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 010604

Numerazione specifica **22**

OSSERVANTE: **Leopoldo FASSONE,** in qualità di cittadino nell'interesse della comunità di Pecorile

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

La frazione Pecorile, a seguito dell'alienazione dell'edificio dell'ex scuola, non dispone di un locale per attività sociali.

chiede:
di prevedere, in corrispondenza della chiesina di Sant'Isidoro (ambito di conservazione B4 IS-MA-CPA del P.U.C. vigente, variante 2008) la costruzione di un "*modesto fabbricato interamente fuori terra*" addossato alla chiesa per costituire un unico complesso religioso-ricreativo da finanziare con il "(...) *ricavato della vendita dell'ex scuola e con il contributo del volontariato locale in termini di forza lavoro* (...)".
Il piccolo edificio sostituirebbe la previsione del P.U.C. per un locale interrato di 30 mq (art.62 punto 10-4 del P.U.C. vigente).

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione propone una modifica al P.U.C. vigente, variante 2008, che non è oggetto della variante 2012: essa comporterebbe, inoltre, una modifica al P.T.C.P. regionale poiché le aree comprese nel regime insediativo IS-MA-CPA, di tale strumento di pianificazione sovraordinata, sono dichiarate inedificabili.

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

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 010605

Numerazione specifica **23**

OSSERVANTE: **Leopoldo FASSONE,** in qualità di cittadino nell'interesse della comunità di Pecorile

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Sui mappali 520 e 257 in località Pecorile, nella variante 2012 al P.U.C., è stata eliminata la destinazione a parcheggio pubblico, prevista dal P.U.C. vigente variante 2008;

chiede:
se la scelta è voluta o se si tratta di una svista.

B) CONTRODEDUZIONI:

le previsioni del P.U.C. vigente variante 2008 è stata eliminate poiché nel periodo di vigenza dello strumento di pianificazione la proposta non ha avuto alcun seguito attuativo.

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

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 010812

Numerazione specifica **24**

OSSERVANTE: **Rosanna GATTI,** in qualità di proprietaria degli immobili censiti al catasto al foglio 6 mapp.154 sub.4; mapp.1444 sub.2; mapp.1293; mapp.922; mapp.921

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante espone, con una lunga e minuziosa relazione, gli aspetti urbanistici inerenti i mappali di sua proprietà e le aree a contorno definendo il territorio "(...) *già ampiamente urbanizzato e differentemente sfruttato specie per quanto di attinenza all'uso residenziale* (...)".
Afferma che è in corso un "*procedimento di aggiornamento al P.U.C.*", che farebbe capo all'art. 43 della Legge Regionale n.36/1997, mentre invece l'oggetto della delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012 riguarda la "Verifica di adeguatezza del P.U.C." con contestuale variante 2012, in applicazione agli artt.45 e 44 della legge sopracitata. Le possibili osservazioni, devono quindi attenere solo argomenti relativi alla variante oggetto della delibera.

chiede:
la previsione, nel comparto di proprietà, di una nuova Residenza Turistico Alberghiera per finalità turistiche di pregio. L'osservante precisa che l'area è dotata di servizi ad uso privato (piscina e parcheggio). e che la nuova struttura " (...) *consentirà di creare e consolidare un'economia integrata che allo stato nella zona considerata non è minimamente pensabile* (...)".

B) CONTRODEDUZIONI:

l'osservazione proposta attiene la richiesta di una modifica al P.U.C. vigente variante 2008 che non è oggetto della variante 2012.

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

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 010630

Numerazione specifica **25**

OSSERVANTE: **dott. Vincenzo VEIRANA per VE.LI.CO s.r.l.**

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante disquisisce sui prezzi di vendita degli immobili in località Sanda nel Comune di Celle Ligure per affermare che l'intervento proposto nel distretto di trasformazione 68CT Susanin centro " (...) *è troppo esiguo per coprire i costi* (...)".

chiede:
di modificare la norma proponendo l' " (...) *integrale recupero della volumetria esistente ai fini abitativi o in alternativa la trasformazione degli attuali fabbricati nello stato in cui si trovano con lievi modifiche* (...)".

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. 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 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 010641

Numerazione specifica **26**

OSSERVANTE: **Alfonsina FRECCERI,** in qualità di presidente pro-tempore dell'Ente Morale "N. Aicardi" proprietario dell'immobile censito a catasto al foglio 8 mapp.322 e del terreno censito a catasto al foglio 8 mapp.324; 323; 321 ;320

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

L'osservante espone la situazione dello stato di fatto secondo il quale i mappali di proprietà dell'Ente si trovano compresi in tre diverse aree del P.U.C. variante 2012 (in particolare nei due ambiti di conservazione 27EC e 31 EC e nel distretto di trasformazione 69CT). Precisa che per i volumi presenti sulla proprietà (tutti raccolti all'interno del distretto 69CT), a seguito di varie concessioni in sanatoria risalenti al 1999, il Comune aveva prescritto "la presentazione di un progetto di ricomposizione architettonica". Afferma che l'Ente è interessato a svolgere opera di valorizzazione dell'area.

chiede:
di unire sotto un unico indirizzo normativo i fabbricati e i terreni di proprietà per agevolare la riqualificazione di quella parte di territorio.

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 ha previsto per l'area interessata dall'osservazione alcuna modifica alla struttura del Piano (tav.23 SP/A) che potrebbe comportare variante al regime insediativo del P.T.C.P. regionale.
In conseguenza di ciò la richiesta di unire sotto un unico indirizzo normativo i fabbricati e i terreni di proprietà dell'osservante non può essere accolta; si precisa comunque che per i fabbricati esistenti (tutti localizzati nel distretto 69CT) le norme di conformità e di congruenza del P.U.C. (art.64 punto 6) consentono gli accorpamenti, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento superficiario previa acquisizione del titolo abilitativo prescritto, senza necessità di aderire al P.U.O. obbligatorio per intervenire nel distretto. Si ricorda anche che sui volumi esistenti si può intervenire in conformità alla legge regionale n.49/2009 le cui disposizioni, in deroga, hanno efficacia fino al 31 dicembre 2013.

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 010642

Numerazione specifica **27**

OSSERVANTE: **Sean PESCETTO per la Società agricola "Masseria Ganci"**

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

la società è proprietaria di un'area di circa 110.000 mq nell'immediato entroterra del territorio comunale di Celle; su tale area, da oltre 60 anni, viene svolta un'attività agricola "(...) *attraverso la piantumazione e sfruttamento di oliveto, vigneto, alberi da frutto e coltivazioni orticole su una superficie pari a mq 15.000 circa, mentre il restante terreno viene comunque mantenuto in parte a prato ed in parte a bosco* (...)".
Cita possibilità di forme di finanziamento comunitarie per l'agricoltura se "(...) *il sito risulti compreso, secondo lo strumento urbanistico vigente, in ambito "agricolo" (assimilabile a zona omogenea "E" da D.M. 2/4/1968 n. 1444)* (...)" e afferma come l'azienda svolga un funzione di "presidio" del territorio in relazione agli incendi boschivi e agli eventi alluvionali.

chiede:
che l'intera area di proprietà, su cui viene esercitata l'attività agricola, sia classificata come ambito EC ad uso agricolo e al presidio ambientale.

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 proposta di modifica al regime insediativo ANI-MA del P.T.C.P .
La richiesta, comunque, pur non attenendo un argomento oggetto della variante viene accolta prevedendo un nuovo ambito di conservazione, 71EC, ad uso agricolo che comprende la superficie dei terreni, di proprietà dell'osservante, effettivamente coltivati; l'ambito si estende quindi ai mappali 197-180-562-179-577-578-579-563-140-574-565-564-141-181-183-184 e a parte dei mappali 177-138-139 compresi nel foglio 2 del N.C.T.

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **parzialmente accolta** con conseguente modifica della scheda prescrittiva 63TNI, l'introduzione nelle norme della nuova scheda 71EC e la modifica della cartografia della struttura del P.U.C. variante 2012 (tav. 23 SP/A ed ogni altra tavola che contiene la perimetrazione) nelle forme allegate. Vengono inoltre modificate le tabelle del dimensionamento del P.U.C. nei termini di cui all'osservazione n. 4.

TESTO ADOTTATO

ART. 62 - AMBITI TNI DI CONSERVAZIONE: TERRITORIO NON INSEDIABILE (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte). NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **63TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.292.127 mq

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 62 - AMBITI TNI DI CONSERVAZIONE: TERRITORIO NON INSEDIABILE (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte). NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **63TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: ~~4.292.127 mq~~ 4.259.637 mq

OMISSIS

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

TESTO ADOTTATO

MODIFICA PROPOSTA

NUOVA SCHEDA PRESCRITTIVA CHE SEGUE LA 40EC

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

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **71EC**	Toponimo **Ganci**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 32.490 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, localizzato nella parte alta a levante del territorio comunale, si caratterizza per la presenza di ampie aree coltivate e di alcuni volumi di vecchio impianto ad uso residenziale ed agricolo. La zona conserva una buona connotazione paesaggistica nella quale le aree coltivate su fasce terrazzate, e le più ampie zone boscate al contorno si alternano in un paesaggio verde di pregio.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi esistenti e delle aree agricole ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

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 mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).

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

In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-A; MO-B): titolo V.

OMISSIS

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