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 010643

Numerazione specifica **28**

OSSERVANTE: **Giacomo MINUTO,** in qualità di proprietario di terreni in località Natta di 1300 mq di superficie

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Sui terreni in oggetto l'osservante esercita, da oltre 20 anni un'intensa attività agricola " (...) *attraverso la piantumazione e sfruttamento di oliveto, vigneto, alberi da frutto e coltivazioni orticole altre alla presenza di un'azienda agricola florovivaistica attiva sul territorio Cellese* (...)" suscettibile di ulteriore sviluppo anche mediante la realizzazione di un'azienda agrituristica che necessiterebbe " (...) *della realizzazione di idonee strutture nei limiti consentiti dalla legislazione urbanistica vigente* (...)".
Osserva come con la presenza dello svincolo autostradale l' "(...) *effettiva e concreta sfruttabilità del fondo risulti irrimediabilmente compromessa dalla necessità di mantenere le distanze stabilite per legge a protezione del predetto nastro autostradale* (...)" .

chiede:
che il fondo di proprietà venga inserito all'interno del perimetro del centro abitato o, in alternativa, che vengano fissati limiti di distanza dalle strade e autostrade tali da consentire la realizzazione di infrastrutture funzionali alla conduzione del fondo.

B) CONTRODEDUZIONI:

la variante 2012 al P.U.C. di Celle Ligure definita a seguito della verifica di adeguatezza del P.U.C. vigente, non prevede alcuna modifica al perimetro del centro abitato definito secondo le disposizioni del Codice della Strada.

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 010644

Numerazione specifica **29**

OSSERVANTE: **Giovanni DE MARTINI,** in qualità di comproprietario del fabbricato, non residenziale, censito a catasto al foglio 5 mapp.238

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'edificio è compreso nel distretto di trasformazione 68CT Susanin centro all'interno del quale, la variante, prevede la demolizione dei volumi esistenti e la loro ricostruzione a destinazione residenziale in conformità ai parametri urbanistici di cui alla scheda prescrittiva. L'intervento, secondo l'osservante, prevede "(...) *una drastica riduzione della superficie rispetto a quella esistente (da mq 3.000 a mq 1.500)* (...)" ed evidenzia come "(...) *la drastica riduzione della superficie disponibile, l'aggravio di costi derivante dalle spese di demolizione e cessione gratuita di aree* (...) *indicano la concreta attuazione di quanto previsto dal PUC un'operazione ad altissimo rischio finanziario, tale da scoraggiare la proprietà ad attuare qualsivoglia intervento sui predetti fabbricati* (...)".

chiede:
di modificare la tipologia dell'intervento proponendo quattro possibili soluzioni alternative:

1) Conservare la previsione del P.U.C. variante 2012 consentendo il recupero della superficie eccedente i 1.500 mq consentiti in altro sito.
2) Ristrutturare i volumi esistenti rendendoli idonei ad un uso abitativo o di demolirli e ricostruirli con un incremento volumetrico, atto a compensare i costi di demolizione, o riducendo le quote percentuali di superfici da destinare all'edilizia convenzionata e all'Edilizia Residenziale Pubblica.
3) Consentire la demolizione totale dei volumi con la possibilità di ricostruire la superficie esistente in altro ambito del territorio comunale: in tal caso l'intera superficie del distretto di trasformazione 68CT verrebbe ceduta in proprietà al Comune per uso pubblico.
4) Di prevedere "(...) *l'unità di intervento limitata al singolo fabbricato in quanto gli stabili presentano caratteristiche architettoniche sensibilmente differenti così come le esigenze dei rispettivi proprietari* (...)".

B) CONTRODEDUZIONI:

Preso atto dell'analogia del contenuto dell'osservazione, a quanto eccepito anche dall'osservazione n. 4 (Lorenzo e Luisa Venturino) e dalla n. 25 (dott. Vincenzo Veirana per VE.LI.CO S.r.l.), 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 all'osservazione n. 4.

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 010650

Numerazione specifica **30**

OSSERVANTE: **Geom. Paolo MINUTO** in qualità di libero professionista

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

1) La Tavola dei Vincoli territoriali, in relazione al vincolo paesistico ambientale, deve essere adeguata a quanto prevede l'art. 142, comma 2, lettera a) b) del D.Lgs. 42/2004.
2) Negli ambiti di conservazione del territorio non insediabile (TNI) non è prevista la possibilità di eseguire interventi di sostituzione edilizia, come disciplinati dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16/2008.
3) Per consentire gli interventi di ampliamento superficiario, come disciplinati dalla legislazione vigente in materia, negli ambiti di P.U.C. compresi nelle perimetrazioni dei centri abitati è necessario stabilire delle distanze dal nastro autostradale che consentano la concreta realizzazione dei possibili incrementi superficiari.
4) Per consentire un corretto utilizzo dei fondi agricoli è necessario consentire (come peraltro è previsto nel P.U.C. variante 2008 vigente) la realizzazione di manufatti agricoli "(...) *condizionando tale possibilità alla stipula di apposita convenzione che ne obblighi la demolizione in caso di cessazione dell'attività* (...)".
5) E' necessario prevedere la possibilità di realizzare le piscine, secondo la norma dell'art. 60, anche negli ambiti EC.
6) Sarebbe utile "(...) *analogamente a quanto già effettuato per altri Comuni* (...)" in caso di nuova costruzione o di ampliamento dei volumi esistenti prevedere la possibilità di deroga per le distanze minime dai confini.

chiede di:
1) Adeguare la Tavola dei vincoli all'art. 142, comma 2, lettera a) b) del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
2) Consentire, negli ambiti di conservazione del Territorio non Insediato, gli interventi di sostituzione edilizia secondo l'art. 22 delle Norme di Conformità e di Congruenza del P.U.C. variante 2012
3) Fissare dei criteri per le distanze dalle autostrade all'interno della perimetrazione dei centri abitati.
4) Consentire la realizzazione di manufatti agricoli sui fondi utilizzati da imprenditori a titolo principale o da aziende agrituristiche.
5) Prevedere la costruzione di piscine (come disciplinate dall'art. 60 delle Norme del P.U.C. variante 2012) anche negli ambiti EC
6) Disciplinare la possibilità di deroga, delle distanze minime dai confini, in caso di nuova edificazione e/o ampliamento di volumi esistenti previ regolari accordi con i confinanti.

B) CONTRODEDUZIONI:

per il punto 1 l'osservazione è pertinente: la tavola 6 DF/A è da integrare con le indicazioni inerenti i perimetri delle aree boscate tutelate (art. 142 del D.Lgs n. 42/2004) come già indicate sulla tav. 4 DF.
In merito alle aree percorse dal fuoco, sulla stessa tavola 6 DF/A, è stata aggiornata la perimetrazione dei vincoli tutt'ora vigenti ai sensi della legge n. 353/2000 e della legge regionale n. 4/1999 (art. 29, punto 2 delle norme del P.U.C. variante 2012).
Per il punto 2 il P.U.C. variante 2012 non consente, negli ambiti 63TNI e 64TNI di conservazione del territorio non insediabile, gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 22. Sono comunque ammessi gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 19 punto 2 lettera e).
Per il punto 3 i criteri di definizione delle distanze dalle autostrade sono dettati dal Codice della Strada e, comunque, l'argomento non è oggetto della variante adottata.

Per il punto 4 la richiesta di poter realizzare dei manufatti ad uso agricolo, negli ambiti di conservazione EC, viene presa in considerazione per migliorare e promuovere lo svolgimento delle attività agricole e di presidio ambientale. Per il punto 5 il P.U.C. variante 2012 non esclude la possibilità di costruire le piscine negli ambiti EC di conservazione.
L'argomento di cui al punto 6 non è oggetto della variante adottata.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta per i punti 3 e 6** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni non hanno subito modifiche in sede di variante 2012; **priva di fondamento per i punti 2 e 5** poiché le norme (artt. 19, 51 e 62) non escludono per gli ambiti EC di conservazione né la possibilità di realizzare piscine né quella di attuare interventi di demolizione e ricostruzione, assimilabili alla sostituzione edilizia con il solo vincolo del rispetto del sedime e del volume originario escludendo l'ampliamento superficiario; **accolta per i punti 1 e 4** con conseguente integrazione della tav. 6DF/A (perimetrazione delle aree boscate e di quelle delimitate come zone A e B alla data del 6/9/1985) e modifica dell'art. 60 delle Norme di Conformità e di Congruenza negli stessi termini già allegati all'osservazione n. 9.