COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010003

Numerazione specifica **2**

OSSERVANTE: **Geom. Luca BAGLIETTO**

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

In merito all'art. 36 punto 3 delle "Norme di conformità e di congruenza" che prevede la possibilità di realizzare piccoli volumi tecnici annessi alle attività sportive in atto

chiede:
che le stesse possano essere adibite anche a punto di ristoro ad uso pubblico.

B) CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione appare pertinente all'uso degli ampliamenti consentiti per i piccoli volumi tecnici annessi alle attività sportive in atto negli ambiti di conservazione BC, EC, FC.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica dell'art. 36 punto 3 delle Norme di conformità e di congruenza nei termini allegati.

TESTO ADOTTATO

ART. 36 – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

OMISSIS

3. Negli ambiti BC, EC, FC di conservazione possono essere mantenute le attività sportive in atto al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2012; per ogni attività sportiva esistente, nel rispetto delle distanze indicate nei parametri urbanistici di ogni ambito, è possibile costruire piccoli volumi tecnici di servizio, anche interrati, quali spogliatoi, deposito attrezzi, ecc. , non superiori a mq 50, destinati funzionalmente all'esercizio dell'attività . Se la struttura sportiva è già dotata di volumi accessori ne è ammesso l'ampliamento massimo di 40 mq.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 36 – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

OMISSIS

3. Negli ambiti BC, EC, FC di conservazione possono essere mantenute le attività sportive in atto al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2012; per ogni attività sportiva esistente, nel rispetto delle distanze indicate nei parametri urbanistici di ogni ambito, è possibile costruire piccoli volumi tecnici di servizio, anche interrati, quali spogliatoi, deposito attrezzi, punto di ristoro, ecc. , non superiori a mq 50, destinati funzionalmente all'esercizio dell'attività . Se la struttura sportiva è già dotata di volumi accessori ne è ammesso l'ampliamento massimo di 40 mq.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 10176

Numerazione specifica **3**

OSSERVANTE: **Arch. Fiorenza BRUGUGNOLI,** in qualità di libero professionista

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Secondo l'osservante la norma di cui all'art.58 (ambiti BC di conservazione) limita l'altezza massima degli edifici a m 6,50 per gli interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, intesi come recupero di volumi esistenti; inoltre, contesta il metodo indicato nelle norme (art.3) per la definizione delle distanze;

chiede che:
1. nel caso di sostituzione e ristrutturazione edilizia, negli ambiti di conservazione BC, possa essere conservata l'altezza preesistente dei volumi oggetto dell'intervento;
2. nella misura delle distanze di volumi da confini, edifici e strade vengano esclusi gli elementi sporgenti fino a 1,50 m dal filo della facciata;
3. di escludere, nella misura delle distanze, gli elementi che costituiscono fregi e decori di facciata.

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione appare pertinente per quanto attiene il punto 1, relativamente agli articoli 58 "Ambiti BC di conservazione", 59 " Ambiti DC di conservazione", 60 " ambiti EC di conservazione".
Per il punto 2 la richiesta riflette il contenuto della Norma (art.3 " Definizione dei parametri urbanistici e edilizi") come è enunciata nella variante 2012.
Il punto 3 è ininfluente per la misura delle distanze comunque, a maggior precisazione, l'osservazione viene acquisita nella definizione dei parametri urbanistici sulle distanze.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta per i punti 1 e 3** con conseguente modifica degli artt. 3, 58, 59, 60 delle Norme di conformità e di congruenza nei termini allegati.
Il punto 2 non contiene alcun elemento a procedere poiché la norma (art.3) è già espressa nei termini richiesti.

TESTO ADOTTATO

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

OMISSIS

Dc = Distanza minima dai confini. È la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale dell'edificio, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, e la linea di confine della proprietà.

De = Distanza minima tra gli edifici. È la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni orizzontali degli edifici , ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m.

Ds = Distanza minima dal filo stradale. E' la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del fabbricato, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, con la sede stradale, comprendente i marciapiedi, le banchine, i parapetti, i muri e le scarpate.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

OMISSIS

Dc = Distanza minima dai confini. È la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale dell'edificio, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, e la linea di confine della proprietà. Nella misura della distanza sono da escludere gli elementi in rilievo che costituiscono fregi e decori di facciata.

De = Distanza minima tra gli edifici. È la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni orizzontali degli edifici , ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m. Nella misura della distanza sono da escludere gli elementi in rilievo che costituiscono fregi e decori di facciata.

Ds = Distanza minima dal filo stradale. E' la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del fabbricato, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, con la sede stradale, comprendente i marciapiedi, le banchine, i parapetti, i muri e le scarpate. Nella misura della distanza sono da escludere gli elementi in rilievo che costituiscono fregi e decori di facciata.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

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

1.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

If = 0,01 mq/mq (per ampliamenti superficiari non in deroga o per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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

1.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

If = 0,01 mq/mq (per ampliamenti superficiari non in deroga o per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m (fatti salvi gli interventi di cui alla lettera c) per i quali è consentito mantenere l'altezza preesistente)

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 59 – AMBITI DC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici). NORME DI CONFORMITA'

3.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 7. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:
If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m

Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva compresi negli ambiti 24DC; 25DC; 26DC vale quanto prescritto nel Piano Turistico (Titolo VII).

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 59 - AMBITI DC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici). NORME DI CONFORMITA'

3.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 7. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:
If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m (fatti salvi gli interventi di cui alla lettera b) per i quali è consentito mantenere l'altezza preesistente)

Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva compresi negli ambiti 24DC; 25DC; 26DC vale quanto prescritto nel Piano Turistico (Titolo VII).

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

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

1.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
If = 0,007 mq/mq (per ampliamenti superficiari. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza connessa all'agricoltura o al presidio ambientale
Dc = 6,00 m
De = 12,00 m
Ds = 6,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m

L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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

1.

OMISSIS

Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
If = 0,007 mq/mq (per ampliamenti superficiari. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza connessa all'agricoltura o al presidio ambientale
Dc = 6,00 m
De = 12,00 m
Ds = 6,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m (fatti salvi gli interventi di cui alla lettera c) per i quali è consentito mantenere l'altezza preesistente)

L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010311

Numerazione specifica **4**

OSSERVANTE: **Lorenzo VENTURINO e Luisa VENTURINO,** In qualità di proprietari dell'immobile censito al catasto, foglio 5 mapp. 862

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Ritengono "(...) *antieconomica e inattuabile* (...)" la proposta di intervento prevista nel distretto di trasformazione 68CT Susanin Centro.
La cubatura e la metratura edificabili, secondo gli osservanti, sono quantitativamente insufficienti per attuare la proposta.
Precisano che uno dei volumi, compresi nell'area, non è un capannone industriale e che è tuttora in uso come civile abitazione ai piani alti e, al piano terra, come attività commerciale. Affermano come il fabbricato "(...) *costruito su cinque piani (di cui 3 piani fuori terra, un piano terra ed un piano seminterrato) con caratteristiche dell'edilizia civile, con accessi di limitate dimensioni e con impossibilità di manovra, mal si adatta oggi alla movimentazione, effettuata per forza a mano, della tipologia di merce trattata dalla nostra azienda* (...)";

chiedono:
1. di poter intervenire sulla loro proprietà senza alcun obbligo con quella adiacente;
2. che l'edificio di civile abitazione di loro proprietà, escludendone la demolizione, possa essere oggetto di una parziale variazione d'uso con aumento della superficie destinata ad abitazione e riduzione di quella ad uso commerciale (piano seminterrato e piano terra). Precisano che le aree esterne di proprietà destinate a parcheggio possono rispettare le variazioni proposte.

B) CONTRODEDUZIONI:

Preso atto dell'analogia del contenuto dell'osservazione, a quanto eccepito anche dall'osservazione n. 25 (dott. Vincenzo Veirana per VE.LI.CO S.r.l.) e dalla n. 29 (Giovanni De Martini), si ritiene di modificare parzialmente la scheda prescrittiva 68CT dell'art. 64 "Distretti di trasformazione" delle Norme di Conformità e di Congruenza del P.U.C.
In particolare modificando le condizioni inderogabili, di cui al punto "Norme di congruenza, edilizie e architettoniche", al fine di consentire l'attuazione del distretto (tramite P.U.O.) secondo quanto previsto dalle Norme.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **parzialmente accolta** con conseguente modifica della scheda prescrittiva 68CT delle Norme di Conformità e di Congruenza, delle tabelle del dimensionamento del P.U.C. (Titolo IX delle Norme) e del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ambientale (Fascicolo D/A del P.U.C.) nei termini allegati.

TESTO ADOTTATO

ART. 64 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE CT. NORME DI CONGRUENZA. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

OMISSIS

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	Toponimo **Susanin centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 50

OMISSIS

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.

   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   I 1.500 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi:

   - 900 mq di edilizia privata;
   - 300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);
   - 300 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 64 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE CT. NORME DI CONGRUENZA. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

OMISSIS

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	Toponimo **Susanin centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 50

OMISSIS

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. ~~la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500~~ Il volume massimo edificabile fuori terra non deve superare il 75% del volume geometrico (Vg) preesistente, come definito dall'art. 3 delle presenti norme. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   ~~I 1.500 mq di~~ La superficie ~~di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi~~ agibile di progetto dovrà essere così suddivisa:
   - ~~900 mq~~ 88% di edilizia privata;
   - ~~300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);~~
   - ~~300 mq~~ 12% riservata all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie ~~di riferimento Sr~~ agibile Sg, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA DEL P.U.C. - TITOLO IX
TABELLA 2 - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

ADOTTATA

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	totale		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	totale	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	totale	
OMISSIS																
40EC Sanda nord	82	24	71	**177**	4.248	---	84	---	65	**149**	---	---	---	---	---	**149**
41FC Torre	---	---	---	---	---	---	15.507	---	---	**15.507**	---	---	---	---	---	**15.507**
OMISSIS																
63TNI Territorio non insediabile	38		54	**92**	1.656	---	---	---	400	**400**	---	---	9.450	---	**9.450**	**9.850**
64TNI Territorio non insediabile alto																
OMISSIS																
68CT Susanin centro	---	50	---	**50**	900	---	---	---	---	---	---	---	540	360	**900**	**900**
OMISSIS																
TOTALI	**5.431**	**416**	**8.196**	**14.043**	**252.774**	**7.233**	**202.277**	**281.323**	**43.643**	**534.476**	**60**	**29.316**	**86.321**	**27.426**	**143.123**	677.599

NOTA: * Il numero "teorico" di abitanti assegnato alle case vuote è stato determinato sulla scorta dei dati I.S.T.A.T. (censimento 2001) e attribuendo 3 soggetti per ogni alloggio.

TABELLA 2 - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

MODIFICA PROPOSTA

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	totale		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	totale	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	totale	
OMISSIS																
40EC Sanda nord	82	24	71	177	4.248	---	84	---	65	149	---	---	---	---	---	149
~~71EC Ganci~~	~~10~~	~~---~~	~~---~~	~~10~~	~~180~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~	~~---~~
41FC Torre	---	---	---	---	---	---	15.507	---	---	15.507	---	---	---	---	---	15.507
OMISSIS																
63TNI Territorio non insediabile 64TNI Territorio non insediabile alto	~~38~~ 28	---	54	~~92~~ 82	~~1.656~~ 1.476	---	---	---	400	400	---	---	9.450	---	9.450	9.850
OMISSIS																
68CT Susanin centro	---	~~50~~ 53	---	~~50~~ 53	~~900~~ 954	---	---	---	---	---	---	---	~~540~~ 573	~~360~~ 381	~~900~~ 954	~~900~~ 954
OMISSIS																
TOTALI	**5.431**	~~416~~ 409	**8.196**	~~14.043~~ 14.036	~~252.774~~ 252.648	**7.233**	**202.277**	**281.323**	**43.643**	**534.476**	**60**	**29.316**	~~86.321~~ 86.354	~~27.426~~ 27.447	~~143.123~~ 143.177	~~677.599~~ 677.653

NOTA: * Il numero "teorico" di abitanti assegnato alle case vuote è stato determinato sulla scorta dei dati I.S.T.A.T. (censimento 2001) e attribuendo 3 soggetti per ogni alloggio.

TABELLA 3 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL P.U.C. VARIANTE 2012

ADOTTATA

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
OMISSIS								
40EC Sanda nord	231.464	20.114	148.820	0,007 0,01	417 298	715	---	24
41FC Torre	15.507	---	---	---	---	---	---	---
OMISSIS								
63TNI Territorio non insediabile	4.292.127	254.004	---	---	---	---	---	---
OMISSIS								

TABELLA 3 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL P.U.C. VARIANTE 2012

MODIFICA PROPOSTA

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di ~~Sr~~ Sa	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
OMISSIS								
40EC Sanda nord	231.464	20.114	148.820	0,007 0,01	417 298	715	---	24
~~71EC Ganci~~	~~32.490~~	---	---	---	---	---	---	---
41FC Torre	15.507	---	---	---	---	---	---	---
OMISSIS								
63TNI Territorio non insediabile	~~4.292.127~~ ~~4.259.637~~	254.004	---	---	---	---	---	---
OMISSIS								

ADOTTATA

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
67CT Olmo	2.637	---	2.637	---	3.000	3.000	300[5]	110
68CT Susanin centro	1.632	---	1.632 Intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso	---	1.500	1.200[6]	300	50
69 CT Roglio ponente	58.765	---	57.942 Intervento misto che comprende: • demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;		950	850	100	31
			• nuova edificazione residenziale;		1.000	900	100	33
			• nuova edificazione per ricettività alberghiera.		Quella necessaria a realizzare una struttura da 60 a 80 posti letto	---	---	---
70CT Roglio levante	20.502	---	19.408[7]	0,03	582	524	58	19
aree autostradali	90.137	---	---	---	---	---	---	---
TOTALI	**9.601.822**	**605.682**	**913.813**	---	**12.231**	**11.673**	**858[8]**	**416**

[5] Il soggetto attuatore deve reperire 300 mq di superficie residenziale da destinare all'E.R.P., al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure.

[6] Di cui 300 mq di edilizia convenzionata

[7] La differenza fra la superficie totale e quella edificabile è dovuta ad asservimenti avvenuti prima del 1997.

[8] Corrisponde al 12,20 % di Sr residenziale realizzabile nei distretti di trasformazione, pari a complessivi mq 7.032

MODIFICA PROPOSTA

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di ~~Sf~~ Sa	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
67CT Olmo	2.637	---	2.637	---	3.000	3.000	300[5]	110
68CT Susanin centro	1.632	---	1.632 Intervento di ~~demolizione e ricostruzione sostituzione edilizia~~ con cambio di destinazione d'uso	---	~~1.500~~ 1.600[6]	~~1.200~~ 1.400	~~300~~ 200	~~50~~ 53
69 CT Roglio ponente	58.765	---	57.942 Intervento misto che comprende: • demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;		950	850	100	31
			• nuova edificazione residenziale;		1.000	900	100	33
			• nuova edificazione per ricettività alberghiera.		Quella necessaria a realizzare una struttura da 60 a 80 posti letto	---	---	---
70CT Roglio levante	20.502	---	19.408[7]	0,03	582	524	58	19
aree autostradali	90.137	---	---	---	---	---	---	---
TOTALI	**9.601.822**	**605.682**	**913.813**	---	~~12.231~~ 12.331	~~11.673~~ 11.873	~~858~~ 758[8]	~~416~~ 419

[5] Il soggetto attuatore deve reperire 300 mq di superficie agibile da destinare all'E.R.P., al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure.

[6] ~~Di cui 300 mq di edilizia convenzionata.~~ In conformità alle "Norme di congruenze, edilizie ed architettoniche" della scheda prescrittiva 68CT, il possibile incremento di Superficie agibile (Sa) sarà definito, all'interno del P.U.O., a seguito di un rilievo certificato del Volume geometrico (Vg) preesistente. Il valore indicato in tabella (1.600 mq) discende da una stima di massima atta a definire il dimensionamento del P.U.C. variante 2012.

[7] La differenza fra la superficie totale e quella edificabile è dovuta ad asservimenti avvenuti prima del 1997.

[8] Corrisponde al ~~12,20~~ 10,63 % di Superficie agibile (Sa) che può essere realizzata nei distretti di trasformazione, pari a complessivi mq ~~7.032~~ 7.132

TESTO ADOTTATO

MODIFICA PROPOSTA

FASCICOLO D/A – Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale del P.U.C. variante 2012

Distretto di trasformazione 68CT Susanin centro
(corrisponde al regime ID-CO di assetto insediativo di P.T.C.P.)

Come già precisato a pagina 8, questo nuovo distretto di trasformazione, localizzato all'interno dell'ambito di conservazione 21DC a destinazione produttiva, intende dare una risposta insediativa residenziale in un'area ove, nonostante la specificità produttiva, sorgono numerosi edifici residenziali e la richiesta di prime case a prezzi contenuti necessita di una risposta a tempi brevi.

Come emerge dal Titolo IX delle norme del P.U.C., inerente il dimensionamento del Piano, l'intervento prevede una nuova Sr di 1.500 mq (per insediare 50 persone) di cui 900 mq per una residenza libera, 300 mq per edilizia convenzionata e 300 mq per Edilizia Residenziale Pubblica.

L'intervento, inoltre, caratterizza una riqualificazione urbanistica in quanto sull'area insistono due capannoni industriali da anni in disuso; se ne prevede la demolizione e la sostituzione con un nuovo edificio residenziale di 4 piani della superficie coperta di circa 370 mq.

L'area di pertinenza (di altre 1.200 mq) sarà sistemata a posteggio e a verde attrezzato per creare un elemento di riqualificazione della zona.

Si riporta la scheda prescrittiva del distretto di trasformazione, predisposta per le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 che contiene, fra le altre norme, l'elenco degli elaborati che devono comporre il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo); tra questi è compreso lo studio di sostenibilità ambientale (ex art. 14 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Distretto di trasformazione 68CT Susanin centro
(corrisponde al regime ID-CO di assetto insediativo di P.T.C.P.)

Come già precisato a pagina 8, questo nuovo distretto di trasformazione, localizzato all'interno dell'ambito di conservazione 21DC a destinazione produttiva, intende dare una risposta insediativa residenziale in un'area ove, nonostante la specificità produttiva, sorgono numerosi edifici residenziali e la richiesta di prime case a prezzi contenuti necessita di una risposta a tempi brevi.

Come emerge dal Titolo IX delle norme del P.U.C., inerente il dimensionamento del Piano, l'intervento prevede una nuova ~~Sr~~ Sa di ~~1.500~~ 1.600 mq (per insediare ~~50~~ 53 persone) di cui ~~900~~ 1.400 mq per una residenza libera~~, 300 mq per edilizia convenzionata~~ e 300 mq per Edilizia Residenziale Pubblica.

L'intervento, inoltre, caratterizza una riqualificazione urbanistica in quanto sull'area insistono due capannoni industriali da anni in disuso; se ne prevede la demolizione e la sostituzione con un nuovo edificio residenziale di 4 piani della superficie coperta di circa ~~370~~ 440 mq.

L'area di pertinenza (di ~~altre~~ circa 1.200 mq) sarà sistemata a posteggio e a verde attrezzato per creare un elemento di riqualificazione della zona.

Si riporta la scheda prescrittiva del distretto di trasformazione, predisposta per le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 che contiene, fra le altre norme, l'elenco degli elaborati che devono comporre il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo); tra questi è compreso lo studio di sostenibilità ambientale (ex art. 14 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	Toponimo **Susanin centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 50

OMISSIS

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.

   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   I 1.500 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi:

   - 900 mq di edilizia privata;
   - 300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);
   - 300 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

OMISSIS

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	Toponimo **Susanin centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: ~~50~~ 53

OMISSIS

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. ~~la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500~~ Il volume massimo edificabile fuori terra non deve superare il 75% del volume geometrico (Vg) preesistente, come definito dall'art. 3 delle presenti norme. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   ~~I 1.500 mq di~~ La superficie ~~di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi~~ agibile di progetto dovrà essere così suddivisa:
   - ~~900 mq~~ 88% di edilizia privata;
   - ~~300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);~~
   - ~~300 mq~~ 12% riservata all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie ~~di riferimento Sr~~ agibile Sg, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

OMISSIS

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010371

Numerazione specifica **5**

OSSERVANTE: **Ezio PORRO,** in qualità di legale rappresentante della società Teoresi S.a.s. proprietaria dell'impianto di autolavaggio in località Carrea

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'impianto, unico sul territorio di Celle Ligure, risulta insufficiente per carenza di aree a posteggio e per poter inserire nuovi servizi connessi all'attività in atto;

chiede:
una modifica alla struttura del P.U.C. che interesserebbe un'area parzialmente compresa negli ambiti di conservazione 27EC e 28EC (zona soggetta ai regimi ID-MA e IS-MA-CPA dell'assetto insediativo del P.T.C.P.). Con tale modifica, la Teoresi S.a.s., intenderebbe sistemare circa 3500 mq di terreno completando l'impianto in atto di autolavaggio con nuove aree a parcheggio e a verde attrezzato. Propone nuove alberature, servizi correlati all'auto e "(...) *se ritenuto utile anche un distributore di carburante* (...)"; propone infine la sistemazione, sul tratto interessato, del Rio Carrea "(...) *mediante la pulitura dell'alveo e il consolidamento degli argini* (...)".

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione del Sig. Porro richiama il contenuto dell'osservazione n. 1 (prot.009264) dell'ing. Bagnasco: essa pone infatti la stessa richiesta per l'adeguamento della perimetrazione degli ambiti di conservazione 28EC e 27EC, del P.U.C. variante 2012, alla zonizzazione del P.T.C.P .

L'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica cartografica della perimetrazione della struttura del P.U.C. variante 2012 (tav.23 SP/A e di ogni altra tavola che contiene la perimetrazione) nella forma allegata all'osservazione n. 1 alla quale si rinvia.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 10392

Numerazione specifica **6**

OSSERVANTE: **Anna Maria FEDI,** in qualità di presidente del W.W.F. Savona

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

1. Segnala incongruenze fra la scelta di rendere inedificabili gli ambiti del P.U.C., soggetti a regime IS-MA di P.T.C.P., e quanto previsto nei distretti di trasformazione 69CT e 70CT in località Roglio; ricorda anche la presenza di una fascia, assoggettata al regime IS-MA-CPA dal P.T.C.P, finalizzata alla salvaguardia di corridoi paesistico ambientali.
2. Solleva osservazioni al P.U.O. del distretto di trasformazione 67CT Olmo oggetto di una procedura in corso, tramite conferenza dei servizi, estranea al P.U.C. variante 2012 del Comune di Celle Ligure.
3. In merito al distretto di trasformazione 68CT Susanin segnala l'eccessiva urbanizzazione, la carenza di verde pubblico e la presenza di "(...) *fasce inondabili a 50 anni e le aree a pericolosità di frana elevata* (...)".
4. Per l'ambito di conservazione 24DC Camping, rammenta le norme del P.T.C.P., regime insediativo ID-CE.
5. Per l'ambito 25DC Colonie Milanesi il W.W.F. allega copia delle osservazioni già presentate in data 4/10/2010 prot.170 ep al progetto approvato il 23/2/2012 in sede di conferenza dei servizi.
6. Per l'ambito 26DC Colonie Bergamasche viene allegata copia delle osservazioni - già presentate in data 13/6/2011 prot. 124/11 ep - a quanto emerso nel corso del dibattito pubblico "Sceglie Celle".
   Si osserva che un eventuale progetto dovrà essere sottoposto a "(...) *valutazione di impatto ambientale (L.R. 38/98) nonché alla procedure di VAS (D. Lgs. 152/06 e L.R. 28 Aprile 2008, n. 10. Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2008)* (...)" al fine di garantire la tutela di:
   a) uomo, fauna e flora;
   b) suolo, acqua, aria, clima e paesaggio;
   c) beni materiali e patrimonio culturale e ambientale

   Si richiama inoltre la presenza dell'area protetta individuata nel P.T.C.P. provinciale 21-LE-CO (Costiera e fondali Celle Ligure - Varazze) che persegue la "(...) *valorizzazione e riqualificazione dell'ambiente naturale e delle caratteristiche paesaggistiche del territorio* (...)".
7. Per l'ambito di conservazione 53FC Cottolengo si rinvia a quanto espresso per il 25 DC Colonie Milanesi per la contiguità delle due aree.
8. Per l'ambito 58FC Impianti sportivi, che ricade in regime ANI-MA di P.T.C.P., segnala come "(...) *le opere edilizie presenti contrastano con il regime di mantenimento* (...)".
9. Si ricorda che l'ambito di conservazione 62FC Ex Discarica ricade in zona a pericolosità di frana elevata e che la stessa, nel 2005, è stata percorsa da un incendio boschivo.
10. Per l'ambito di riqualificazione 65CR Cassisi Cooperativa segnala come l'intervento si colloca in un uliveto di pregio e come lo stesso " (...) *interferirebbe negativamente con il regime di mantenimento* (...)" del P.T.C.P .
11. Infine, per l'ambito di riqualificazione 66CR Marucchi alto, il W.W.F. segnala l'alto valore dell'area "(...) *naturale ed agricola, che verrebbe inevitabilmente compromessa dal nuovo intervento* (...)"; ricorda inoltre la presenza di Pietre verdi che, in fase di esecuzione di scavi e movimenti di terra, richiederanno di eseguire "(...) *misurazioni di fibre nell'aria* (...)";

chiede:

1. Di proporre alla Regione, per la località Roglio (distretti di trasformazione 69CT e 70CT), l'estensione di tutte le aree al regime insediativo IS-MA-CPA "(...) *al fine di salvaguardare* [la piana, n.d.r.] *da eventuali nuove edificazioni che nulla hanno a che vedere con l'utilizzo agricolo dei suoli all'interno di un contesto di pregio per la sua posizione di connessione paesistico ambientale tra la costa e l'entroterra* (...)" e, in conseguenza, "(...) *la cancellazione di tali previsioni di Distretto di Trasformazione a salvaguardia dell'area interessata* (...)"

2. Per il distretto 67CT Olmo, di non ridimensionare il giardino Mezzano auspicandone al contrario una sua estensione; di rispettare le distanze di legge dal Rio (tombinato) Santa Brigida; di eseguire dettagliate verifiche idrauliche, ai sensi del Piano di Bacino vigente, per la Realizzazione dei box previsti.
3. Per il distretto di trasformazione 68CT Susanin, il W.W.F., non avanza una specifica richiesta ma segnala che l'intervento previsto andrà ad inserirsi in un contesto di rilevanti situazioni di criticità così come segnalato sulla "Carta delle criticità ad uso della protezione civile. Fasce inondabili a 50 anni e aree a pericolosità di frana elevata".
4. Di rispettare, per gli interventi nell'ambito di conservazione 24DC Camping, le disposizioni dell'art. 43 delle Norme del P.T.C.P. (Regime di "Insediamenti diffusi").
5. Di "(...) *esprimere un parere negativo alla realizzazione del progetto* (...)" relativo alla ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare denominato "Ex Colonia Milanese".
6. Come, in un progetto d'intervento per l'ambito 26DC Colonie Bergamasche, dovranno essere rispettati scrupolosamente i vincoli e le indicazioni normative del regime insediativo di conservazione ID-CE del P.T.C.P.; propone di chiedere una variante al Piano Paesistico Regionale per instaurare un regime di mantenimento per le aree boscate, comprese nell'ambito, passando dal regime normativo ID-CE vigente al regime ANI-CE; auspica una rigorosa salvaguardia delle essenze arboree e delle aree verdi a regime naturale; afferma come l'intervento non deve essere "(...) *tassativamente* (...) *in contrasto con la disciplina ID-CE di P.T.C.P. in quanto gli uffici regionali non riterrebbero percorribile una variante allo stesso* (...)"; chiede di evitare la realizzazione di parcheggi privati a raso.
7. Per le richieste inerenti l'ambito di conservazione 53FC Cottolengo, il W.W.F. fa riferimento a quanto espresso per il contiguo ambito 25DC Colonie Milanesi per cui si rinvia al precedente punto 5.
8. Per l'ambito 58FC Impianti sportivi, di verificare la conformità edilizio-urbanistica delle concessioni edilizie rilasciate nonché delle relative varianti approvate; di attivare una variante al P.T.C.P. per istituire un "(...) *regime di conservazione per le aree boscate - naturali prive di edificazione* (...)".
9. Per l'ambito 62FC Ex Discarica si chiedono delucidazioni sull'iter di approvazione del progetto per l'impianto fotovoltaico previsto;
10. Per l'ambito di riqualificazione 65CR Cassisi Cooperativa si chiede di stralciare la previsione del P.U.C. a tutela dell'area "(...) *a vocazione agricola, estremamente pregiata, fronte mare, e per di più collocata su un crinale* (...)".
11. Per l'ambito di riqualificazione 66CR Marucchi alto si chiede di mantenere l'area nella sua attuale vocazione e destinazione agricola.

B) CONTRODEDUZIONI:

Per quanto attiene il punto 1 delle richieste, l'Amministrazione Comunale di Celle Ligure, per il P.U.C. variante 2012, non intende proporre alla Regione Liguria alcuna estensione del regime insediativo IS-MA-CPA del P.T.C.P. sul proprio territorio.
Per il punto 3, non trattandosi di una specifica richiesta, il P.U.C. variante 2012 prenderà atto della segnalazione allorquando, per il distretto di trasformazione 68CT, sarà presentato il prescritto Piano Urbanistico Operativo.
Per i punti 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 le osservazioni sono rivolte ad argomenti estranei alla variante 2012 adottata.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta per il punto 1**; **respinta per i punti 2, 4, 8, 9, 10, 11** poiché le disposizioni del P.U.C. sotto i profili contestati non hanno subito modifiche in sede di variante 2012; **respinta per i punti 5, 6, 7** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni, peraltro precedentemente valutate nelle pertinenti sedi, non hanno subito modifiche nella variante 2012; **ininfluente per il punto 3**.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010405

Numerazione specifica **7**

OSSERVANTE: **Sig. Giovanni GIANNASI,** in qualità di vice presidente pro tempore della Cooperativa Urbanistica Residenziale

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

a parere dell'osservante, la programmazione comunale, nel settore della casa, non è stata presa nella dovuta considerazione "(...) *in quanto l'edilizia convenzionata è del tutto assente* (...)";

chiede:
che la variante in corso tenga conto di tale problema localizzando un intervento "(...) *di almeno due edifici di 12 appartamenti ciascuno* (...)".
A tal riguardo indica delle aree in località Piani in prossimità di Via Firenze (ambito di conservazione 35EC; regime IS-MA di P.T.C.P.); in particolare i mappali n.92, 93, 94, 95, 445, 812, 866, 42, 436, 44, 865 per una superficie complessiva pari a mq 30.166.
Fa presente che l'area indicata è parzialmente urbanizzata.

B) CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione attiene un'area non compresa nei temi della variante 2012 adottata.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tale argomentazione non hanno subito modifiche in sede di variante 2012 .

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010413

Numerazione specifica **8**

OSSERVANTE: **Ing. Sergio DI ROBERTO**, in qualità di proprietario dell'immobile in Celle Ligure, Via Aicardi 31

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante fa presente come l'ampia superficie (circa 200 mq) del suo alloggio "(...) *consentirebbe un agevole frazionamento* (...) *tale da permettere di mantenere la classica struttura "a cannocchiale" degli alloggi ricavabili, in coerenza con le tipologie edilizie comunali* (...)"; osserva come la disciplina del P.U.C., inerente l'ambito di conservazione 1AC, "(...) *nel suo rigore "congela"* (...) *immobili di ampia dimensione impedendo il frazionamento e rendendo precario, in prospettiva, il relativo mantenimento* (...)".
Pone l'attenzione sulla possibilità, introdotta dalla variante 2012, di frazionare gli edifici non di pregio in alloggi della superficie minima di 50 mq; nell'osservazione si afferma come "(...) *analoga riflessione deve essere svolta anche con riferimento agli edifici di pregio e antichi* (...)".

chiede:
di consentire limitati frazionamenti negli edifici antichi e di pregio (superficie minima mq 80/100) con il vincolo di conservare la conformazione "a cannocchiale" e subordinando gli interventi all'asservimento dei posti auto necessari.

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione è pertinente ai fini di promuovere un uso più organico dei grandi alloggi compresi negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico (ambiti AC di conservazione).

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica all'art. 57, alle schede prescrittive 1AC, 2AC , 3AC, 4AC, 5AC, 6AC, 7AC delle Norme di Conformità e di Congruenza nei termini allegati, e alla legenda delle tavv.30 SP/A e 31 SP/A della struttura del P.U.C.

TESTO ADOTTATO

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

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 con 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, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3.
   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 e) dell'art. 19.
   È escluso anche il cambio di destinazione d'uso dei piani terra a fini residenziali.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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

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 con 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, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3.
   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 e) dell'art. 19.
   È escluso anche il cambio di destinazione d'uso dei piani terra a fini residenziali.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 57 – AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **1AC**	Toponimo **Centro storico mare**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **SU**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.**

MODIFICA PROPOSTA

ART. 57 – AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **1AC**	Toponimo **Centro storico mare**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **SU**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq, la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia: rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.30 SP/A) inerenti:
1. l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;
2. l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;
3. l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.
I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **2AC**	Toponimo **Centro storico monte**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.**

c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **2AC**	Toponimo **Centro storico monte**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq; la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia: rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.30 SP/A) inerenti:

1. **l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;**
2. **l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;**
3. **l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.**

I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **3AC**	Toponimo **Costa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **3AC**	Toponimo **Costa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq. la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia: rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.31 SP/A) inerenti:
1. **l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;**
2. **l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;**
3. **l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.**

I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **4AC**	Toponimo **Ferrari basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. NI-MA

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **4AC**	Toponimo **Ferrari basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. NI-MA

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq; la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia; rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.31 SP/A) inerenti:
1. l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;
2. l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;
3. l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.
I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 5AC	Toponimo **Ferrari alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. NI-MA

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 5AC	Toponimo **Ferrari alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. NI-MA

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq, la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia; rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.31 SP/A) inerenti:

1. **l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;**
2. **l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;**
3. **l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.**

I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **6AC**	Toponimo **Sanda**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).

La tav. 31 SP/A indica un intervento puntuale atto a migliorare le condizioni della viabilità che, da valle, porta al centro della frazione; è prevista la demolizione del volume esistente sulla proprietà. La sua ricostruzione dovrà avvenire, senza incremento superficiario, su un sedime diverso da quello dei volumi esistenti rispettando scrupolosamente gli allineamenti tracciati dal P.U.C. (tav. 31 SP/A) tesi ad adeguare la configurazione dei volumi da ricostruire a quella delle proprietà adiacenti che si sviluppano lungo la strada a monte.

In generale, tutti gli interventi devono:
a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **6AC**	Toponimo **Sanda**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.

La tav. 31 SP/A indica un intervento puntuale atto a migliorare le condizioni della viabilità che, da valle, porta al centro della frazione; è prevista la demolizione del volume esistente sulla proprietà. La sua ricostruzione dovrà avvenire, senza incremento superficiario, su un sedime diverso da quello dei volumi esistenti rispettando scrupolosamente gli allineamenti tracciati dal P.U.C. (tav. 31 SP/A) tesi ad adeguare la configurazione dei volumi da ricostruire a quella delle proprietà adiacenti che si sviluppano lungo la strada a monte.

Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq; la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia; rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.31 SP/A) inerenti:
1. **l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;**
2. **l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;**
3. **l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.**

I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.

In generale, tutti gli interventi devono:
a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV – Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **7AC**	Toponimo **Cornaro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **7AC**	Toponimo **Cornaro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

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), 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 accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), b), d), e), e punto 3), di frazionamento e modifica di destinazione d'uso esclusivamente al ricorrere delle condizioni di cui infra.
Negli edifici ove, secondo le indicazioni della tavola, è consentito intervenire con il restauro o il risanamento conservativo è ammesso il frazionamento di quelle unità immobiliari con superfici pari o maggiori a 200 mq, la superficie agibile (Sa) di ogni nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a 100 mq.
Tale frazionamento, in conformità all'art.21 punto 1 delle presenti norme, è da considerare ristrutturazione edilizia: rimangono, comunque, ferme e prescrittive tutte le norme di cui agli artt.17, 18 e al titolo IV fissate per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come puntualmente localizzati per ogni edificio sulla tav.31 SP/A) inerenti:

1. **l'esecuzione di lavori esterni da attuare sulle facciate;**
2. **l'uso dei materiali costruttivi e di finitura sia all'interno che all'esterno;**
3. **l'obbligo di realizzare nuovi eventuali tramezzi, necessari ad attuare i frazionamenti, in modo da "consentire la percezione degli spazi interni originari" in conformità alle prescrizioni del successivo art.66, punto 4.**

I locali al piano terra inutilizzati, escludendo la funzione residenziale, possono essere recuperati a nuove destinazioni d'uso conformi ai punti 1.2.1; 1.3 dell'art.7 delle presenti norme.

In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.**

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Interventi da attuare sul patrimonio edilizio esistente

- Restauro (art.17, Norme di conformità e congruenza)
- Risanamento conservativo (art.18, Norme di conformità e congruenza)
- Ristutturazione edilizia (art.19, Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di recente costruzione (art.22, punti 4 e 5, Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di pregio (Fascicolo B e art.40, Norme di conformità e congruenza)
- Annessi agricoli o volumi interrati, seminterrati o fuoriterra
- Volumi non inseriti nella mappa catastale

PIANO URBANISTICO COMUNALE - ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 24 DEL 15/5/2012

Interventi da attuare sul patrimonio edilizio esistente

- Restauro (art.17, Norme di conformità e congruenza)
- Risanamento conservativo (art.18, Norme di conformità e congruenza)

Fatti salvi gli interventi di frazionamento e cambio d'uso come disciplinati per ogni ambito nelle schede prescrittive dell'art. 57

- Ristutturazione edilizia (art.19, Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di recente costruzione (art.22, punti 4 e 5, Norme di conformità e congruenza)
- Edifici di pregio (Fascicolo B e art.40, Norme di conformità e congruenza)
- Annessi agricoli o volumi interrati, seminterrati o fuoriterra
- Volumi non inseriti nella mappa catastale

PIANO URBANISTICO COMUNALE - PROPOSTA DI VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE n. 8

ESTRATTI DALLA TAV. 30 SP/A - INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE 1AC CENTRO STORICO MARE E 2AC CENTRO STORICO ALTO - SCALA 1:1000
E DALLA TAV. 31 SP/A - INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE 3AC COSTA, 4AC FERRARI BASSO, 5AC FERRARI ALTO, 6AC SANDA, 7AC CORNARO - SCALA 1:1000

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010414

Numerazione specifica **9**

OSSERVANTE: **Sig. Paolo CALCAGNO,** in qualità di presidente della Federazioni Provinciale Coldiretti di Savona

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante non condivide il divieto di edificare nuove costruzioni ad uso residenziale negli ambiti EC di conservazione ad uso agricolo e, a maggior ragione, giudica ancora più grave il fatto che non è più prevista la possibilità di realizzare annessi agricoli. Giudica, ai fini di un'attività agrituristica, una "dimenticanza" il divieto imposto dalle norme di realizzare piscine negli ambiti EC e, sempre a tale scopo, giudica insufficiente l'ampliamento di 30 mq previsto per le attività agrituristiche. Osserva che nell'ambito di conservazione del territorio non insediabile (TNI) vi è la totale esclusione ad edificare qualsiasi manufatto anche se permane (nell'ambito) l'attività di coltivazione dell'azienda "Ganci".
Infine afferma che la possibilità di realizzare piccoli manufatti per ricovero attrezzi agricoli va a vantaggio degli hobbisti e a discapito degli imprenditori agricoli;

chiede:

1. Di consentire la realizzazione di nuovi volumi ad uso residenziale, negli ambiti a destinazioni agricola, per la conduzione dei fondi.
2. Di consentire la realizzazione di annessi agricoli anche attraverso un regime vincolistico, tramite convenzione, atto a mantenere la funzione originaria senza la possibilità di successivi cambi d'uso.
3. Di poter realizzare piscine, anche negli ambiti EC, ad uso delle attività ricettive agrituristiche.
4. Di poter ampliare il parametro previsto dal P.U.C. (30 mq) per l'ampliamento degli spazi ricettivi connessi all'attività agrituristica.
5. Di poter realizzare locali per servizi igienici ad uso del personale e degli ospiti oltre a quelli funzionali alle attività agrituristiche svolte.
6. Di adeguare il dimensionamento dei manufatti (art. 60 punto 8 delle Norme) alle misure minime prescritte dalle norme di settore.

B) CONTRODEDUZIONI:

per quanto attiene il punto 1 la volontà di escludere la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso residenziale, negli ambiti EC di conservazione, è una delle scelte che caratterizzano la variante 2012 al P.U.C. di Celle Ligure. Essa tende a favorire e sollecitare il recupero e il riuso, anche attraverso significativi ampliamenti, delle volumetrie esistenti; tale impostazione è trattata nel fascicolo C/A "Relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C." che è parte integrante della variante 2012.
Per il punto 2 la possibilità di realizzare degli annessi agricoli - attraverso un regime vincolistico di destinazione d'uso – è presa in considerazione in quanto andrà a migliorare le attività sulle aree agricole e di presidio ambientale.
L'osservazione di cui al punto 3 ha un fondamento corretto, se riferito alla possibilità di migliorare l'offerta agrituristica. Comunque, il P.U.C. variante 2012 non esclude la possibilità di costruire delle piscine negli ambiti EC di conservazione.
Le osservazioni di cui ai punti 4, 5, 6 sono rivolte ad argomenti non trattati dalla variante 2012.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta per il punto 1**; **respinta per i punti 4, 5, 6** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni non hanno subito modifiche in sede di variante 2012; **senza fondamento per il punto 3** poiché la norma (artt. 51 e 60) non esclude la possibilità di realizzare delle piscine negli ambiti EC di conservazione; **accolta per il punto 2** con conseguente integrazione dell'art. 60 delle Norme di Conformità e di Congruenza nei termini allegati.

TESTO ADOTTATO

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

1.

OMISSIS

L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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

1.

OMISSIS

L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

E' inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici annessi agricoli non residenziali ad uso esclusivamente agricolo; 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.
Tali costruzioni devono essere realizzate senza alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza di eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali al contorno.
I nuovi manufatti non possono essere situati su crinali, zone a belvedere, emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici e/o emergenze storiche o di pregio ambientale; inoltre il loro impatto paesistico-ambientale deve essere attenuato dalla messa a dimora di una congrua quantità di specie arbustive e/o arboree autoctone, scelte tra quelle di cui all'art. 92 delle presenti norme.
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

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010444

Numerazione specifica **10**

OSSERVANTE: **Sig. Bruno ERALDO,** in qualità di amministratore e legale rappresentante della società "Residence Felice" proprietaria dell'Hotel Felice

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Dopo aver richiamato precedenti osservazioni, esposte in occasione della variante 2008 al P.U.C., vengono segnalate gravi difficoltà economiche a proseguire l'opera iniziata di trasformazione dell'ex hotel Felice in R.T.A. in conformità al progetto approvato dal Comune di Celle Ligure. Inoltre, anche se tali problemi dovessero trovare una qualche soluzione, la revisione del quadro economico darebbe risultati negativi nel rapporto costi - benefici ricavabili dalla gestione della R.T.A.;

chiede:
quindi, riproponendo quanto già esposto del 2009, la possibilità di completare l'intervento senza l'obbligo di realizzare una R.T.A. ma destinando l'edificio ad abitazione con l'impegno, tramite apposita convenzione, di vincolare il 30% del numero di alloggi ricavabili a prima casa, per nuclei familiare residenti a Celle Ligure.

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione propone una modifica al Titolo VII " Piano Turistico" delle Norme di conformità e di congruenza che non è oggetto della variante 2012 adottata.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tale argomentazione non hanno subito modifiche in sede di variante 2012.

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010445

Numerazione specifica **11**

OSSERVANTE: **FORUM dei movimenti per la Terra e il Paesaggio**

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Dopo una premessa tesa ad introdurre il concetto di "nuova democrazia decisionale", il Forum formula queste osservazioni:

1. Per i danni alluvionali che , costantemente, si abbattono sulla nostra regione è stata chiaramente dimostrata la necessità di conservare spazi non insediati e di poter disporre di aree permeabili nelle fasce esondabili, sono stati inoltre ampiamente dimostrati i danni che le costruzioni interrate possono provocare al territorio e alle persone.
2. La dichiarazione di principio per cui "(...) *il territorio è inteso come risorsa non riproducibile* (...)", contenuta nella relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C., secondo l'osservante, contrasta con la previsione dei nuovi interventi indicati per Marucchi alto (ambito di riqualificazione 66CR), per Cassisi (65CR) e per Roglio (distretti di trasformazione 69CT e 70CT).
3. La localizzazione del distretto 69CT e dell'ambito di riqualificazione 65CR in aree soggette al regime normativo IS-MA di P.T.C.P., appare incoerente con la dichiarazione espressa nella relazione di adeguatezza secondo la quale, con la variante 2012 al P.U.C., si sono rese inedificabili le aree soggette al regime IS-MA dell'assetto insediativo del P.T.C.P.
4. Emerge contraddittorietà tra i principi generali della relazione e le norme in modo particolare laddove si dichiara "(...) *di contrastare la tendenza all'urbanistica contrattata* (...)", secondo l'osservante viceversa si constata un reiterato utilizzo sul territorio cellese di tale procedura. Cita in particolare: la progettazione dei P.U.O. per i distretti di trasformazione, a cura dei privati proprietari "(...) *da convenzionarsi e contrattarsi* (...)"; l'"(...) *inevitabile variante da contrattarsi* (...)" per la modifica del regime normativo di P.T.C.P. (area IS-MA) per poter realizzare il nuovo albergo previsto in località Roglio; il rinvio agli strumenti della contrattazione urbanistica delle previsioni di P.U.C. per "(...) *le fondamentali operazioni Bergamasche e Olmo non assumendo* (...) *alcuna decisione rispetto all'assetto dei due ambiti* [in realtà uno, le Bergamasche, è l'ambito 26DC mentre la Olmo corrisponde al distretto 67CT, n.d.r.] *che, quindi, continuano a non consentire la realizzazione dei progetti così come proposti dalle due proprietà* (...)".
   Sempre al punto 4 l'osservante nota come per l'ambito di conservazione 26DC "(...) *i risultati dell'intercorso processo partecipativo non hanno trovato riscontro alcuno nelle norme di piano* (...)".
5. Nel testo normativo sono inserite indicazioni "(...) *possibiliste e non cogenti* (...)" sotto i termini "*potrà*" e/o "*potranno*"; ciò darà adito ad inevitabili contrattazioni nel corso degli interventi.
6. L'osservante ribadisce ancora, secondo il suo punto di vista, la rinuncia del P.UC. a pianificare "(...) *non assumendosi la precisa responsabilità di definire una scelta chiara e coerente per il futuro* (...)" demandando al privato la progettazione urbanistica dei distretti attraverso P.U.O. "(...) *da convenzionarsi e contrattarsi in successiva e separata sede* (...)".
7. Dal punto di vista strettamente paesaggistico, il Forum segnala l'impatto "*devastante*" degli interventi di cui al distretto 69CT (Roglio ponente) all'ambito 65CR (Cassisi Cooperative) e alla prevista strada tra Cassisi e Roglio di cui non risultano esplicitate necessità, motivazioni e finalità.
8. Si ritiene necessario come la presente verifica di adeguatezza, con variante 2012 al P.U.C. di Celle Ligure, debba essere soggetta a Valutazione Ambientale Strategica in conformità alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE.

chiede:

1. Di inserire nelle Norme di P.U.C. la seguente prescrizione "(...) *nelle fasce esondabili classificate di tipo A dai Piani di Bacino e nella fascia minima di rispetto dei corpi idrici così come individuata nell'art. 115 del D. Lgs. 152/2006 (e dall'art.96 R.D. 523/1994) non sono consentiti la realizzazione di nuove costruzioni e il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico* (...)".

2. Di eseguire una valutazione sulle reali necessità residenziali per dimostrare se esiste o meno un'adeguata risposta a tali necessità all'interno del costruito esistente.
3. Enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta.
4. Enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta.
5. Enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta.
6. Enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta.
7. Di evitare "*assolutamente*" l'attuazione dell'ambito di riqualificazione 65CR (Cassisi Cooperative), del distretto di trasformazione 69CT (Roglio Ponente) e della strada di collegamento Cassisi Roglio.
8. Che la verifica di adeguatezza del P.U.C. e la conseguente variante 2012 deve essere soggetta alla VAS (Valutazione ambientale Strategica).

B) CONTRODEDUZIONI:

per quanto attiene il punto 1, la variante 2012 al P.U.C. di Celle Ligure, è ben rispettosa delle norme dei piani di Bacino (si rinvia al Titolo V delle Norme di Conformità e di Congruenza) per le quali non si intende proporre alcuna modifica o integrazione.
Per il punto 2 l'incremento insediativo, previsto dalla variante 2012 (pari a 416 unità), è inferiore a quello del P.U.C. vigente (506 unità); la definizione del nuovo valore è stata correttamente individuata in base all'esame dei valori forniti dagli uffici anagrafici e statistici.
I punti 3, 4, 5, 6 contengono richieste su argomenti estranei alla variante 2012 adottata.
Per il punto 7 l'ambito di riqualificazione 65CR, il distretto di trasformazione 69CT e la strada Cassisi Roglio sono già compresi nel P.U.C. vigente variante 2008; nel distretto 69CT è proposta un'integrazione funzionale con la localizzazione di una nuova struttura alberghiera. Per il punto 8 la variante 2012, in conformità alla Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32, deve contenere un "Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale" oggetto del fascicolo D/A compreso negli allegati della variante 2012 al quale si rinvia.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta per i punti 1, 2, 7 e 8**; **respinta per i punti 3, 4, 5, 6** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni non hanno subito modifiche in sede di variante 2012 .

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 010456

Numerazione specifica **12**

OSSERVANTE: **Giovanni TESSORE,** in qualità di coproprietario del terreno censito a catasto al foglio 1 mapp. 675

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Il frazionamento del mappale sopra citato, che risale al 1978 (prat. edilizia n. 1445), non appare correttamente riportato sulla tav. 21 SP/A del P.U.C.;

chiede:
che vengano eseguite le rettifiche necessarie per adeguare la tavola.

B) CONTRODEDUZIONI:

si prende atto della precisazione fornita.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **accolta** con conseguente modifica della tav. 21 SP/A del P.U.C. secondo l'estratto cartografico allegato.