RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELLA L.R. 32/2012.

OGGETTO	**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 L.R. 24/2001 E SUCC. MOD. ED INT.**
PROPONENTE/ AUTORITÀ PROCEDENTE	**COMUNE DI CELLE LIGURE**

INDICE

CARATTERISTICHE DEL PIANO 2

1.1 SITUAZIONE URBANISTICA E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE 2

SCHEMA DI PIANO E OBIETTIVI

2

LE POSSIBILITÀ DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI DAL 2001 AD OGGI

2

LA MODIFICA PROPOSTA

3

1.2 SCENARIO SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO, VALUTAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO DELLA VARIANTE 5

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI 6

3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI 8

Comune di Celle Ligure
Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale
Geom. Sonia Mitra
Via S. Boagno 11
17015 - CELLE LIGURE (SV)

1.CARATTERISTICHE DEL PIANO

1.1 Situazione urbanistica e motivazioni della variante

Il Comune di Celle Ligure è attualmente dotato di un Piano Urbanistico Comunale approvato con decreto n. 302 del Presidente della Giunta Regionale, in data 6 dicembre 1999.

Il PUC è stato soggetto a variante generale nell'anno 2008, per adeguamento alla L.R. 1/2008, "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva" ed alla L.R. 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" e per l'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, avvenuta con D.C.P. n. 42 del 28.07.2005.

Al momento l'Amministrazione Comunale sta seguendo l'iter di approvazione di una seconda variante al PUC, definita "Variante 2014" , per la quale è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica in data 27 aprile 2016.

L'entrata in vigore della L.R. n. 30 del 12 novembre 2014 , che definisce all'art. 7 una procedura speciale per l'introduzione nei PUC della disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5), ha sollevato per il Comune la necessità di proporre una nuova variante, che fosse limitata a recepire la normativa della "nuova" legge regionale.

Tale variante è stata redatta autonomamente rispetto alla "Variante 2014" in itinere, in quanto, come consigliato dall'ufficio legale del servizio urbanistica regionale, la procedura approvativa definita dall'art. 7 della L.R. 24/2001, di tipo speciale e semplificato, non poteva essere disattesa dal Comune, inserendola nella variante generale che stava seguendo una procedura più complessa, disciplinata dalla L.R. 36/1997.

Schema di piano e obiettivi

Le possibilità di recupero dei sottotetti dal 2001 ad oggi

Con l'entrata in vigore della L.R. 24, avvenuta nell'anno 2001, il Comune di Celle Ligure prese atto della possibilità fornita dalla legge stessa di limitare l'applicazione in considerazione di particolari situazioni ambientali e/o architettoniche meritevoli di tutela, pertanto, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.11.2001, adottò le prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici, facoltà concessa ai Comuni dall'art. 7 della L.R. 24/2001.

La normativa regionale, prevedeva una procedura di approvazione semplificata, previo espletamento di un periodo di pubblicità/partecipazione e l'esame delle osservazioni eventualmente pervenute nel periodo di pubblicazione.

Con successiva deliberazione n. 7 del 08 marzo 2002 , il Consiglio Comunale determinava sulle osservazioni ed infine, con D.P.G.R. n. 86 del 18.06.2002, la Regione Liguria definitivamente approvava la deliberazione comunale di adeguamento alla L.R. 24/2001.

L'applicazione delle prescrizioni riportate nel documento come sopra approvato, ha di fatto fino ad oggi limitato drasticamente l'attuazione di interventi di recupero di sottotetti esistenti, nel caso in cui fosse necessario l'innalzamento delle falde o modifica sostanziosa delle pendenze dei tetti.

Sono stati attuati esclusivamente quegli interventi che erano possibili con modeste modifiche delle coperture, in situazioni in cui erano già presenti locali sottotetto con caratteristiche prossime a quelle previste dalla L.R. 24/2001 per l'ottenimento dell'abitabilità (H media dei locali sottotetto = 2,30 m. H minima = 1,50).

Per quanto riguarda i locali di cui all'art. 5, il recupero è stato possibile per tutte quelle situazioni in cui fossero già presenti le caratteristiche igienico sanitarie previste dalle vigenti normative (Hmin. = 2,70) fatta salva la possibilità di adeguamento delle aperture finestrate, al fine dell'ottenimento dei corretti rapporti aereoilluminanti.

La modifica proposta.

La variante in oggetto quindi ha lo scopo di definire le possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, secondo le modifiche introdotte dall'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2014 n. 30.

Con l'entrata in vigore della L.R. 30/2014, l'Amministrazione Comunale, prendendo atto del superamento di alcune criticità precedentemente esistenti e relative soprattutto alla disciplina delle distanze ed alla qualificazione degli interventi edilizi, ha ritenuto opportuno adottare nuove misure, in conformità all'art. 7 della stessa legge regionale.

Si ritiene infatti che possa essere ora consentito il recupero di quei sottotetti che non avevano precedentemente avuto tale possibilità, introducendo parametri che consentono la modifica delle quote di imposta e di colmo dei tetti, per ottenere l'altezza minima necessaria alla trasformazione a fini abitativi.

L'Amministrazione Comunale ritiene comunque sempre di primaria importanza la tutela delle caratteristiche architettoniche degli abitati storici di maggior pregio e di alcune eccellenze architettoniche individue, pertanto, in attuazione delle prescrizioni dell'art. 7 comma 2. della legge regionale, adattate alla realtà del Comune di Celle Ligure, sono stati previsti due livelli di esclusione:

1. esclusione totale dall'applicazione della legge
2. esclusione della possibilità di modifica delle quote di gronda e di colmo dei tetti.

Per la prima casistica, cioè l'esclusione totale, sono stati individuati:

- gli immobili vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004;
- tutto il Centro Storico del paese;
- tutte le aree inondabili, con suscettività al dissesto alta e molto alta, le fasce di pertinenza acustica "A" (100 m.) di ferrovia e autostrada, le zone di tutela assoluta (10 m.) e di rispetto (200 m.) dei punti di captazione delle acque ad uso idropotabile;
- gli immobili che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009 (il cosiddetto "Piano Casa");
- gli edifici inseriti negli ambiti di riqualificazione della variante 2014 al PUC (definiti ambiti CR), il distretto di trasformazione (ambito CT), gli ambiti destinati a servizi, parchi urbani e pinete (definiti FC), gli ambiti delle colonie (24DC e 25DC);

Per il recupero di cui all'art. 5 (volumi e superfici situate in parti dell'edificio diverse dai sottotetti) sono esclusi i locali al piano terra dei principali assi commerciali (Via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assunta) ed i locali accessori delle aziende agricole.

Per quanto riguarda la possibilità di recupero senza modifiche di colmo e gronda dei tetti esistenti, sono stati individuati:

- I nuclei storici frazionali;

- Gli immobili definiti “antichi” in quanto costruiti prima del 1942 e “di pregio” dal Piano Urbanistico Comunale nell’allegato “B”.

1.2 Scenario socio-economico di riferimento, valutazione del peso insediativo della variante

L'applicazione della variante su territorio comunale avverrà quindi, secondo le possibilità sintetizzate nel capitolo precedente, principalmente nel territorio in cui vi è una presenza di insediamenti sparsi legati al presidio ambientale delle zone agricole o alla prima periferia .

Si tratta per la maggior parte di abitazioni mono o bifamiliari, edificate tra gli anni 70 e la fine degli anni 90, in cui la presenza di un'architettura residenziale tradizionale, lascia presupporre l'esistenza di locali ad uso di sgombero o soffitte, aventi caratteristiche tali da consentire il recupero a fini abitativi, con modeste modifiche delle coperture esistenti.

E' necessario inoltre precisare che buona parte degli edifici plurifamiliari esistenti nel centro moderno del paese (edificati negli anni 60-70) presentano coperture piane ed inoltre la frammentazione delle proprietà dei condomini, rende spesso difficilmente attuabile ogni tipo di intervento che riguardi le parti comuni, per motivi civilistici che è facile immaginare.

La vocazione prevalentemente turistica di Celle Ligure, ha reso indispensabile assicurare una tutela dei locali situati al piano terreno degli edifici, vincolandone la destinazione d'uso, per preservare i principali assi commerciali che sono stati individuati in via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assuna.

Inoltre, per preservare il corretto rapporto con l'entroterra a vocazione agricola e la presenza di alcune realtà produttive d'eccellenza è stata parimenti vietata l'applicazione della normativa per la trasformazione ad uso residenziale, di locali accessori delle aziende agricole .

La quantificazione dell'incremento di peso insediativo è stata fatta tenuto conto di queste valutazioni, scaturite anche da una conoscenza del territorio e delle sue realtà e dall'esame dei titoli edilizi rilasciati nel corso degli ultimi 15 anni e quindi della situazione dell'abitato alla data odierna.

Come si può facilmente desumere dalla tabella T.1, si ipotizza un incremento abitativo pari a 63 abitanti nei prossimi 10 anni di applicazione della norma.

Tale incremento si può ritenere coerente con l'applicazione della L.R. 24/2001 avvenuta fino ad oggi che, come riportato anche nella relazione della "Variante 2014" – Fascicolo C/A, nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2013 ha comportato un incremento di superficie pari a mq. 1.279,25 per un peso insediativo di circa 42 abitanti.[1]

Non va trascurato anche che la previsione di esclusione di ampie aree del territorio comunale dall'applicazione della norma, esclusione territoriale non contemplata dal 2001 ad oggi, può essere ritenuta compensativa della nuova possibilità di sopraelevazione delle coperture, che precedentemente non era stata stata prevista e che permetterebbe l'applicazione del recupero, ad edifici che non avevano ancora avuto tale possibilità.

[1] In conformità con le previsioni della variante 2014 il conteggio del peso insediativo è stato fatto ponendo il rapporto tra abitanti insediabili e superficie agibile, pari a 1/30.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Atteso che la possibilità di applicazione della L.R. 24/2001 ad un numero di edifici per i quali fino ad ora era stata preclusa, non era stata presa in considerazione nella redazione della variante 2014, l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto che il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica già avviato, non dovesse essere messo in discussione da nuove possibilità edificatorie e da ulteriori aumenti di peso insediativo in aree critiche dal punto di vista ambientale.

Per questo motivo, nell'ottica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientali che da anni contraddistinguono il Comune di Celle Ligure, si è ritenuto opportuno precludere la possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso a fini residenziali, in tutti quei casi in cui la situazione critica per problemi di tipo idraulico, idrogeologico, acustico, paesaggistico, ecc. imponeva una particolare attenzione e quindi la necessità di limitare nuovi insediamenti.

Per definire compiutamente tali casistiche è stata redatta la carta per la verifica delle criticità ambientali, su base cartografica catastale e sulla zonizzazione della variante al PUC 2014, in cui sono stati riportati i vari comparti ambientali (fonte: www.ambienteinliguria.it) ed in particolare:

2.1.2 Per quanto attiene all'approvigionamento idrico ed alla capacità depurativa si confermano i dati positivi espressi dalla società Acquedotto di Savona e dal Consorzio per la depurazione delle acque del Savonese, in occasione della valutazione ambientale relativa alla variante generale al PUC.

Quanto sopra in considerazione del fatto che il modesto incremento di peso insediativo derivante dalla presente variante, non potrà sicuramente incidere in maniera determinante sui suddetti fattori.

Per completezza si allegano le attestazioni fornite dagli enti competenti.

2.1.3 Aspetti geologici, geomorfologici e idraulici

Il territorio su cui si colloca l'abitato di Celle Centro è soggetto al rischio idraulico e al rischio mareggiate.

In particolare la zonizzazione del Piano di Bacino del torrente Sanda identifica le varie fasce di inondabilità in relazione a vari tempi di ritorno dell'ipotetico evento calamitoso.

Tali fasce evidenziano come circa l'80% del centro abitato sia compreso in zona inondabile, seppur con differenziazione in base ai tempi di ritorno. Le situazioni di maggiore rischio si ritrovano chiaramente nei pressi del corso d'acqua, con rischio di inondazione elevato, tiranti idrici di altezza variabile e velocità di trascinamento localmente elevate.

In considerazione dell'elevata pericolosità il Comune si è dotato di un sistema di allertamento della popolazione in caso di rischio di esondazione del Torrente Ghiare, situato in prossimità di via Colla, all'altezza degli edifici scolastici e lungo via Bagno, per il centro storico.

L'impianto di controllo del livello di piena del torrente Ghiare, è costituito da un sistema ad ultrasuoni in grado di misurare, in continuo, la distanza dal piano dell'acqua sottostante.

Il sistema fornisce un segnale che viene trasmesso alla Protezione Civile e al Comando di Polizia Municipale al fine di allertare la popolazione, al raggiungimento di una distanza tra l'acqua ed il piano stradale pari a un 1 m.

In caso il livello del torrente si alzi ulteriormente e quindi tale distanza si riduca pericolosamente, vengono automaticamente attivate le sirene di allarme in via Bagno ed in via Colla.

La situazione piuttosto critica relativa al rischio idraulico, ha determinato l'Amministrazione Comunale a non intervenire aumentando ulteriormente il peso insediativo nelle aree inondabili.

Pertanto sono state riportate nella cartografia delle criticità ambientali, le aree inondabili e relative fasce di rispetto: Fascia A - pericolosità idraulica molto elevata (periodo di ritorno T=50 anni), Fascia B – pericolosità idraulica media (periodo di ritorno T=200 anni) e per massima cautela, anche la Fascia C – pericolosità bassa, in caso in cui fosse direttamente a confine di un'area a più alta pericolosità idraulica.

E' stata quindi verificata la presenza di zone con suscettività al dissesto molto elevata (frana attiva) classificate PG4 dal Piano di Bacino ed elevata, classificate PG3a e le relative perimetrazioni sono state anch'esse riportate sulla cartografia delle criticità.

2.1.4 Biodiversità e aree protette

Sempre dal sito regionale è stato accertato che sul territorio comunale non sono presenti aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale o locale né SIC o ZPS e altre zone rilevanti per la salvaguardia di cui alla DGR 1687/2009.

E' fatta eccezione per un SIC marino (fondali Varazze-Albisola) per la presenza di una prateria di Posidonia Oceanica e un'area nell'entroterra, individuata tra le località Terrabianca e Cà Morto - Ciantà , segnalata come tappa di attraversamento per specie di ambienti aperti, per la presenza di Cicindela maroccana, pseudomaroccana .

Le aree interessate non vedono la presenza di edifici per cui sia attuabile la presente variante.

2.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Il Piano Urbanistico di Celle Ligure – variante 2014, definisce nella tavola 6c DF/A i vincoli vigenti sul territorio comunale sia dal punto di vista paesaggistico che monumentale.

Dal punto di vista paesaggistico, i vincoli esistenti sia in base a normativa statale (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) che in base a Decreti ministeriali in quanto aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004), dovranno necessariamente essere tenuti in considerazione in caso di progettazione di interventi di recupero dei sottotetti che risultino rilevanti a fini paesaggistici, in quanto comportanti modifiche alle coperture degli edifici.

Tali vincoli non precludono l'attuazione degli interventi di recupero di cui alla L.R. 24/2001 e succ. modif. ed int. , fatto salvo il rilascio delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

Per quanto riguarda invece i Beni Culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nella cartografia per la verifica delle criticità ambientali sono stati riportati tutti gli immobili vincolati situati sul territorio comunale, in quanto la presente variante definisce per tali immobili un grado di tutela pressoché assoluto.

Oltre a tali immobili il PUC definisce anche altri ventitré edifici che, per loro particolari caratteristiche storico-testimoniali e/o architettoniche, sono ritenuti di particolare pregio e quindi anch'essi meritevoli di particolare tutela.

2.1.6 Inquinamento acustico

Il Comune di Celle Ligure è attraversato dalla linea ferroviaria Genova Ventimiglia. Il tracciato ferroviario, a doppio binario nel tratto in transito, vede la presenza di una stazione di fermata (Stazione F.S. di Celle Ligure) . La linea ferroviaria, all'interno del territorio comunale, si colloca nella fascia costiera, attraversando l'abitato a monte del centro storico Comunale e la stazione è posta immediatamente a monte della via Aurelia e alle spalle dell'area di servizio Agip.

La rete autostradale presente nel territorio comunale è l'autostrada A10 nel tratto compreso tra Savona e Genova. Il casello autostradale intermedio, dell'autostrada A10 Genova – Savona, è identificato sulla rete autostradale come uscita "Celle Ligure" e situato sulla collina immediatamente a monte della spiaggia dei Piani, in località Natta, nella zona prossima agli impianti sportivi di proprietà comunale.
Le suddette infrastrutture creano senza dubbio un certo impatto acustico negativo, pur in presenza delle barriere fono-assorbenti recentemente realizzate dalla società autostrade per la quasi totalità dei viadotti che attraversano il territorio comunale.
La presenza di tali infrastrutture è stata ritenuta significativa dall'Amministrazione Comunale e pertanto sono state introdotte nella carta per la verifica delle criticità ambientali, le fasce di pertinenza acustica di cui al D.P.R. 459/98 per le ferrovie e al D.P.R. 142/2004 per le autostrade (100 m.) .

3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Alla luce delle criticità ambientali valutate, l'Amministrazione Comunale ha determinato di escludere completamente l'applicazione della normativa sul recupero dei sottotetti e degli altri locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001, come modificata dalla L.R. 30/2014, a tutti gli edifici che fossero collocati in ambiti critici dal punto di vista ambientale, secondo l'analisi effettuata ai capitoli precedenti.
Oltre a quanto sopra, nell'ottica della tutela delle caratteristiche architettoniche degli edifici, si è ritenuto di escludere dall'applicazione della norma in oggetto anche gli immobili che hanno già fruito della possibilità di ampliamento di cui alla L.R. 49/2009 (il cosiddetto "Piano Casa");
Per non compromettere il rapporto tra abitanti insediati e servizi pubblici anche gli edifici inseriti negli ambiti di riqualificazione della variante 2014 al PUC (definiti ambiti CR), il distretto di trasformazione (ambito CT), gli ambiti destinati a servizi, parchi urbani e pinete (definiti FC), gli ambiti delle colonie (24DC e 25DC) sono stati esclusi dall'applicazione della L.R. 24/2001.
Per il recupero di cui all'art. 5 (volumi e superfici situate in parti dell'edificio diverse dai sottotetti) sono esclusi i locali al piano terra dei principali assi commerciali (Via Colla, Via Monte Tabor, Via Venezia e Piazza Assunta) ed i locali accessori delle aziende agricole.
Le possibilità di recupero, sono state indicate tratteggiando con campitura verde le porzioni di territorio comunale che rimaneva esclusa dalle limitazioni di cui sopra, e per la quale quindi sono attuabili gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e degli altri locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001.[2]
Al fine di mantenere la massima tutela possibile sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 vi è stata esclusa l'applicabilità della legge, mentre su quelli definiti antichi e di pregio dal Piano Urbanistico Comunale, si è determinato di consentire il recupero ai sensi della L.R. 24/2001, senza alterare le altezze di colmo e di gronda degli edifici.
Gli immobili soggetti a questo regime differenziato sono stati puntualmente identificati nella cartografia delle criticità ambientali.
Sempre al fine di tutelare le caratteristiche architettoniche degli edifici, tale limitazione è stata estesa agli edifici antichi situati nei nuclei storici frazionali con contestuale divieto di realizzare terrazzi nelle falde dei tetti .[3]

2 Nella tabella T.1 "applicazione di tipo a)"
3 Nella tabella T.1 "applicazione di tipo b)"