COMUNE DI CELLE LIGURE
01058 / 01.08.12
Cat.....Clas.....Fasc.....

celleverdeblu

COMUNE DI CELLE LIGURE
Pervenuto il
31 LUG 2012
UFFICIO PROTOCOLLO

(21)

Gruppo Consigliare Comune di Celle Ligure

Osservazioni del Gruppo Consigliare celleverdeblu alla "Verifica di adeguatezza e contestuale variante PUC 2012"

OSSERVAZIONE 1

"All'interno del PUC 2012 esistono contemporaneamente situazioni e intenti reali e situazioni e intenti ampiamente e totalmente superati"

All'interno della documentazione denominata PUC 2012 sono "mischiati" e "convivono" situazioni e intenti reali e situazioni e intenti ampiamente e totalmente superati (qualcuno di essi di seguito elencato). Tali incongruità esistono anche all'interno di ogni singola operazione immobiliare, non consentendo di comprendere quali siano gli intenti reali e quelli totalmente superati.

Non è accettabile, in un PUC che si trova ancora nel percorso di adozione definitiva, la presenza di intenti superati addirittura da Delibere Consiliari, da Conferenze dei Servizi, da indicazioni di "democrazia partecipata" fatte ufficialmente proprie dalla stessa Amministrazione Comunale.

Riteniamo che uno strumento urbanistico che porta la data 2012 debba, non solo operativamente, ma anche "eticamente" affermare e dare conoscenza solo ed esclusivamente di INTENTI VERITIERI, REALI, ATTUALI, DI CUI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ABBIA LA CONCRETA VOLONTA' DI REALIZZARE.

Nello specifico:

OSSERVAZIONE 1- A - 1 OPERAZIONE OLMO

Rispetto al PUC 2008, la normativa relativa all'intervento Olmo resta invariata in ragione del fatto che è in itinere la relativa Conferenza dei Servizi volta all'approvazione di un PUO avente caratteristiche sostanzialmente differenti rispetto alla normativa di piano, tuttavia osserviamo che non tutto risulta invariato, essendovi inserite alcune variazioni; nello specifico, le variazioni introdotte riguardano:

1) il numero di lavoratori **"Olmo"** da tutelarsi, che passano da quelli presenti al momento dell'adozione del PRG precedente, corrispondenti a 33 unità, come da dichiarazione della Società Olmo del 14.2.2012, a quelli presenti alla data di adozione della presente variante, ovvero 17 unità,

2) le distanze del complesso edilizio dalla strada, che passano dai 5 metri obbligatori di allargamento presenti nel PUC 2008, a un generico e non quantificato arretramento dell'edificio costruendo, rispetto alle vie e alle piazze, nel PUC 2012 (pag. 38 sui distretti di trasformazione).

Si ritiene che entrambi gli aggiornamenti non siano assolutamente condivisibili in quanto contrari all'interesse della tutela del numero dei posti di lavoro e della futura viabilità pubblica.

OSSERVAZIONE 1- A - 2 OPERAZIONE OLMO

Negli "OBIETTIVI DEL PIANO" (1.2), troviamo che "il P.U.C. tende a perseguire le seguenti finalità: **conservare l'identità storico culturale del territorio**": a questo proposito riteniamo che la programmata demolizione della fabbrica, costruita prima del 1940, che **rappresenta per intero l'identità storico - culturale - industriale del nostro paese**, vada contro gli intenti di tutelata dichiarati ed è quindi necessario che, per coerenza, per non andare, nei fatti, in contrapposizione ai suoi stessi principi, il PUC 2012 si ponga decisamente contro la demolizione e a favore della conservazione dello storico immobile industriale.

OSSERVAZIONE 1- A - 3 OPERAZIONE OLMO

Il PUC 2008 (pagina 49 e pagina 107) prevedeva che "l'attività industriale dovesse essere trasferita nell'**ambito delle aree produttive di Celle**".
Successivamente la Convenzione approvata dal Consiglio Comunale il **27.03.2012** (a pagina 6) prevedeva che "l'attività industriale fosse consentita **a una distanza di 15 Km lineari**"
In ultimo il PUC 2012, al Titolo III 8 pagina 104, punto 1 prevede che "lo spostamento potrà avvenire **in altri Comuni della Provincia di Savona**".
Riteniamo che si debba, col PUC 2012, interrompere questo stillicidio di variazioni che vanno tutte e costantemente a un progressivo discapito dell'interesse dei lavoratori Olmo e che si reintegri almeno l'indicazione dei 15 Km. massimi di distanza dall'attuale sede, e non in linea d'aria, ma come distanza reale.

OSSERVAZIONE 1-B-1 OPERAZIONE EX COLONIE MILANESI

La parte di PUC 2012 sulle Colonie Milanesi è stata aggiornata, in quanto cita l'esito della procedura della Conferenza dei Servizi.
Nella documentazione, a pag 63 del Titolo III, a proposito delle Colonie Milanesi, si legge che *Obiettivi degli interventi (sono) (...)* favorire gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia ai fini di una corretta trasformazione e ristrutturazione dei volumi esistenti, (...) (in ambito 25DC - **regime ID-CE** di PTCP); rileviamo che la nuova proposta progettuale relativa al **Padiglione Sessa** (che si sostituirà all'attuale superficie boscata, a tipologia a gradoni e quindi completamente differente dall'esistente) **si pone in contrasto insanabile con la disciplina ID-CE dichiarata "inderogabile" dalla stessa Urbanistica regionale ponendosi in contrasto con l'art. 43 del PTCP regionale ed in particolare ai commi 2 e 4.**

Il PUC non cita questa innovativa e sostanziale disposizione costruttiva; noi torniamo ad affermare che la tipologia "a gradoni", gran parte della quale andrà a sostituirsi all'attuale superficie boscata, non costituisce assolutamente la "tipica caratteristica della zona" (da mantenere!) essendo la zona storicamente nota e riconosciuta nei suoi caratteristici edifici a blocchi rettangolari.

OSSERVAZIONE 1-B-2 OPERAZIONE EX COLONIE MILANESI

Per quanto riguarda la viabilità (per l'accesso da monte alla struttura), il Puc 2012 ignora e non prevede soluzioni per le attuali criticità delle vie di accesso, criticità che si acuiranno in maniera determinante prima con la cantierizzazione delle operazioni Milanesi e Bergamasche e poi con il funzionamento dei 2 complessi.
Segnaliamo ancora una volta che il futuro accesso a monte sarà in **ambito di Conservazione (IDCE – art. 43 di PTCP), per il quale "E' vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio,** ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali. Per quanto riguarda i parcheggi esterni, visto che sono state concesse le demolizioni degli edifici, non possono conseguentemente più sussistere le deroghe in caso di "carenze funzionali" di cui all'art. 43 di PTCP.

OSSERVAZIONE 1-C OPERAZIONE EX COLONIE BERGAMASCHE

Dal PUC 2012: "RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2012 - 3. Il riuso delle colonie e il recente processo di partecipazione
Pagina 15 (...) "In merito all'ambito 26DC, ex colonie bergamasche, si ricorda che è stato oggetto di una recente esperienza di partecipazione tramite dibattito pubblico ai fini dell'individuazione di destinazioni d'uso condivise; (...). Con la deliberazione del Consiglio comunale n.10 del 22 Marzo 2011 l'Amministrazione comunale ha di fatto assunto "l'impegno "istituzionale" della volontà consiliare di assumere nella propria massima considerazione quelli che sarebbero stati i risultati del dibattito pubblico, facendone la base per gli adempimenti che dovrà adottare nei confronti sia dell'ipotesi progettuale per le Ex Colonie Bergamasche, sia dei privati che la propongono."
In sintesi (...) si è passati da un'ipotesi ipercongressuale a un'ipotesi di turismo legato a "vocazioni" sportivo-culturali dell'area, senza tralasciare l'idea di un'offerta ricettiva connessa a molteplici offerte di funzioni terapeutiche, di assistenza e riabilitazione. Invece del centro congressi si è parlato di: una piscina, nuove dotazioni sportive "secondo standard attrattivi sia per il mondo cellese che per il resto del mondo, ovvero destinati a diversi generi e diverse generazioni", quali una casa della cultura e una discoteca, parcheggi, urbani, periurbani, pertinenziali, interrati e a raso, una nuova viabilità e mobilità complessiva per il paese... ".

La nostra osservazione: **la proposta su cui si regge l'operazione immobiliare nelle ex colonie Bergamasche e che rappresenta il cardine degli interessi della proprietà, assolutamente non esclusa né da parte dell'Amministrazione Comunale né, tantomeno, dal "Garante", è stata senza dubbio il Residenziale (la creazione di un congruo numero di appartamenti),** a tale scopo l'Amm. Com. aveva anche fatto redigere dall'Università di Genova uno studio di fattibilità in base all'indice di conversione.

Ci chiediamo come uno strumento urbanistico "serio" ed eticamente ineccepibile possa fare un dettagliatissimo elenco ipotizzando: interventi legati a un turismo sportivo-culturale, una offerta ricettiva connessa a funzioni terapeutiche, assistenza e riabilitazione, una piscina, nuove dotazioni sportive, una casa della cultura, una discoteca, parcheggi, urbani, periurbani, pertinenziali, interrati e a raso e una nuova viabilità " e, contemporaneamente, IGNORARE TOTALMENTE, anche solo nominandolo, il fulcro, il motore dell'operazione immobiliare "Bergamasche", rappresentato appunto dagli appartamenti!

Al proposito segnaliamo inoltre che nella relazione sulla verifica di adeguatezza del PUC con contestuale variante 2012, al punto 1 del fascicolo **"Conferma e aggiornamento del documento degli obiettivi"**, a pagina 8 leggiamo testualmente: "Siamo ancora persuasi della validità degli insegnamenti di Edoardo Detti, sulle orme di Giovanni Astengo e dell'origine dell'ANCSA3 secondo cui ogni forma di sviluppo urbanistico, inteso come crescita ma anche come manutenzione e razionalizzazione del patrimonio esistente, debba iniziare dalla salvaguardia, dal recupero e dalla valorizzazione dei centri storici e siamo ancora persuasi che **una buona pratica urbanistica è condizione imprescindibile per una visione di largo raggio e lungimirante**, che innesca l'accesso a finanziamenti e la realizzazione di opere pubbliche necessarie alla vita sociale degli abitanti **contro la tendenza alle procedure accelerate e all'urbanistica contrattata (...)**

Quindi ci sembra persino pleonastico rimarcare che, da anni, le Amministrazioni Comunali cellesi, nonostante i "bei" principi affermati nel PUC vigente, hanno puntato e puntano, ancora oggi, per tutte le operazioni rilevanti, proprio sull'applicazione, costante e ostinata, del "mercanteggiare" della cosiddetta "edilizia contrattata", con buona pace degli insegnamenti di Edoardo Detti e Giovanni Astengo citati proprio come buoni esempi da seguire, dal PUC adottato dal Comune di Celle!

OSSERVAZIONI 2 - ERRORI

I fascicoli e le tavole di cui si compone il PUC 2012 adottato contengono una lunga, grave, incredibile, ingiustificata serie di errori, (già segnalati ma totalmente ignorati dall'amministrazione comunale nel corso del Consiglio Comunale di approvazione), che, oltre che a lasciarci basiti, ci fanno chiedere quali possano essere state le fonti di acquisizione dei dati e il modo in cui questi siano stati elaborati.

Il Gruppo Consigliare celleverdeblu teme che, oltre agli errori macroscopici rilevati, ce ne possano essere altri, meno evidenti ma altrettanto gravi, potenzialmente in grado di avere conseguenze anche di carattere di danno ambientale, legale e conseguentemente economico (contestazioni, contenziosi, interpretazioni diverse) a carico, e danno, dell'amministrazione comunale, del territorio e dei singoli cittadini.

Riteniamo pertanto che, per evitare i rischi intrinsici alla presenza di tali errori, l'intero apparato denominato "PUC 2012" debba essere revisionato approfonditamente dagli estensori del documento unitamente ai funzionari degli uffici comunali preposti e, successivamente, da parte degli enti sovraordinati, nei singoli dettagli, in ogni sua singola parte.

Rileviamo che tra le principali motivazioni alla formulazione di un nuovo PUC, richiamate anche nel programma elettorale dell'attuale maggioranza, c'era quella di intervenire sul PUC vigente per correggere gli errori e le discordanze presenti, fonti di interpretazioni conflittuali e situazioni confuse per i Cittadini.
Rileviamo che, non solo anche questo primario obiettivo, così sentito dall'intera cittadinanza, non sia stato minimamente raggiunto dal PUC 2012, ma che lo stesso aggrava, e di molto, la poca chiarezza, la confusione presente nel PUC 2008 e precedenti!

OSSERVAZIONE 2 A – ERRORI nella Tavola 34 SP/A "Piano Turistico"

Nei seguenti casi non risulta esserci attinenza tra la tavola 34 SP/A "Piano Turistico" e la realtà

OSSERVAZIONE 2 A / 1	Edificio contrassegnato 8H3 sicuramente non corrisponde all'Hotel Marinella
OSSERVAZIONE 2 A / 2	Edificio contrassegnato 9H3 sicuramente non corrisponde al Piccolo Hotel
OSSERVAZIONE 2 A / 3	Edificio contrassegnato 10H3 non corrisponde all'Hotel Pozzuolo ma forse a una sua dipendenza
OSSERVAZIONE 2 A / 4	Edificio contrassegnato 11H3 l'Hotel Riviera non risulta del colore assegnato alle strutture ricettive
OSSERVAZIONE 2 A / 5	Edificio contrassegnato 14H3 l'Hotel Torre non risulta del colore assegnato alle strutture ricettive, risulta invece del colore assegnato alle strutture ricettive una residenza privata
OSSERVAZIONE 2 A / 6	Edificio contrassegnato 16H3 l'Hotel Villa Costa risulta, solo in parte, del colore assegnato alle strutture ricettive
OSSERVAZIONE 2 A / 7	Edificio contrassegnato 17H3 l'Hotel Lorenzo non risulta del colore assegnato alle strutture ricettive
OSSERVAZIONE 2 A / 8	Edificio contrassegnato 18H2 sicuramente non corrisponde all'Hotel Alda
OSSERVAZIONE 2 A / 9	Edificio contrassegnato 20H2 l'Hotel Bagnara è chiuso da anni e da almeno un anno risulterebbero già in vendita, nelle varie agenzie immobiliari, quelli che dovrebbero essere i futuri appartamenti; nonostante ciò l'edificio è presente nell'art. 100 "capacità ricettiva esistente" della relazione sulle strutture ricettive
OSSERVAZIONE 2 A / 1	Edificio contrassegnato 23H2 non corrisponde all'Hotel San Marco
OSSERVAZIONE 2 A / 10	Edificio contrassegnato 41BC non sembra descritta tale struttura ricettiva (Vuole essere il campeggio?)
OSSERVAZIONE 2 A / 11	Non sono inserite le strutture ricettive B&B e/o agriturismi come Il Castellaro, Monte Tabor e Cele che da anni operano sul nostro territorio
OSSERVAZIONE 2 A / 12	Del Campeggio Columbus (32C) è segnalata solo la parte riservata alle tende, mentre non è segnalata la sede vera e propria del campeggio; il percorso dell' Aurelia in quel tratto sembrerebbe essere non rettilineo, come in realtà è dalla fine degli anni 70
OSSERVAZIONE 2 A / 13	Non si comprende il nome "percorsi perpendicolari alla costa", visto che alcuni di essi sono paralleli, né il loro significato
OSSERVAZIONE 2 A/ 14	Definisce "Pineta Natta" i prati e le serre di Villa Lagorio
OSSERVAZIONE 2 A/ 15	Definisce "Cattedrale" la Chiesa dedicata a San Michele
OSSERVAZIONE 2 A / 16	Edificio contrassegnato 3H3 non corrisponde all'Hotel Arcobaleno ma solo alla sua dipendenza
OSSERVAZIONE 2 A / 17	Edificio contrassegnato 28H risulta essere l'ex Hotel Lazzaro, totalmente demolito, in fase di ricostruzione non più come struttura ricettiva ma come residenziale
OSSERVAZIONE 2 A / 18	Edificio contrassegnato 29 H risulta essere l'ex hotel villa Chiara, svincolato come struttura ricettiva
OSSERVAZIONE 2 A / 19	Zona 41 EC né nella RSR, né nella 34SP/A è descritto il campeggio posto a monte dei bagni Torre (zona all'estremo ponente di Celle)

OSSERVAZIONE 2 B – ERRORI nella Relazione sulle strutture ricettive (a pagina 138, 139, 140, articoli 100 e 101)

OSSERVAZIONE 2 B / 1 – ERRORI

La Relazione, a pagina 140, elenca le **strutture che godranno dello svincolo alberghiero**, ai sensi della LR 1/2008: Marinella, Argentina, Bagnara, Giardino (svincolato

come albergo, acquisisce la destinazione di struttura assistenziale), San Marco, Felice (svincolato come albergo, acquisisce il vincolo RTA), Lazzaro, Villa Chiara.
A pagina 139 della stessa relazione si elencano le **strutture dimesse ma assoggettate a vincolo**, sempre ai sensi della LR 1/2008: tra questi: Felice, Lazzaro, Villa Chiara.
Chiediamo un chiarimento in merito.
Per completezza di informazione, l'ex albergo Lazzaro oltre che essere dimesso, è stato alla fine del 2011, anche demolito (vedi osservazione 1, comma 1), ma il PUC 2012 non ne fa menzione.

OSSERVAZIONE 2 B / 2 – ERRORI – Milanesi/Bergamasche

Per quanto riguarda l'intervento nelle Ex Colonie Milanesi, la Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 25DC lo definisce "ristrutturazione dei volumi esistenti" quanto è noto a tutti che tale ristrutturazione prevede un importante incremento di superfici e volumi anche fuori terra; inoltre la Relazione sulla verifica di adeguatezza del PUC, con contestuale variante, al punto 1- Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi (a pag. 7) cita le Milanesi a proposito del percorso partecipativo,confondendole, ovviamente, con l'operazione nelle ex Colonie Bergamasche.

OSSERVAZIONE 2 B / 3 – ERRORI – mappali 210 e 238

Parrebbe sussistere incongruenza tra quanto affermato nel Fascicolo E Titolo III - Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **1AC,** a pagina 38 leggiamo che "L'edificio localizzato sul mappale n. 210 del foglio catastale n. 9, in fregio a via Poggi, può essere demolito e ricostruito (...) e quanto contenuto sulla tavola **30 SP/A "interventi ammessi negli ambiti di conservazione 1 AC centro storico mare e 2 AC centro storico alto" dove l'edificio da demolire non sembra essere il 210 ma il 238 (colorato in marrone) le cui caratteristiche si configurano appartenenti al centro storico.**

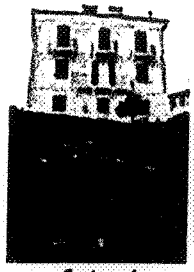
OSSERVAZIONI 3 – ERRORI –
Fascicolo B/A "elenco immobili di rilevante valore storico, artistico e ambientale", datato 2012

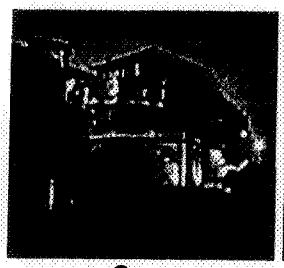
Il fascicolo B/A, nella prima pagina, elenca una serie di 14 edifici (definiti "testimonianze storiche da salvaguardare" localizzati nella tavola 14 DF) di cui non dà né un corrispondente planimetrico, né una documentazione fotografica, ne, tanto meno, un indirizzo stradale. Per tale motivo risulta impossibile individuare tali edifici.
Richiediamo che i 14 edifici nominati a pagina 1 siano precisamente individuabili, sia sulle tavole che sul fascicolo, mediante indicazione dell'indirizzo stradale.
Inoltre non si comprende se gli edifici definiti "testimonianze storiche da salvaguardare" abbiano o no gli stessi vincoli di quelli definiti "di pregio".
Il fascicolo B/A contiene, inoltre, macroscopici errori sia descrittivi che fotografici, descrivendo come attuali, situazioni e utilizzi risalenti anche a più di 10 anni fa, tra questi:

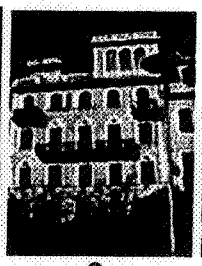
Fascicolo B/A	Destinaz d'uso	Stato di conserv	Nota
OSSERVAZIONE 3/1		mediocr	È di tutta evidenza che l'edificio sia, da anni, in

17 Casa ospedale – il fascicolo porta una vecchia foto, assolutamente difforme dalla situazione attuale			ottime condizioni, avendo subito un restauro completo e di alta qualità (foto 1)
OSSERVAZIONE 3/2 19 Villa Lagorio – il fascicolo porta una vecchia foto, difforme dalla situazione attuale		mediocr	È di tutta evidenza che l'edificio sia, da anni, in buonissime condizioni, avendo subito, sicuramente, restauro della facciata
OSSERVAZIONE 3/3 21 Villa Galleano – foto conforme alla situazione attuale		buono	Anche deducendolo dalla foto presente nel fascicolo, l'edificio non appare in una buona condizione di conservazione
OSSERVAZIONE 3/4 23 Villa Bomboniera – il fascicolo porta una vecchia foto, assolutamente difforme dalla situazione attuale	albergo	alterato	È di tutta evidenza che l'edificio sia, da anni, in ottime condizioni, avendo subito un restauro completo e di alta qualità e un cambiamento della destinazione d'uso (ora residenziale); se così non fosse dovrebbe comparire nell'elenco delle strutture ricettive, cosa che non è (foto 2)
OSSERVAZIONE 3/5 27 Palazzo Colla – Lagorio il fascicolo porta una vecchia foto, difforme dalla situazione attuale			
OSSERVAZIONE 3/6 14 Via Sanda località Corsaro. Torri Saracene.		buono	Entrambe le torri: sia quella denominata "Camilla", sia quella denominata "Dei Bacci", sono di notevole interesse storico: entrambe risalgono infatti alla medesima epoca (1300), ed entrambe risultano vincolate ai sensi del codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.L. 42/2004). E' di tutta evidenza che siano necessari, PER ENTRAMBE, **interventi di restauro *CONSERVATIVO* e di ripristino delle aree e delle volumetrie adiacenti.** Nello specifico della documentazione PUC: fascicolo B/A, (relativo agli immobili definiti " testimonianze storiche da salvaguardare") (tavola 14 DF), per quanto riguarda la torre Camilla, si prevedono solo di interventi di restauro, senza prevederli e qualificarli, obbligatoriamente, come *"CONSERVATIVI"*, termine di fondamentale importanza, in grado di tutelare il valore storico dell'immobile che è equivalente a quello della torre dei Bacci.

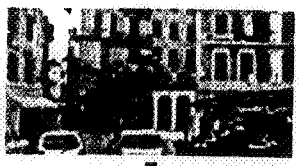
Osservazione: si chiede di rendere le informazioni contenute nel **Fascicolo B/A** coerenti con l'esistente;


foto 1


2


3


4


5

OSSERVAZIONI 4
Tavola 30 SP/A "interventi ammessi negli ambiti di conservazione 1 AC centro storico mare e 2 AC centro storico alto"

Si rileva che non sono stati inseriti negli edifici di pregio (quelli caratterizzati, alla tavola 30 SP/A, con una stellina), edifici che ne possiedono tutte le caratteristiche (come, per esempio: diversi edifici fronte mare - tra cui l'edificio rosa con torretta ubicato in Piazza del Popolo (foto 3) - edifici di piazza Sisto IV (foto 5), via Ciambrini, ecc.). Chiediamo pertanto che, previa la verifica delle caratteristiche di ognuno di essi ("soffitti decorati, pavimenti in graniglia a mosaico") vi debbano essere inseriti.
Nei casi in cui, nel centro storico (parte a mare della via Aurelia), si dovesse procedere a restauri e risanamenti, l'obiettivo principale dovrà essere quello di effettuare un riordino architettonico con le eliminazioni delle dissonanti superfetazioni.

Riteniamo altresì che altri edifici (per esempio il fronte mare del centro storico nella sua interezza, altri edifici, per esempio sulla Via Romana, tutto il fronte di Ville dei Bottini (foto 4), **varie case coloniche nelle diverse frazioni – anche di testimonianza della cultura contadina della nostra terra)** debbano essere ritenuti "edifici di particolare valore storico e architettonico", anche se nelle loro caratteristiche non rientrano quelle finiture, denominate "di pregio", come "soffitti decorati, pavimenti in graniglia o a mosaico", al fine di essere tutelati e conservati affinché, nell'eventualità, subiscano "restauri esclusivamente conservativi".

In caso contrario, con le attuali leggi edilizie, si rischierebbe di consentire interventi che ne snaturerebbero le originarie caratteristiche artistiche e architettoniche, a tal fine ricordiamo e riportiamo quanto affermato dal PUC 2012 nelle NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA:
1.2 il PUC tende a perseguire le seguenti finalità:
a) conservare l'identità storico culturale del territorio
d) provvedere alla salvaguardia delle risorse territoriali e paesaggistiche non riproducibili;

Riteniamo doveroso programmare uno studio (eventualmente in collaborazione con l'Università di Genova) per addivenire alla eliminazione delle numerose e inestetiche incongruenze e superfetazioni presenti almeno negli edifici del centro storico (lato mare della via Aurelia).

OSSERVAZIONI 5 – ERRORI –
Tavola tavola 28 SP/A carta bionaturalistica, relativa alla flora e alla fauna

Dalla "tavola 28 SP/A carta bionaturalistica", relativa alla flora e alla fauna, si denota che gli esperti che hanno redatto la tavola, si sono documentati presso la Regione Liguria (soprattutto per quanto riguarda i dati distributivi delle specie patrimoniali o meritevoli di interesse) ma NON hanno fatto probabilmente alcun sopralluogo sul campo. Tali carenze si intuiscono da:

- la localizzazione delle specie prioritarie, in particolare di alcune specie vegetali note a tutti cellesi ("a Rue" e l'"Erbu da Natta" – rispettivamente Quercus pubescens e Quercus suber), è sbagliata. L'errore di coordinate è probabilmente già nella fonte regionale ma il fatto che sia riportato nella tavola dimostra la completa mancanza di verifica sul campo e di conoscenza del territorio,
- la delimitazione di aree di interesse naturalistico risulta essere casuale. In particolare l'intera spiaggia dei Piani viene inserita nelle "Aree con elementi morfologici che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità generale e l'eventuale insediamento di specie stenoecie", ma la spiaggia non presenta alcuna pianta/ animale nell'arenile essendo stata "lavorata" da oltre un secolo da attività antropiche, oltre che aver subito continui ripascimenti, come ci ha confermato un docente della Facoltà di Scienze di Genova, che da anni studia le spiagge della regione. Facciamo ovviamente nostro il suo contributo,
- nella parte di levante del Comune è stata segnalata, con la denominazione "Natta", l'area di macchia mediterranea (più volte percorsa da incendio), ma assolutamente non è stata delimitata l'area dove cresce e si riproduce la piccola popolazione di "sughera" che dà il nome alla zona, (specie estremamente rara in Liguria).
- In località Ganci, sempre con la stessa dicitura, è segnalata l'unica area del versante ancora coltivata. Non si comprende quale caratteristica venga riconosciuta alla (sola) zona Ganci, per definirla "area ecotonale che favorisce il livello di biodiversità".
  E' interessante anche rilevare che nelle zone contraddistinte dal colore verde, denominate "aree ecotonali che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità" sia compresa l'area delle ex Colonie Milanesi in cui la cosiddetta biodiversità presto si esprimerà, per volere dell'Amministrazione Comunale, con 92 parcheggi a raso, una nuova strada con relativi muraglioni, e un edificio che sarà spalmato su un'area attualmente boscata.

Chiediamo, pertanto, di rendere le informazioni contenute nella tavola coerenti con l'esistente.

OSSERVAZIONI 6 – ERRORI – TAV. 6DFA

Nella TAV 6DFA il perimetro dei centri urbani non è aggiornato alla delibera n. 64 dell' 8 maggio 2012, quindi la carta va aggiornata e il perimetro del centro storico di Cornaro/Sanda modificato.

OSSERVAZIONI 7 - VIABILITA'

OSSERVAZIONE 7/1

La documentazione segnala la presenza di problemi acustici legati al traffico su strade e rotaie.
Il PUC non ipotizza e programma alcuna soluzione "realizzabile" dei problemi legati all'inquinamento acustico.

OSSERVAZIONE 7/2

La relazione prevede che la corsia dell'Autostrada più verso mare venga utilizzata come viabilità normale.
In merito a ciò il PUC non fornisce alcun approfondimento, alcuna ipotesi di localizzazione, alcuna programmazione; da questo potrebbero derivare gravi danni a quei Cittadini che, ottenuto il permesso a un qualsiasi intervento edilizio, potrebbero vedersi, solo dopo pochi anni, demolire il proprio bene per la costruzione della nuova corsia autostradale.

OSSERVAZIONE 7/3

Il PUC 2012 non fa alcuno studio sulla viabilità esistente per quanto riguarda le programmate nuove strutture abitative, nessuno studio sulla compatibilità dei futuri carichi insediativi:

via Sanda località Terrenin:	2 nuovi	insediamenti residenziali
via Santi G e F:	1 nuovo	insediamento residenziale
ex Hotel Felice:	1 nuova	RTA
ex Hotel Lazzaro:	1 nuovo	insediamento residenziale
Roglio:	1 nuovo	hotel
	3 nuovi	insediamenti residenziali
ex Hotel Bagnara:	1 nuovo	insediamento residenziale
ex Hotel San Marco:	1 nuovo	insediamento residenziale
fabbrica Olmo:	1 nuovo	insediamento residenziale
ex Colonie Milanesi:	1 nuovo	hotel
	1 nuovo	RTA
	1 nuova	sala congressi
ex Colonie Bergamasche:	1 nuovo	insediamento turistico
	nuovi	insediamenti residenziali (anche se il PUC 2012 non ne fa menzione) al momento non precisamente quantificabili

La nuova ipotesi PUC non fa precedere una valutazione ambientale e di viabilità alle programmazioni residenziali. Siamo convinti che un piano urbanistico comunale debba obbligatoriamente partire dallo studio del carico insediativo e della viabilità esistente; programmare tutte le opere necessarie a supportare il nuovo carico insediativo e solo successivamente, risolti i primi, programmare, EVENTUALMENTE, nuovi insediamenti residenziali.

OSSERVAZIONE 7/4

L'art. 1 delle Norme di conformità e di congruenza, tra i propri obiettivi, il Piano (al punto "d") "provvede alla **salvaguardia delle risorse territoriali e paesaggistiche non riproducibili**"; nonostante l'enunciato, la scheda prescrittivi **(Titolo III, pag. 98)**, prevede per Cassisi l'operazione immobiliare "**65CR cooperativa Cassisi" in cui** "la viabilità verrà adeguata con un accesso al nuovo ambito e migliorata in termini di aree di sosta".
Tale operazione immobiliare si colloca in una zona di altissimo pregio, fronte mare, in un uliveto centenario, in una zona "non riproducibile". Si chiede quindi la sua salvaguardia attraverso il rispetto del sopra citato art. 1.2.d. (La zona era precedentemente inedificabile (zona ANIMA), il Comune di Celle aveva chiesto ed

ottenuto dalla Regione il cambio di "regime" al fine di permettere l'operazione immobiliare di una nota cooperativa edilizia cellese.
Reiteriamo nuovamente la nostra contrarietà a tale intervento, suffragato anche dal fatto che la zona si trova ora in zona ISMA di normativa di PTCP regionale, e in quanto tale, e per stessa dichiarazione fondativa del PUC 2012, INEDIFICABILE. La tutela di un'area tanto pregiata, fronte mare, collocata su un crinale e per di più tutelata dalla stessa disciplina vigente, deve rappresentare la più assoluta priorità rispetto a una delle numerosissime previsioni edificatorie cellesi!
Aggiungiamo che il PUC 2012 dovrebbe anche rappresentare l'occasione per tutelare i crinali del territorio comunale da ogni tipo di edificazione.

OSSERVAZIONE 7/5

In previsione della eventuale costruzione di una funicolare che collegherebbe la zona di san Bastian alla zona Bottini, il PUC non prevede alcuna programmazione a sostegno di tale opera, tra cui i relativi percorsi pedonali in base ai flussi e alle direttrici previste e di analisi dell'impatto del nuovo collegamento funicolare con gli esistenti parcheggi sia nella stazione bassa sia in quella alta.

OSSERVAZIONE 7/6

La proposta PUC non prende in considerazione quelle che saranno le gravissime ripercussioni viarie conseguenti la cantierizzazione e poi l'uso delle ex colonie Milanesi e Bergamasche, con un traffico aumentato

- sia sull'attuale ponticello che attraversa l'A10 (percorribile esclusivamente a senso unico alternato),
- che in prossimità del casello autostradale dove i numerosi mezzi che arrivano dalla via Aurelia (e che devono accedere alla costruenda strada a monte che servirà le aree Milanesi e Bergamasche) saranno costretti ad attraversare la carreggiata, con conseguenti problemi di traffico e di sicurezza.

OSSERVAZIONE 7/7

Il PUC 2012 non affronta uno dei problemi maggiormente sentiti dai Cittadini di Celle che è quello di avere chiarezza sulla natura delle strade (il sistema viario presente sull'intero territorio), sulla loro manutenzione sui relativi obblighi.
Il perdurare di tale assenza mantiene i Cittadini nell'incertezza e determina, oltre che contenziosi, la necessità di assegnare, di volta in volta, onerosi incarichi a vari professionisti per risolvere i problemi emergenti.
C'è la necessità della catalogazione dell'intero sistema viario mediante l'individuazione di tutte le caratteristiche delle strade: (proprietà, servitù di uso pubblico, vicinali, interpoderali, comunali, private), ciò consentirebbe il superamento della criticità rilevata.

OSSERVAZIONI 8 - Fascicolo E/A "norme di conformità e di congruenza"

OSSERVAZIONE 8/1

All'articolo 39 delle "norme di conformità e di congruenza" (Fascicolo E/A), leggiamo che "su tutto il territorio del comune Celle Ligure, l'Amministrazione Comunale, con apposita ordinanza sindacale, **può prescrivere** l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria

e straordinaria o la demolizione degli edifici che costituiscono pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica, nonché **con ordinanza sindacale la rimozione di baracche e roulottes abusivamente collocate in spregio al decoro ambientale.**

Osserviamo che, qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che la presenza di questi manufatti sia contraria al decoro ambientale e in contrasto con la vocazione turistica del nostro territorio, l'inserimento della locuzione **"può prescrivere"** debba essere sostituita dalla locuzione **"deve prescrivere"**; se invece l'Amministrazione Comunale dovesse ritenere che roulottes e baracche di qualsiasi tipo, fattezza e materiale non costituiscano spregio al decoro ambientale, la formulazione dell'articolo 39 non avrebbe ragione di essere.

In ogni caso riteniamo che uno strumento urbanistico "prescrittivo" non debba utilizzare le strategie della possibilità e della discrezionalità (l'amministrazione comunale "può prescrivere"), ma quelle della certezza ("deve prescrivere"); solo espressioni di certezza sono in grado di rendere chiari e semplici i concetti, validi allo stesso modo per tutti i cittadini.

OSSERVAZIONE 8/2 AREA CAMPER

Rileviamo che il PUC 2012, a parte l'art. 52 che recita: " la sosta delle roulottes all'aperto è vietata in tutte le aree pubbliche del territorio comunale non adibite a campeggio", ignora il totalmente una pianificazione relativa al turismo itinerante.
La cosiddetta area Camper, a Celle, è rappresentata da un parcheggio pubblico, in discesa, con un pozzetto di scarico dei liquami organici posizionato a lato della strada che porta allo stadio Olmo, in bella vista, in corrispondenza di quello che è programmato sia l'ingresso di un complesso turistico ricettivo di alta categoria.

Osserviamo che in occasione della variante 2012 del PUC sarebbe opportuno assumere finalmente decisioni in grado di definire, regolamentare e sistemare in maniera decorosa, e possibilmente remunerativa per le casse del Comune, una o più aree da destinarsi a questa forma di turismo.

Stante la vocazione turistica di Celle, il PUC 2012 dovrebbe anche regolamentare, secondo canoni europei, le aree camper e i campeggi situati sul territorio cellese.

OSSERVAZIONE 8/3 in merito alle caratteristiche globali del PUC 2012

Visto che il procedimento in esame è qualificato come "verifica di adeguatezza e contestuale variante 2012 al PUC vigente" prendiamo atto che l'attuale amministrazione comunale NON ha ritenuto di procedere alla adozione di un NUOVO piano urbanistico. Si tratta infatti di una ulteriore, modesta revisione dei precedenti, che prescrive singoli interventi "a macchia di leopardo" senza che ci sia neanche un cenno alla visione d'insieme, alla strategia, al significato che vogliamo dare al nostro paese nei prossimi decenni.

Al di là della serie di ingiustificati e gravi errori, alcuni dei quali da noi segnalati, che fanno del PUC 2012 uno strumento totalmente inaffidabile e confuso, la nostra osservazione principale è che quello che viene presentato come PIANO URBANISTICO COMUNALE, di Piano Urbanistico Comunale non ne ha affatto le caratteristiche!

Da un punto di vista strettamente pianificatorio conferma l'applicazione di una metodologia da considerarsi superata in quanto focalizzata su interventi puntuali del tutto scollegati dal quadro d'insieme della zona.

Notiamo come, ancora una volta, l'attuale maggioranza non abbia voluto cogliere la necessità di compiere delle scelte d'ambito, definite complessivamente negli obiettivi e adeguatamente dettagliate.
In altre parole continuando a non assumersi la precisa responsabilità di definire una scelta chiara e coerente per il futuro di una determinata zona organizzandone e prevedendone preventivamente tutte le conseguenti necessità in termini di corretta e funzionale urbanizzazione (strade, accessi pedonali e ciclabili, spazi comuni, servizi) e correlando il tutto con una visione chiara dell'uso complessivo del territorio.
Contrariamente a questa evidente priorità, il PUC variante 2012 (all'art. 64 del Titolo III) rilascia di fatto al singolo privato attuatore la concreta progettazione urbanistica dei distretti di trasformazione, in previsione, attraverso PUO da convenzionarsi e **contrattarsi** in successiva e separata sede.

Osserviamo pertanto che la conferma di detta impostazione non potrà che inevitabilmente reiterare la disorganicità e il pessimo coordinamento urbanistico degli interventi previsti sul territorio.

La Relazione sulla verifica di adeguatezza del PUC con contestuale variante 2012, (Fascicolo C-A) al punto 1 "Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi" asserisce che *"Il criterio fondativo alla base del piano non discende dal calcolo del fabbisogno temporale ma rappresenta il carico massimo sostenibile per quel territorio in riferimento agli obiettivi di sviluppo e soprattutto al grado di riproducibilità delle risorse".*

Oltre al concetto di territorio come "risorsa non riproducibile" asserisce la "necessità di ponderare bene le ipotesi di trasformazione" all'interno di una "pianificazione urbanistica di alto livello ecologico/ambientale (...) in cui gli obiettivi già indicati nel 1997 restano validi e perseguibili"; si citano i più importanti: il **"contenimento dei nuovi interventi"; "la bellezza paesaggistica" intesa come "valore 'economico'"; la promozione del recupero dell'esistente e la salvaguardia del patrimonio edilizio storico anche non vincolato ma significativo dal punto di vista della cultura materiale e delle tradizioni costruttive (in ambito sia urbano, sia rurale)"** "la razionalizzazione del patrimonio esistente, debba iniziare dalla salvaguardia, dal recupero e dalla valorizzazione dei centri storici".

Concetti tutti condivisibili, che però, purtroppo, non trovano riscontri su un territorio oggi gravemente degradato e domani ancor più gravemente compromesso da centinaia di migliaia di metri quadrati di nuova cementificazione.

Il PUC avrebbe lo scopo di definire le regole della pianificazione urbanistica. L'obiettivo strategico avrebbe dovuto essere quello di "riordinare" il nostro paese, oltre che di programmare il suo futuro.
In questi 20 anni si è proceduto e ancora oggi l'amministrazione comunale vuole procedere, con infinite varianti al Piano Regolatore che hanno avuto e avranno ancora come risultato una crescita disordinata e spesso contradditoria di Celle. Il risultato è il grande disordine urbanistico che ci circonda.

Ci saremmo aspettati uno strumento urbanistico di pianificazione urbana che avesse individuato zone territoriali omogenee, ne avesse disciplinato gli usi, il riassetto ecologico ambientale, la valorizzazione storico-culturale, le trasformazioni compatibili e sostenibili del territorio. In tale, nuova concezione di PUC, avrebbero dovuto trovare risposte le esigenze dei cittadini, della socializzazione, della casa, ma anche e soprattutto quelle del lavoro, della mobilità, del "bello" come valore, delle esigenze delle nuove tecnologie (per esempio pianificare i "cablaggi delle strade", pianificare, con gli enti gestori, i percorsi delle reti di acqua, luce, gas, telefonia in modo da rendere fruibili, in maniera semplice, per i cittadini, tali servizi); il tutto inserito in una visione strategica che tutto avrebbe dovuto legare, rendere armonico e razionale.

Nulla di tutto ciò che l'amministrazione Comunale ci propone.

Evidenziamo, per esempio, il permesso alla demolizione dell'ennesimo insediamento produttivo (scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT (Titolo III, pag. 106 "Susanin centro")** a favore dell'ennesimo insediamento residenziale senza prevedere un nuovo insediamento produttivo in grado di occupare eventuali / potenziali lavoratori, quando, tra l'altro, il rapporto abitazioni occupate / abitazioni libere è ora nell'ordine di 2000 per le occupate, a 3000 per quelle libere!

Evidenziamo che il PUC rappresenta un documento di fondamentale importanza per l'intera macchina comunale; ogni concetto, prescrizione, ogni singola parola, ogni singola cifra avranno, per anni, conseguenze fondamentali per l'amministrazione comunale, per l'intera Comunità e per i singoli Cittadini. Torniamo quindi al materiale che abbiamo visionato, e chiediamo come possa essere ammissibile che una Giunta e un Sindaco presentino e approvino in Consiglio Comunale, e facciano proseguire il percorso di legge a un PUC della cui scarsa qualità abbiamo ampiamente disquisito e disquisiremo.

OSSERVAZIONE 9

La tappa fondamentale dell'accesso di un PUC 2012 in Consiglio Comunale deve essere il passaggio in Commissione Intersettoriale,

infatti, dall'art. 29 dello Statuto del Comune di Celle Ligure: "Alla commissione (intersettoriale) è attribuito l'esame preventivo degli atti deliberativi del Consiglio in materia di revisione e modifiche dello statuto, regolamenti, ***Strumento Urbanistico Generale e sue varianti,*** *Strumenti Urbanistici attuativi e relative varianti, progetti in variante soggetti a Conferenze dei Servizi che prevedano convenzioni urbanistiche anche con soggetti privati, istituzione di nuovi servizi pubblici.*

Nello specifico: il giorno 2 maggio 2012 il Consigliere di Minoranza Luigi Bertoldi, Presidente della Commissione Intersettoriale aveva rassegnato le dimissioni da presidente della Commissione (anticipate nel corso del Consiglio Comunale del 26 aprile).
Nonostante le dimissioni del suo Presidente, il sindaco non aspettò il primo consiglio comunale affinché lo stesso consiglio nominasse un altro consigliere di Minoranza in Commissione Intersettoriale, la convocò lui stesso, con atto non previsto dallo Statuto,

*infatti: dall'art. 29 dello Statuto del Comune di Celle Ligure: "****Durante la prima seduta, convocata dal Sindaco****, la commissione elegge il proprio Presidente scelto tra i rappresentanti della minoranza. Alla votazione, da effettuarsi con scrutinio segreto, partecipano tutti i componenti della commissione".*

Nel corso della Commissione Intersettoriale del 7 maggio 2012 oltre al consigliere Bertoldi, era assente anche il consigliere Minuto; era presente il Consigliere D'Anna (non nominato dal Consiglio Comunale, ma semplice sostituto del collega Minuto),

*dall'art. 29 dello Statuto del Comune di Celle Ligure: "**Il Consiglio Comunale** **elegge una commissione consiliare intersettoriale** composta da due Consiglieri di maggioranza e due Consiglieri di minoranza ed integrata secondo gli argomenti da trattare dal Sindaco o dall'Assessore competente".*

Nel corso della stessa seduta è stato deciso, in precaria sostituzione, che il consigliere D'Anna **(consigliere NON nominato dal Consiglio Comunale, ma dal collega assente)** assumesse le veci di Presidente della Commissione, *ma, dall'art. 29 dello Statuto del Comune di Celle Ligure, si evince che: "**La Commissione è convocata dal Presidente entro sei giorni dal ricevimento da parte del Sindaco della documentazione inerente la pratica** da trattare ed il verbale della seduta è trasmesso al sindaco il giorno successivo alla riunione. A fronte di ciò il consigliere Bertoldi, il giorno 30 aprile, stante l'impossibilità di visionare compiutamente la corposa documentazione del PUC 2012 per la quale la Commissione avrebbe dovuto riunirsi, aveva revocato la seduta del 7 maggio, e il 2 maggio aveva rassegnato le proprie dimissioni da presidente e membro della Commissione Intersettoriale.*

Osserviamo quindi che la procedura della Commissione Intersettoriale che aveva in discussione il PUC, non è stata coerente con i termini imposti dallo Statuto, configurandosi come irregolare. Riteniamo pertanto che ogni atto susseguente debba ritenersi nullo.

OSSERVAZIONE 10 Operazioni immobiliari in Roglio

La Relazione sulla verifica di adeguatezza del PUC con contestuale variante 2012, (Fascicolo C-A) a pagina 8 asserisce che "(...) per mettere in pratica tali convincimenti, abbiamo accolto la proposta dell'Amministrazione Comunale di rendere inedificabili le zone IS-MA" (e a pagina 11, in alto prosegue:) "sono quindi dichiarate inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di P.T.C.P. escludendo ogni possibile iniziativa di realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra".

- la Scheda prescrittiva di Roglio ponente (69CT) (Titolo III pagina 108) pone tale zona in regime di assetto insediativo di P.T.C.P. IS-MA; IS-MA-CPA **(di Mantenimento)** in cui *"L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno".*

Sempre la scheda prescrittiva di **Roglio ponente (69CT)** (Titolo III pagina 108) prevede, riguardo alla **ricostruzione che seguirà la** demolizione **dei due volumi,** (430 e 431 del foglio catastale n. 8). (...) che il **P.U.O. deve localizzare tale ricostruzione all'interno del distretto di trasformazione, ma al di fuori del regime insediativo IS-MA-CPA del P.T.C.P.).**

La nostra osservazione: dallo stralcio della tavola 29:SP sovrapposizione PTCP si evince che **la ricostruzione dei due edifici è prevista, contro ogni logica, sulla collina lato**

ponente della piana di Roglio, proprio in zona ISMA, zone dichiarate dalla stessa amministrazione comunale e reiterate nelle indicazioni fondative del PUC 2012, INEDIFICABILI, in più, sempre dalla Tavola 29 SPA risulta siano in regime ISMA anche le cooperative di Terrenin e quella di Cassisi!

In sostanza, rileviamo una evidente intenzione diametralmente opposta tra i (condivisibili) principi enunciati nella "Relazione di verifica e adeguatezza" e le reali, contadditorie e inquietanti previsioni edificatorie come nella zona di Roglio; infatti in tale zona sono previsti, fuori terra, oltre ai 950 mq di demolizioni con conseguente ricostruzione di 2 nuove edificazioni +1.000+100+582 +2.500/3.200 mq. Un totale di nuovo costruito pari a 4.182 / 4.882 mq + un numero non quantificato di parcheggi dell'hotel (e forse dei 3 edifici) all'aperto + la costruzione di 3 nuove strade (carrabili), dotate di relativi tornanti e muraglioni di cui 1 sul fronte di ponente di Roglio, 1 sul fronte di levante, 1 lato monte che, assieme ai nuovi edifici e ai parcheggi all'aperto, scardineranno totalmente il presente assetto paesaggistico – ambientale e non rispettando, assolutamente, il disposto del regime ISMA.
A proposito dei parcheggi, rileviamo ulteriore discrepanza tra quanto asserito nel fascicolo E Titolo III , nella scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **69CT ("Roglio ponente"** Regime di assetto insediativo di .T.C.P. **IS-MA; IS-MA-CPA) che al punto 2 prevede che** i parcheggi pertinenziali (dei 2 edifici) (...) devono essere realizzati tutti nel sottosuolo. Ciò contrasta con lo stralcio della tavola 24 ST/A in cui sono evidenziati un rilevante numero di parcheggi a raso.
Medesima discrepanza riguarda il già citato Titolo III - scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **70CT ("Roglio levante"** Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **PU; ID-MA) che prevede** i parcheggi pertinenziali tutti nel sottosuolo e la già citata tavola 24 in cui sono evidenziati un rilevante numero di parcheggi a raso.

Segnaliamo inoltre che, nell'adozione della variante approvata con D.G.R. n. 940 del 10/07/2009, tutta la zona era stata proposta dall'Amministrazione regionale come ISMA-CPA, ben riconoscendo i valori della zona, classificando l'area nel regime di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di "corridoi paesistico-ambientali"; poi a seguito con le ulteriori varianti vi è stata la riduzione dell'IS MA CPA e attribuzione all'area stralciata nel previgente regime IS MA.

Torniamo a chiederci (come ci eravamo già chiesti a riguardo dell'operazione immobiliare della costruenda cooperativa a Cassisi, delle aree delle ex colonie Milanesi e Bergamasche) a cosa servono i piani territoriali regionali (in teoria molto attenti alle esigenze territoriali di tutela paesaggistica e ambientale e, non ultimo, estremamente costosi) se, alla prima sollecitazione di interessi economici, di cui il singolo Comune si fa portavoce, la Regione si dimostra sempre DISPONIBILE, pronta a variare quanto il Comune richiede, a costante scapito del così tanto declamato (soltanto a parole!) interesse paesaggistico e ambientale!

La nostra osservazione: richiediamo che sia reintrodotta, per l'area, quanto previsto dal PUC 2008: **Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA) in quanto tale zona ricade perfettamente nei disposti di legge.**

OSSERVAZIONE 11 - Inserimento nei Piani Particolareggiati

Osserviamo che fra le frazioni, soltanto Ferrari e Costa sono inserite in un Piano Particolareggiato. Chiediamo che vi siano inserite tutte frazioni.

OSSERVAZIONE 12 Asservimenti

Chiediamo se e in quale modo siano stati valutate, le potenzialità edificatorie derivanti:
- dalle superfici del territorio di Celle libere da asservimenti e dai relativi indici di conversione
- dall'introduzione (per tutti gli ambiti) della distanza di 500 metri tra l'area in cui si intende edificare e l'area di asservimento,
- dagli confermati e dai nuovi distretti di trasformazione.

Da una nostra valutazione, il PUC 2012 parrebbe avere, in tal senso, una potenzialità edificatoria pesantissima, in grado di compromettere i già precari equilibri ambientali e territoriali. Stante l'importanza di questo dato, bisognerebbe:

1. Valutarlo matematicamente in base alla superficie libera da asservimenti, alla distanza di 500 metri e agli indici di conversione.
2. Informare in maniera chiara e inequivocabile tutti i Cittadini, affinché tutti siano ben consapevoli di tale dato.

Ovviamente, valutate le potenzialità edificatorie, se queste saranno confermate "pesanti", dovranno essere introdotte le dovute correzioni alla luce della "Relazione sulla verifica di adeguatezza del PUC con contestuale variante 2012", (Fascicolo C-A) che, al punto 1, nella "Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi" asserisce che *"Il criterio fondativo alla base del piano non discende dal calcolo del fabbisogno temporale ma rappresenta il carico massimo sostenibile per quel territorio in riferimento agli obiettivi di sviluppo e soprattutto al grado di riproducibilità delle risorse".*

OSSERVAZIONE FINALE

Richiamiamo infine l'obbligo, nel corso del Consiglio Comunale in cui verranno discusse le osservazioni, alla lettura integrale di tutte le osservazioni presentate ognuna delle quali seguita, da parte dell'amministrazione comunale, dalla relativa - singola risposta. Non vorremmo mai che si ripetesse quanto già accaduto per le risposte alle osservazioni per l'operazione immobiliare Ex Colonie Milanesi, in cui osservazioni "accorpate" o "riassunte" non sempre hanno prodotto e garantito risposta ad ogni singola osservazione presentata, facendo in modo che si "perdessero" diverse osservazioni, fatto, questo: gravissimo e del tutto ingiustificato.

Luisa Mezzano e Carla Venturino

Consiglieri del Gruppo Consigliare celleverdeblu

Celle Ligure, 31 luglio 2012

COMUNE DI CELLE LIGURE
016861 07.12.12
Cat.....Clas .....Fasc.....

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.)

ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E DELLA VARIANTE 2012:
Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

CONTRIBUTI SPECIALISTICI
Dott. Giuliano Antonielli e Dott.ssa Daniela Pattini (Geo.Te.Am.)
Dott.ssa Elena Avolio avvocato
Dott. Arch. Carlo Bertelli (Charta S.r.l.) consulente per il sistema informativo territoriale
Dott. Fabrizio Del Nero agronomo

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

dicembre 2012

FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI

COLLEGIO DEI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
LUISA GABBARIA MISTRANGELO ARCHITETTO n° 922
PASQUALE GABBARIA MISTRANGELO ARCHITETTO n° 923

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 009264

Numerazione specifica 1

OSSERVANTE: **Ing. Davide BAGNASCO,** in qualità di libero professionista per "(...) *incarico ricevuto da privati residenti in Celle Ligure* (...)"

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

Viene segnalata un'erronea classificazione, del P.T.C.P. della Regione Liguria, su un'area considerata ISMA-CPA (sul P.U.C.) in luogo di ID-MA (sul P.T.C.P.).
Auspica " (...) *una migliore definizione dei servizi offerti al pubblico* [autolavaggio] *transitante sulla strada provinciale* (...)": servizi che potrebbero essere ampliati ripristinando anche il vecchio tracciato a monte dell'Aurelia per non interferire con la viabilità di transito. L'espansione della struttura consentirebbe anche un aumento dei posti lavoro.

chiede:
la modifica necessaria ad adeguare i perimetri degli ambiti 28 EC e 27 EC all'effettiva definizione del P.T.C.P. regionale.

B) CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione inerente la perimetrazione degli ambiti di conservazione 28EC e 27EC, rispetto alla zonizzazione del P.T.C.P., è pertinente.

Pertanto, 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.