.* (...)".
I precisi indirizzi tipologici in merito a materiali e finiture architettoniche proposti sono ampiamente indicati nell'art. 57, nelle schede prescrittive da 1AC a 7AC e nel Titolo IV delle N.C.C. (Codice dei materiali e delle metodologie operative da impiegare negli ambiti AC di conservazione. Artt. da 65 a 71).
Il riferimento all'art. 22 punto 3 che tratta della sostituzione edilizia si riferisce a "(...) *edifici non vincolati costruiti dopo il 1942* (...)" e non ai volumi anche incongrui ma regolarizzati in base alla legislazione vigente citati nell'osservazione.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi **non dà luogo a procedere** in quanto i temi sollevati sono già disciplinati, nel senso proposto dall'osservante, nelle N.C.C. del P.U.C. variante 2014.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009689
Numerazione specifica **16**

OSSERVANTE: **Geom. Sonia Mitra** n qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Celle.

A) CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1) INSERIRE negli ambiti AC i parametri urbanistici e la disciplina di livello puntuale riferiti agli interventi di sostituzione edilizia che sono consentiti per gli edifici classificati di recente costruzione come risulta dall'art. 22 comma 4.
2) Analogamente DISCIPLINARE in tutti gli ambiti in cui è consentita la sostituzione edilizia, la possibilità di effettuare ampliamenti o precisare che la sostituzione edilizia si può fare solo a parità di volume, modificando l'art. 22 comma 1);
3) PRECISARE che la possibilità di realizzare tetti a falde da utilizzare a fini abitativi negli ambiti AC, è limitata agli edifici classificati di recente costruzione;
4) ELIMINARE il riferimento al recupero dei sottotetti che viene gestito con procedura di variante apposita negli ambiti AC (art. 57 comma 4 e comma 9);
5) ELIMINARE il riferimento alla nuova struttura di ristorazione nella tav. 34SP/A;
6) ELIMINARE la normativa per gli interventi sugli edifici esistenti, nell'ambito 55FC "Ex discarica" in quanto in tale ambito non esistono edifici;
7) INSERIRE normativa commerciale approvata con deliberazione C.C. 14 del 9 marzo 2010 (aggiornamento P.U.C. Nulla Osta Provincia di Savona con nota 8752 del 22.06.2010) oppure disciplinare la possibilità di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, limitando le superfici in modo che sia consentito solo l'esercizio di vicinato;
8) VERIFICARE la possibilità di ampliamento una-tantum nei vari ambiti chiarendo se tale possibilità è limitata agli edifici di sup. < 100 mq o è applicabile qualunque sia la superficie dell'unità immobiliare;
9) TITOLO VII – PIANO TURISTICO. L'art 99 comma 10 indica parametri urbanistici ed un indice per ampliamenti di edifici a destinazione turistica. Eliminare il riferimento agli ambiti 24DC e 25DC colonie e precisare, nelle schede prescrittive degli ambiti 24DC e 25DC, che le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui ai punti 1.2.1, 1.2.2 e 1.6 dell'art. 7;
10) TITOLO VIII – DISCIPLINA DELL'E.R.P./E.R.S. Verificare l'adeguamento alla nuova L.R. n. 27 del 29/12/2015 con cui è stato istituito il fondo regionale per le politiche abitative (FoRPA). Tale fondo, finanziato anche mediante il pagamento di una quota aggiuntiva di contributo di costruzione da parte degli operatori che realizzino interventi edilizi privati, di superficie superiore a 500 mq, può essere utilizzato anche dai Comuni sul cui territorio esistano alloggi E.R.P.

B) CONTRODEDUZIONI

1. I capoversi 2°, 3° e 4° del punto 5 dell'art. 57 vengono riquadrati come disciplina ambientale per gli interventi sugli edifici "di recente costruzione", localizzati sulle tavv. 30SP/A e 31SP/A del P.U.C. Gli stessi, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997), in conformità all'art. 22 punto 1 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia senza incremento della volumetria esistente.
   Quindi, negli ambiti di conservazione AC, la sostituzione edilizia può avvenire solo sul sedime originario e a pari volume geometrico.

   I parametri urbanistici sono:

Vg = quello esistente documentato da un'esauriente numero di fotografie, da un rilievo quotato completo e dalla documentazione catastale
Du = quelle ammesse nelle schede prescrittive con esclusione, per l'ambito 1AC, della residenza ai piani terra degli edifici che prospettano su strade pubbliche a traffico veicolare o pedonale
Dc, De, Ds = quelle preesistenti
H = quella preesistente

2. La sostituzione edilizia non può comportare incrementi volumetrici.
3. La possibilità di realizzare tetti a falda ad uso abitativo, sui volumi a copertura piana "di recente costruzione", è indicata al punto 5 dell'art. 57 delle N.C.C. del P.U.C.
4. I commi 4 e 9 dell'art. 57, preso atto che l'applicazione della legge R.L. n. 24/2001 e s.m.i. non è disciplina del P.U.C. ma di altro atto deliberativo del C.C., devono essere stralciati.
5. L'indicazione per la realizzazione di un bar ristorante all'ingresso della Pineta Bottini, erroneamente conservato sulla tav. 34SP/A "Piano Turistico", viene rimossa.
6. Le *Norme di Conformità, Edilizie ed Architettoniche* della scheda 55FC "Ex discarica" rimangono solo per la parte atta a mantenere il ruolo naturalistico ed ecologico che l'area riveste.
7. Nell'art. 7 "Destinazioni d'uso" delle N.C.C. del P.U.C. è necessario precisare al punto 1.2 che la sola tipologia di attività commerciale ammessa è quella degli esercizi di vicinato.
   Il mantenimento delle Medie Strutture di Vendita attive a Celle Ligure è consentito; sono ammessi i loro possibili trasferimenti, all'interno del perimetro comunale, senza incremento della superficie di vendita.
8. Preso atto delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di attuare interventi di ampliamento volumetrico *una tantum* sugli edifici mono e bifamiliari all'interno degli ambiti ove consentiti e disciplinati negli artt. 58 punto 1; 60 punto 1; 62 punto 5, viene limitata alle sole proprietà la cui superficie agibile (Sa) non eccede i 100 mq. Per le proprietà la cui Sa è superiore a 100 mq gli ampliamenti *una tantum* non sono ammessi.
9. Per le destinazioni d'uso, consentite negli ambiti DC a destinazione turistica, è necessario precisare sulle schede 24DC e 25DC con riferimento all'art. 7 che non sono consentite le destinazione d'uso di cui al punto 1.2.3 "Strutture turistiche all'aria aperta".
   È anche necessario togliere l'indicazione degli ambiti 24DC e 25DC dall'art. 99 punto 6 e punto 10 che disciplina l'ampliamento dei volumi esistenti, che rimane riferito solo agli ambiti 22DC e 23DC.
10. In merito alla legge R.L. n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo" (Titolo VIII delle Norme) viene integrato l'art. 104 per adeguarlo alle nuove procedure introdotte dalla più recente legge R.L. n. 27/2015 (art. 21) che ha istituito il "Fondo Regionale per le Politiche Abitative (FoRPA)".
    Procedure che nel P.U.C. variante 2014 interesseranno l'attuazione degli ambiti di riqualificazione 58CR "Roglio ponente", 59CR "Susanin centro" e il distretto di trasformazione 60CT "Olmo" ove sono previsti, complessivamente, 534 mq di Sa da riservare all'E.R.P. (riducibili a 427 mq se recuperati in alloggi esistenti esterni alle aree di intervento). Per attuare tali ambiti ed il distretto, sarà necessario, nella stipula delle diverse convenzioni attuative, tener conto del disposto della legge R.L. n. 27/2015.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi **non dà luogo a procedere** per il punto 3; **è accolta** per i punti 1 (con modifiche all'art. 22 punto 4 delle N.C.C. e all'art. 57 punti 4, 5, 9, 10, 11); 2 (con modifica all'art. 22 punto 1); 4 (con modifiche all'art. 57 punti 4 e 9 - vedi punto1 -); 5 (con modifica alla ta. 34SP/A "Piano Turistico); 6 (con modifica alla scheda 55FC "Ex discarica"); 7 (con modifica all'art. 7, punto 1.3); 8 (con modifica agli artt. 58 punto 1, lettera d); 60 punto 1, lettera d); 62 scheda 56 TNI); 9 (con modifica all'art. 99 punti 6 e 10; schede 24DC "Colonie Milanesi" e 25DC "Colonie bergamasche"); 10 (con modifica all'art. 104) nei termini che seguono dei testi a fronte (adottato/modificato).

Osservazione 16 punto 1 (prot. 009689)

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

omissis

4. Possono essere oggetto di sostituzione edilizia anche gli edifici classificati "di recente costruzione", compresi negli ambiti AC di conservazione (agglomerati urbani che rivestono carattere storico) di cui alle tavole 30 SP/A, 31 SP/A del P.U.C.

omissis

Testo adottato

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

omissis

4. Possono essere oggetto di sostituzione edilizia anche gli edifici classificati "di recente costruzione", compresi negli ambiti AC di conservazione (agglomerati urbani che rivestono carattere storico) di cui alle tavole 30 SP/A, 31 SP/A del P.U.C.
Negli interventi di sostituzione edilizia è esclusa ogni forma di incremento della volumetria oggetto della sostituzione.

omissis

Proposta di modifica

ART. 57 - AMBITI AC DI CONSERVAZIONE: AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO. NORME DI CONFORMITÀ

omissis

4. Le tavv. 30 SP/A e 31 SP/A tipologie d'intervento, localizzano gli edifici di pregio, compresi negli ambiti di conservazione AC.
   Su tali edifici (art. 40) e sugli edifici antichi (art. 41), è ammesso di intervenire esclusivamente con la manutenzione ordinaria e straordinaria, con il restauro o il risanamento conservativo.
   Sono consentiti inoltre gli interventi sui sottotetti dei fabbricati esistenti, che possono essere resi abitabili senza modificarne la forma originaria. Devono quindi essere conservate le quote del colmo e delle imposte e la forma delle falde (vedere punto 9 seguente e art. 42).
   Il tessuto urbanistico degli ambiti AC è meritevole di tutela e di conservazione per cui, il restauro e il ripristino degli elementi architettonici di pregio, deve avvenire nel rispetto delle indicazioni del Titolo IV, Codice dei materiali, delle presenti Norme.
   Gli interventi di ristrutturazione, ove indicati sulle tavole 30 SP/A e 31 SP/A, devono avvenire in conformità al precedente art. 19 punto 2.
   Rimane esclusa dai possibili interventi la "demolizione totale e ricostruzione" che è limitata alle parti volumetriche accessorie e secondarie in evidente contrasto architettonico o parzialmente dirute e prive di copertura. In questo caso, e solo per parti secondarie dell'intero volume, si può applicare il punto d) dell'art. 19.
   Negli ambiti 1AC e 2AC è escluso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra a fini residenziali.
5. Sui volumi localizzati negli ambiti AC e definiti "di recente costruzione", cioè edificati dopo il 1942, in genere in evidente contrasto ambientale con l'edilizia storica, sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II Capi I e II.

   Negli interventi di manutenzione straordinaria i richiedenti dovranno uniformarsi nella scelta dei colori, dei materiali e delle finiture, alle prescrizioni che, caso per caso, il Comune si riserva di indicare attraverso le proprie strutture tecniche. Le prescrizioni date dal Comune potranno comportare anche demolizioni e/o sostituzioni di elementi di finitura (cornicioni, parapetti, serramenti, cancellate) in evidente contrasto tipologico (rif. tavv. da 13 DF a 19 DF e fascicolo A, II parte, della relazione sulla descrizione fondativa del P.U.C.).
   È ammessa la ricomposizione dei prospetti in conformità alle caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto edilizio prevalente.
   È altresì consentito, su quei volumi con copertura piana, realizzare delle falde inclinate con manto di copertura in ardesia o tegole marsigliesi; eventuali spazi a destinazione residenziale, ricavati nel sottotetto, sono disciplinati dall'art. 42 delle presenti Norme.

Testo adottato

ART. 57 - AMBITI AC DI CONSERVAZIONE: AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO. NORME DI CONFORMITÀ

omissis

4. Le tavv. 30 SP/A e 31 SP/A tipologie d'intervento, localizzano gli edifici di pregio, compresi negli ambiti di conservazione AC.
   Su tali edifici (art. 40) e sugli edifici antichi (art. 41), è ammesso di intervenire esclusivamente con la manutenzione ordinaria e straordinaria, con il restauro o il risanamento conservativo.
   ~~Sono consentiti inoltre gli interventi sui sottotetti dei fabbricati esistenti, che possono essere resi abitabili senza modificarne la forma originaria. Devono quindi essere conservate le quote del colmo e delle imposte e la forma delle falde (vedere punto 9 seguente e art. 42).~~
   Il tessuto urbanistico degli ambiti AC è meritevole di tutela e di conservazione per cui, il restauro e il ripristino degli elementi architettonici di pregio, deve avvenire nel rispetto delle indicazioni del Titolo IV, Codice dei materiali, delle presenti Norme.
   Gli interventi di ristrutturazione, ove indicati sulle tavole 30 SP/A e 31 SP/A, devono avvenire in conformità al precedente art. 19 punto 2.
   Rimane esclusa dai possibili interventi la "demolizione totale e ricostruzione" che è limitata alle parti volumetriche accessorie e secondarie in evidente contrasto architettonico o parzialmente dirute e prive di copertura. In questo caso, e solo per parti secondarie dell'intero volume, si può applicare il punto d) dell'art. 19.
   Negli ambiti 1AC e 2AC è escluso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra a fini residenziali.
5. Sui volumi localizzati negli ambiti AC e definiti "di recente costruzione", cioè edificati dopo il 1942, in genere in evidente contrasto ambientale con l'edilizia storica, sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II Capi I e II.
   Si prescrive la seguente disciplina paesistica:

~~Negli~~ In tutti gli interventi, ~~di manutenzione straordinaria~~ compresa la sostituzione edilizia senza possibilità di incremento volumetrico, i richiedenti dovranno uniformarsi nella scelta dei colori, dei materiali e delle finiture, alle prescrizioni che, caso per caso, il Comune si riserva di indicare attraverso le proprie strutture tecniche. Le prescrizioni date dal Comune potranno comportare anche demolizioni e/o sostituzioni di elementi di finitura (cornicioni, parapetti, serramenti, cancellate) in evidente contrasto tipologico (rif. tavv. da 13 DF a 19 DF e fascicolo A, II parte, della relazione sulla descrizione fondativa del P.U.C.).
È ammessa la ricomposizione dei prospetti in conformità alle caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto edilizio prevalente.
È altresì consentito, su quei volumi con copertura piana, realizzare delle falde inclinate con manto di copertura in ardesia o tegole marsigliesi; eventuali spazi a destinazione residenziale, ricavati nel sottotetto, sono disciplinati dall'art. 42 delle presenti Norme.

Proposta di modifica

I parametri urbanistici per gli interventi di sostituzione edilizia (ammessa solo per gli "*edifici di recente costruzione*" localizzati sulle tavv. 30SP/A e 31SP/A) sono così stabiliti:
Vg = quello esistente documentato da un'esauriente numero di fotografie, da un rilievo completo quotato e dalla documentazione catastale
Du = quelle ammesse nelle schede prescrittive con esclusione, per l'ambito 1AC, della residenza ai piani terra degli edifici che prospettano su strade pubbliche a traffico veicolare o pedonale
Dc, De, Ds = quelle preesistenti
H = quella preesistente

omissis

omissis

9. Negli ambiti di conservazione AC i sottotetti, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie agibile è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare quella degli alloggi sottostanti.
Per i volumi ove sono previsti interventi di restauro o risanamento conservativo (tavv. 30 SP/A e 31 SP/A) l'uso del sottotetto a fini abitativi è consentito solo all'interno della forma e dell'ingombro preesistenti del tetto cioè conservando le quote d'imposta e dei colmi, le forme e le dimensioni delle falde esistenti.
Per la realizzazione di nuovi abbaini, la posa di serramenti complanari e i terrazzi a pozzetto vale l'art. 43.

~~9. Negli ambiti di conservazione AC i sottotetti, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie agibile è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare quella degli alloggi sottostanti.~~
~~Per i volumi ove sono previsti interventi di restauro o risanamento conservativo (tavv. 30 SP/A e 31 SP/A) l'uso del sottotetto a fini abitativi è consentito solo all'interno della forma e dell'ingombro preesistenti del tetto cioè conservando le quote d'imposta e dei colmi, le forme e le dimensioni delle falde esistenti.~~
~~Per la realizzazione di nuovi abbaini, la posa di serramenti complanari e i terrazzi a pozzetto vale l'art. 43.~~

10. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 300 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza rimane anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli AC in cui è compreso l'edificio.

9. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 300 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza rimane anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli AC in cui è compreso l'edificio.

11. Per i sette ambiti di conservazione AC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

10. Per i sette ambiti di conservazione AC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

omissis

omissis

Testo adottato

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 2 (prot. 009689)

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

omissis

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e che non sono riconducibili alla definizione di cui al precedente articolo 19, punto 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

omissis

Testo adottato

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

omissis

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e che non sono riconducibili alla definizione di cui al precedente articolo 19, punto 2, lettera e), ~~e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria~~.
Negli interventi di sostituzione edilizia è esclusa ogni forma di incremento della volumetria oggetto della sostituzione.

omissis

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 5 (prot. 009689)

1 - **Il P.U.C. variante 2014 prevede all'esterno della pineta la possibilità di realizzare una struttura con ufficio informazioni, bar e ristorante per 40 coperti su 150 mq complessivi.**

2 - **Per l'ambito 24DC è stato approvato, tramite Conferenza dei Servizi, un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti per realizzare un complesso turistico ricettivo di 274 posti letto alberghieri e 100 in R.T.A. con i relativi servizi ed attrezzature accessorie (tra cui una sala congressi per circa 150 posti).**

Testo adottato

☐ **Per l'ambito 24DC è stato approvato, tramite Conferenza dei Servizi, un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti per realizzare un complesso turistico ricettivo di 274 posti letto alberghieri e 100 in R.T.A. con i relativi servizi ed attrezzature accessorie (tra cui una sala congressi per circa 150 posti).**

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 6 (prot. 009689)

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 55FC	Toponimo Ex discarica	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. AI-MA	Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 55FC	Toponimo Ex discarica	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. AI-MA

omissis

omissis

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 mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione, al contorno dell'ambito, delle valenze naturalistiche dell'area.
In particolare è necessario mantenere il ruolo ecologico che l'area riveste in quanto tappa di attraversamento per specie di ambiente aperto (Cicindela maroccana pseudomaroccana, Euphydryas provincialis).
L'impianto escludendo l'uso del calcestruzzo, semplice o armato, dovrà essere progettato sostenuto da elementi verticali metallici al di sopra del terreno per consentirne la totale percorribilità alla fauna in transito senza creare interferenze e mantenendo la sistemazione prativa dell'area con caratteristiche vegetazionali e morfologiche appartenenti all'habitat dei coleotteri e dei lepidotteri presenti.

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 mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**~~
~~**Gli interventi devono adeguarsi alle norme del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione, al contorno dell'ambito, delle valenze naturalistiche dell'area.**~~
~~**In particolare**~~ **è necessario mantenere il ruolo naturalistico ed ecologico che l'area riveste in quanto tappa di attraversamento per specie di ambiente aperto (Cicindela maroccana pseudomaroccana, Euphydryas provincialis).**
L'impianto escludendo l'uso del calcestruzzo, semplice o armato, dovrà essere progettato sostenuto da elementi verticali metallici al di sopra del terreno per consentirne la totale percorribilità alla fauna in transito senza creare interferenze e mantenendo la sistemazione prativa dell'area con caratteristiche vegetazionali e morfologiche appartenenti all'habitat dei coleotteri e dei lepidotteri presenti.

omissis

omissis

Testo adottato

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 7 (prot. 009689)

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

omissis

1.3 - commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;

omissis

Testo adottato

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

omissis

1.3 - commerciale limitatamente alle sole forme degli esercizi di vicinato, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia. Sono fatte salve le Medie Strutture di Vendita, esistenti alla data di adozione del P.U.C. Variante 2014 (20/10/2015), che possono ricollocarsi ove consentito all'interno del perimetro comunale, senza incremento della superficie di vendita;

omissis

Proposta di modifica

ART. 58 - AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

d) l'ampliamento di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano, la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq nei limiti di seguito indicati:

I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq l'ampliamento del 20% è ammesso senza eccedere un incremento di Su pari a 20 mq;

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamiliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b), costituisce intervento assimilato alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2014, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

Sono esclusi dalla possibilità di usufruire di tale ampliamento superficiario gli edifici che hanno già attuato ampliamenti volumetrici ai sensi della legge regionale n. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

omissis

Testo adottato

ART. 58 - AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

d) l'ampliamento di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano, la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq ~~nei limiti di seguito indicati:~~

I° - ~~per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq~~ è ammesso ~~l'ampliamento~~ fino al 20% della superficie esistente;

~~II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq l'ampliamento del 20% è ammesso senza eccedere un incremento di Su pari a 20 mq;~~

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamiliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b), costituisce intervento assimilato alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2014, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

Sono esclusi dalla possibilità di usufruire di tale ampliamento superficiario gli edifici che hanno già attuato ampliamenti volumetrici ai sensi della legge regionale n. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

omissis

Proposta di modifica

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

d) l'ampliamento di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano, la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq nei limiti di seguito indicati:

I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Su) supera i 100 mq l'ampliamento del 20% è ammesso senza eccedere un incremento di Sa pari a 20 mq;

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamiliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b), costituisce intervento assimilato alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2014, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

Sono esclusi dalla possibilità di usufruire di tale ampliamento superficiario gli edifici che hanno già attuato ampliamenti volumetrici ai sensi della legge regionale n. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

omissis

Testo adottato

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

d) l'ampliamento di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano, la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq ~~nei limiti di seguito indicati:~~

I° - ~~per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq~~ è ammesso ~~l'ampliamento~~ fino al 20% della superficie esistente;

~~II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Su) supera i 100 mq l'ampliamento del 20% è ammesso senza eccedere un incremento di Sa pari a 20 mq;~~

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamiliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b), costituisce intervento assimilato alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2014, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

Sono esclusi dalla possibilità di usufruire di tale ampliamento superficiario gli edifici che hanno già attuato ampliamenti volumetrici ai sensi della legge regionale n. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

omissis

Proposta di modifica

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 56TNI	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

omissis

È possibile realizzare interventi di ampliamento superficiario di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997), la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:

I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq, l'ampliamento del 20% è ammesso senza superare un incremento di Sa pari a 20 mq.

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamigliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

omissis

Testo adottato

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 56TNI	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

omissis

È possibile realizzare interventi di ampliamento superficiario di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997) la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq~~, nei limiti di seguito indicati~~:

~~I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq~~ è ammesso ~~l'ampliamento~~ fino al 20% della superficie esistente;

~~II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq, l'ampliamento del 20% è ammesso senza superare un incremento di Sa pari a 20 mq.~~

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamigliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

omissis

Proposta di modifica

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **56TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

omissis

È possibile realizzare interventi di ampliamento superficiario di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997), la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:

I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq, l'ampliamento del 20% è ammesso senza superare un incremento di Sa pari a 20 mq.

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamigliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

omissis

Testo adottato

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **56TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

omissis

È possibile realizzare interventi di ampliamento superficiario di unità immobiliari residenziali, comprese in volumi mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997) la cui superficie agibile non ecceda i 100 mq, ~~nei limiti di seguito indicati~~:

~~I° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) non ecceda i 100 mq~~ è ammesso ~~l'ampliamento~~ fino al 20% della superficie esistente;

~~II° - per ogni proprietà la cui superficie agibile (Sa) supera i 100 mq, l'ampliamento del 20% è ammesso senza superare un incremento di Sa pari a 20 mq.~~

L'ampliamento è ammesso esclusivamente (per volumi mono o bifamigliari) su unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:

I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;

II° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento di ciascuna unità abitativa è ammesso solo se sovrapposto in pianta e su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.

omissis

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 9 (prot. 009689)

ART. 99 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

omissis

6. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti DC a destinazione turistica (22DC, 23DC, 24DC, 25DC) sono gli alberghi, le residenze turistico alberghiere, le strutture turistiche all'aria aperta, i pubblici esercizi, la distribuzione al dettaglio, i servizi ad uso privato, la residenza per quei volumi destinati a tale uso già esistenti negli ambiti. Il P.U.C. localizza inoltre gli alloggi agrituristici, i bed & breakfast e un affittacamere.

omissis

10. Negli ambiti 22DC, 23DC, 24DC, 25DC di conservazione a destinazione turistica, in caso di ampliamento dei volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di sostituzione edilizia sono stabiliti i seguenti parametri:

omissis

Testo adottato

ART. 99 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

omissis

6. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti DC a destinazione turistica (22DC, 23DC, 24DC, 25DC) sono gli alberghi, le residenze turistico alberghiere, le strutture turistiche all'aria aperta (limitatamente ai soli ambiti 22DC, 23DC), i pubblici esercizi, la distribuzione al dettaglio, i servizi ad uso privato, la residenza per quei volumi destinati a tale uso già esistenti negli ambiti. Il P.U.C. localizza inoltre gli alloggi agrituristici, i bed & breakfast e un affittacamere.

omissis

10. Negli ambiti 22DC, 23DC~~, 24DC, 25DC~~ di conservazione a destinazione turistica, in caso di ampliamento dei volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di sostituzione edilizia sono stabiliti i seguenti parametri:

omissis

Proposta di modifica

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **24DC**	Toponimo **Colonie milanesi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

omissis

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.6 del precedente art.7.

omissis

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **25DC**	Toponimo **Colonie bergamasche**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

omissis

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.6 del precedente art.7.

omissis

Testo adottato

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **24DC**	Toponimo **Colonie milanesi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

omissis

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.2.1; 1.2.2; 1.6 del precedente art.7.

omissis

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **25DC**	Toponimo **Colonie bergamasche**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

omissis

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.2.1; 1.2.2; 1.6 del precedente art.7.

omissis

Proposta di modifica

Osservazione 16 punto 10 (prot. 009689)

ART. 104 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

La quota di superficie residenziale agibile (Sa) riservata all'E.R.P. è indicata, per il distretto di trasformazione (60 CT) e gli ambiti di riqualificazione (58CR, 59CR), nelle tabelle del dimensionamento insediativo del P.U.C. variante 2014 (Titolo IX delle presenti norme).
Gli alloggi corrispondenti a tale Sa sono da vincolare ad uso sociale con convenzione permanente nel tempo.
L'approvazione di progetti che comprendono alloggi di edilizia convenzionata ad uso abitativo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza residenziale, può avvenire su richiesta dei soggetti proponenti mediante procedura di Conferenza dei Servizi.

Testo adottato

ART. 104 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

La quota di superficie residenziale agibile (Sa) riservata all'E.R.P. è indicata, per il distretto di trasformazione (60 CT) e gli ambiti di riqualificazione (58CR, 59CR), nelle tabelle del dimensionamento insediativo del P.U.C. variante 2014 (Titolo IX delle presenti norme).
Gli alloggi corrispondenti a tale Sa sono da vincolare ad uso sociale con convenzione permanente nel tempo.
L'approvazione di progetti che comprendono alloggi di edilizia convenzionata ad uso abitativo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza residenziale, può avvenire su richiesta dei soggetti proponenti mediante procedura di Conferenza dei Servizi.
Nella convenzione attuativa, prescritta per gli ambiti ed il distretto (la cui Sa edificabile supera per ciascuno i 500 mq) che prevedono delle quote di Sa riservata all'E.R.P., si dovrà tener conto delle procedure introdotte dalla legge R.L. n. 27/2015 (art. 21) che ha istituito il "Fondo Regionale per le Politiche Abitative (FoRPA)".

Proposta di modifica

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 79 punto 1 del testo coordinato della L.U.R. n. 36/1997 con la L.R. n. 11/2015)
Delibera di C.C. n. 49 del 20/10/2015

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 009712
Numerazione specifica **17**

OSSERVANTE: **Geom. SIRI Giuseppe** in qualità di professionista incaricato dalla Sig.ra Prochietto titolare dell'azienda agricola "IL ROSMARINO".

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Rammenta che i terreni di proprietà della signora Prochietto furono soggetti ad un lungo iter amministrativo per l'avvio di un'azienda agricola produttiva e che il rilascio del titolo riguardante la costruzione di un magazzino agricolo e di due serre, venne sospeso dall'adozione di previsioni urbanistiche contrastanti.
Dalla verifica per attuare il progetto secondo la normativa adottata risulta come:

1. per l'ambito EC in cui sono inseriti i terreni dell'azienda è consentita la realizzazione del magazzino agricolo con un indice ridotto da 0,025 mq/mq a 0,015 mq/mq;
2. non è prevista la possibilità di realizzare delle serre;
3. la costruzione di manufatti agricoli presenta parametri restrittivi per l'impossibilità di realizzazione di servizi igienici, per l'obbligo di eseguirli su un unico piano e per il dimensionamento delle aperture che non consentirebbero l'accesso carraio necessario ai mezzi agricoli;

chiede:

1. che per l'ambito EC la realizzazione di manufatti agricoli venga consentita con un indice pari almeno allo 0,020 mq/mq;
2. che sia ammessa la costruzione delle serre;
3. che per gli annessi agricoli ne sia consentita la costruzione su due piani fuori terra disposti su piani parzialmente o totalmente sfalsati con disgiunta misurazione delle altezze;
4. che sia possibile realizzare servizi igienici per gli operatori dell'azienda;
5. che gli accessi carrai abbiano larghezza di almeno m. 2,50

B) CONTRODEDUZIONI

Preso atto delle argomentazioni dell'osservante in merito alle richieste, si precisa quanto segue:

1) L'indice di fabbricabilità fondiario non può essere aumentato poiché, negli obiettivi del P.U.C., è essenziale il contenimento del consumo del suolo che si intende conservare nei valori emersi dal rapporto ambientale (fasc. D/A).
2) La possibilità, per le aziende agricole produttive, di realizzare serre è già stata accolta in base alle precedenti osservazioni n° 8 (prot. 009490) e n° 11 (prot. 009504) estendendola a tutti gli ambiti EC.
3) Il problema delle altezze degli annessi agricoli viene risolto demandandolo al contenuto del "Piano Agricolo Aziendale" nel quale, il progettista, dovrà giustificare e certificare l'altezza proposta indicandola come "altezza minima inderogabile per quel tipo di produzione e di lavorazione che l'azienda intende mettere in atto".
4) Nulla osta alla richiesta di prevedere un servizio igienico ad uso degli operatori.
5) La larghezza massima dell'accesso carraio può essere portata a m. 2,50.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta** per il punto 1, **accolta** per i punti 2 e 3 con conseguenti modifiche all'art. 60 ed alla scheda prescrittiva 37 EC negli stessi termini delle osservazioni n° 8, prot. 009490 e n° 11 prot. 009504; **accolta** anche per i punti 4 e 5 con ulteriori modifiche all'art. 60 punto 1 delle N.C.C. del P.U.C. variante 2014 nei termini che seguono dei testi a fronte (adottato e modificato).

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

È inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici non residenziali ad uso esclusivamente agricolo "annessi agricoli": tali volumi possono avere una sola finestra ed una porta non più larga di m 2,00 e non possono contenere cucine, servizi igienici e tramezzature interne.

omissis

Testo adottato

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

omissis

È inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici non residenziali ad uso esclusivamente agricolo "annessi agricoli": ~~tali volumi possono avere una sola finestra ed una porta non più larga di m 2,00 e non possono contenere cucine, servizi igienici e tramezzature interne~~ le aperture su tali volumi, finestre e passo carraio, nonché le tramezzature interne per localizzare i cicli di lavorazione e per un servizio igienico ad uso degli operatori, dovranno essere indicate e giustificate nel "Piano Agricolo Aziendale" a corredo del progetto architettonico dell'annesso agricolo.

omissis

Proposta di modifica

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Renato Zunino

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Maria Enrichetta Boschi

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

Copia della presente deliberazione:

☒ è stata affissa all'Albo Pretorio On-line di questo Comune in data odierna per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo, ai sensi dell'art. 124, comma primo, del D. Lgs. n. 267/2000 e per gli effetti dell'art. 32 comma 1 L.69/2009 e s.m.i. e norme collegate

☐ è stata comunicata in data odierna – Prot. n. _____ alla Prefettura, ai sensi dell'art. 135, comma secondo, del D. Lgs. n. 267/2000

F.to Il Responsabile del Servizio Segreteria

Celle Ligure, li 11 LUG 2016

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell' art. 134 comma 3 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

F.to Il Responsabile del Servizio Segreteria

Celle Ligure, li _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-line di questo Comune dal 11 LUG 2016 a tutto il 26 LUG 2016

F.to Il Messo Comunale

Celle Ligure, li _____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Celle Ligure, 11 LUG 2016

COMUNE CELLE LIGURE SAVONA

Il Responsabile del Servizio Segreteria

_____