COMUNE DI CELLE LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(art. 44 e 45 legge urbanistica regionale n.36/1997 e s.m.i.)

ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E DELLA VARIANTE 2014
Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

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

ELABORAZIONE GRAFICA E COMPUTERIZZATA
Geom. Luca Cicogna
Dott. Arch. Anna Varaldo

ottobre 2014

Fascicolo

C/A

RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA

DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2014

(artt. 44 e 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

COMUNE DI CELLE LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2014
(artt. 44 e 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

FASC. C/A - RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2014 (artt. 44 e 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E DELLA VARIANTE 2014
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. Mauro Brunetti geografo (studio Timon)
Dott. Fabrizio Del Nero agronomo

ELABORAZIONE GRAFICA E COMPUTERIZZATA
Geom. Luca Cicogna
Dott. Arch. Anna Varaldo

INDICE

Premessa - Il piano vigente e la verifica di adeguatezza variante 2014 3
1. Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi 13
2. Contenuti della variante e documentazione fotografica..... 17
3. Il riuso delle colonie e il recente processo di partecipazione..... 29
4. Informatizzazione 32
5. Vulnerabilità geomorfologica e geotecnica del territorio cellese. Microzone omogenee in prospettiva sismica per l'ambito di riqualificazione 58CR (Roglio Ponente)
Dott. Giuliano Antonielli e Dott.ssa Daniela Pattini (Geo.Te.Am). 37
6. Aspetti bionaturalistici del territorio cellese
Dott. Mauro Brunetti geografo, Dott.ssa Gabriella Cirone naturalista
e Dott. Fabrizio Del Nero agronomo..... 58
7. Copia del D.P.G.R. n. 302 del 6/12/1999 con cui è stata approvata la variante integrale al P.R.G. del Comune di Celle Ligure con attribuzione di valore ed effetti di Pinano Uubanistico Comunale
8. Copia del voto del C.T.U.P. n. 694 del 21/2/2011 con cui è stato espresso parere favorevole al P.U.C. variante 2008 (vigente) del Comune di Celle Ligure

Verifica di adeguatezza del P.U.C. di Celle Ligure con contestuale variante 2014

RELAZIONE

Premessa - Il piano vigente e la verifica di adeguatezza variante 2014

Il **"Piano Urbanistico Comunale"** vigente a Celle Ligure è stato redatto negli anni 1995 e 1996 mentre era in corso di elaborazione il testo della nuova legge urbanistica regionale.
Il progettista (membro del Consiglio I.N.U. Liguria dell'Istituto Nazionale di Urbanistica) aveva avuto modo di seguirne il dibattito e la stesura per cui il piano fu redatto in conformità al testo di legge ormai concluso; esso comprende quindi gli elaborati della Descrizione Fondativa e della Struttura del Piano con la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione e di riqualificazione e con un unico distretto di trasformazione: quello della fabbrica Olmo.
La variante integrale al P.R.G., adottata il 29/5/1997 in Consiglio Comunale (quindi in anticipo di circa 4 mesi sull'emanazione della legge urbanistica regionale, entrata in vigore il 4/9/1997), è stata approvata con decreto n. 302 del 6/12/1999 del Presidente della Giunta Regionale della Liguria (allegato alla presente relazione) con valenza di "Piano Urbanistico Comunale" ai sensi della legge regionale n° 36/1997 e s.m.i.

Il "Piano Urbanistico Comunale" di Celle Ligure è strutturato essenzialmente su principi di salvaguardia dei centri storici e di conservazione e valorizzazione dei caratteri paesistico ambientali del suo territorio, lungo la costa e nell'entroterra.
Ulteriore elemento di specificità, ben evidenziato nel novembre del 1999 in occasione della presentazione del Piano a Venezia nell'ambito della quarta Rassegna Urbanistica Nazionale, è l'ampio quadro normativo di riferimento: il P.U.C. di Celle presenta infatti le necessarie interazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale, con gli strumenti sovraordinati vigenti e con quelle norme attuative che, circoscritte a problematiche particolari, costituiscono l'anello di raccordo tra la pianificazione a larga scala e la qualità urbana e ambientale.
Il 12/8/2008 con delib. C.C. n. 31 l'Amministrazione adottò la "**Variante 2008 al Piano Urbanistico Comunale e al Piano Turistico**", approvata il 22/3/2011 con delib. C.C. n. 9 tuttora

vigente e resa necessaria in seguito all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, entrato in vigore con D.C.P. n. 42 del 28/07/2005. La coerenza tra le previsioni del P.U.C. e gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è ampiamente analizzata nel punto 1.1.3.1 del fasc. D/A "Valutazione Ambientale Strategica. Rapporto Preliminare finalizzato alla fase di consultazione/scoping ai sensi della legge regionale n. 32/2012".

In occasione della variante 2008 il P.U.C. di Celle è stato anche adeguato alle disposizioni urbanistiche entrate in vigore dopo il 1999, in particolare:

- alla legge regionale n. 1/2008 "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e le disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva";
- alla legge regionale n. 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" e s.m.i.

Nel 2001, per la qualità dell'efficiente e diffusa organizzazione della struttura turistico-ricettiva, il Comune di Celle ha ottenuto la **certificazione Uni En Iso 14001**[1].

Attraverso il Piano Urbanistico Comunale, il territorio è inteso dalla comunità cellese, particolarmente impegnata nelle scelte di politica ambientale, come "*risorsa non riproducibile*"[2] e per questo preziosissima. I seguenti obiettivi essenziali di pianificazione del P.U.C. variante 2008 vigente sono sempre attuali e su di essi si basa anche la presente variante:

1. tutela dell'assetto geomorfologico e vegetazionale;
2. riqualificazione e protezione delle risorse naturali e dei paesaggi marino e rurale la cui qualità è la ricchezza principale dei residenti e della popolazione fluttuante non residente;
3. recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dismesso;
4. salvaguardia dei valori architettonici di pregio e dell'immagine paesistico-ambientale;
5. integrazione delle aree a servizi.

Dal 1999 al 2014, dopo quindici anni, è lecito fare un bilancio del P.U.C. e della variante 2008 per verificarne il livello di efficienza secondo quanto stabilito dai commi 1 e 2 dell'**art. 45** della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i. che prescrive:

[1] Quarto Comune in Italia dopo Capri, Jesolo e Varese Ligure.
[2] Documento degli Obiettivi di piano a cura dell'amministrazione comunale (parte settima della Relazione sulla descrizione fondativa del P.U.C. vigente: fasc. A).

*"**Verifica di adeguatezza del Piano Urbanistico Comunale***

1. Il P.U.C. deve essere verificato in ordine alla sua adeguatezza decorsi dieci anni dalla sua approvazione o dalla verifica dello stesso a norma del presente articolo.

2. La verifica di adeguatezza viene condotta in relazione:

a) allo stato di attuazione del piano;

b) ai fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e socio-economiche del contesto;

c) ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovracomunale.

3. Il Comune provvede alla verifica di adeguatezza con deliberazione consiliare, da adottare entro il semestre precedente la scadenza del termine decennale. (...)"

Verificato lo stato di attuazione del Piano è corretto affermare che il Comune di Celle ritiene di essere compreso tra i casi indicati al successivo comma 5 dello stesso art. 45:

"*5. Qualora dalla verifica di cui al comma 3 risulti la parziale inadeguatezza del piano superabile mediante ricorso alle varianti di cui all'articolo 44, il Comune procede secondo quanto stabilito dal medesimo articolo, contestualmente alla verifica stessa*. (…)".

Il testo dell'**art. 44** prescrive:

"***Varianti al Piano Urbanistico Comunale***

1. Costituiscono varianti al P.U.C.:

a) le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32, con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto al riguardo dall'articolo 43, comma 1;

b) le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.;

c) la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione della disciplina di quelli già individuati dal P.U.C. come definita a norma dell'articolo 29."

La verifica di adeguatezza deve formalizzare le varianti necessarie a garantire la conformità del P.U.C. alle leggi nazionali e regionali entrate in vigore successivamente all'approvazione del piano che, in particolare per il P.U.C. di Celle, si riferiscono:

- all' "Organizzazione dell'intervento nel settore abitativo" di cui alla legge regionale n. 38/2007;
- alle più recenti varianti alla "Disciplina dell'attività edilizia" di cui alla legge regionale n. 16/2008 introdotte con le successive leggi regionali n. 3/2013; n. 14/2013; n. 40/2013; n. 5/2014.
- alla legge regionale n. 32/2012 “Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale n. 38/1998 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)”, con i modelli di riferimento, aggiornati al marzo 2013, per l'elaborazione del "Rapporto preliminare finalizzato alla fase di consultazione/scoping" e per l'elaborazione del "Rapporto Ambientale".

Il P.U.C. variante 2014 di Celle Ligure è composto dai seguenti elaborati[3]:

DESCRIZIONE FONDATIVA

Fasc. - Relazione sulla descrizione fondativa del Piano:
- I parte - Relazione storica
- II parte - Relazione sulle analisi per il livello puntuale della normativa paesistica
- III parte - Relazione geologica
- IV parte - Relazione agronomica e forestale
- V parte - Tabelle di sintesi sulla composizione socio economica della popolazione
- VI parte - Analisi delle strutture turistico-ricettive
- VII parte - Documento degli obbiettivi di Piano

Fasc. B/A- Elenco degli immobili e degli ambiti architettonici di rilevante valore storico, artistico ed ambientale

Fasc. C/A- Relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C. con contestuale variante 2014 (artt. 44 e 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Tav. n. 1 DF - ORGANISMO TERRITORIALE. Analisi per la normativa paesistica scala 1:25000
- 1/1 Morfologia del territorio
- 1/2 Sviluppo storico del sistema urbano
- 1/3 Percorsi ed insediamenti

Tav. n. 2 DF - ORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTARE. Analisi per la normativa paesistica scala 1:10.000
- 2/1 Aree a prevalente connotazione naturale e ad uso agricolo
- 2/2 Uso del suolo: aree insediate

Tav. n. 3 DF - UNITA' INSEDIATIVE. Analisi per la normativa paesistica scala 1:5000
- Unità territoriali elementari: insediamenti ed attrezzature pubbliche

[3] I titoli degli elaborati scritti in grassetto e contrassegnati dalla lettera **A** sono quelli modificati in conseguenza della presente variante 2014.
Gli altri elaborati del P.U.C. variante 2008 vigente, scritti e grafici, rimangono invariati e confermati.

Tav. n. 4 DF - UNITA' INSEDIATIVE. Analisi per la normativa paesistica scala 1:5000
Uso del suolo dal punto di vista agroforestale: boschi, aree ed impianti per la produzione agricola, sentieri di interesse paesistico

Tav. n. 5 DF - UNITA' INSEDIATIVE. Analisi per la normativa paesistica scala 1:5000
Reti tecnologiche esistenti, viabilità e parcheggi

Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE scala 1:10.000
Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato

Tav. n. 7 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Suddivisione morfologica del territorio comunale scala 1:5000

Tav. n. 8 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Rilevamento geologico scala 1:5000

Tav. n. 9 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Rilevamento geomorfologico scala 1:5000

Tav. n. 10 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Caratteri idrogeologici scala 1:5000

Tav. n. 11 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Acclività scala 1:5000

Tav. n. 12 DF - ASPETTI GEOLOGICI. Protezione idrogeologica scala 1:5000

Tav. n. 13 DF - TESSUTI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:5000
Classificazione delle tipologie in rapporto ai percorsi ed alle funzioni: residenziali, turistiche, pubbliche, sportive, religiose e simili. Edifici di pregio

Tav. n. 14 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:500
Rilievi architettonici del centro storico e classificazione delle tipologie edilizie

Tav. n. 15 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:200
Rilievi dei valori architettonici e di pregio per le Frazioni Costa e Ferrari

Tav. n. 16 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:1000
Ambito di conservazione della Frazione Sanda

Tav. n. 17 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:1000
Ambito di conservazione della Frazione Cassisi

Tav. n. 18 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:1000
Ambito di conservazione del nucleo adiacente al centro storico

Tav. n. 19 DF - TIPI EDILIZI. Analisi per la normativa paesistica scala 1:500
Tipologie edilizie elementari e complesse

Tav. n. 20 DF - PROPRIETÀ COMUNALI. Aree ed edifici scala 1:5000

STRUTTURA DEL PIANO

Fasc. D/A- Valutazione Ambientale Strategica. Rapporto preliminare per fase di consultazione/ scoping ai sensi della legge regionale n. 32/2012.

Fasc. E/A- Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2014:

Titolo I - Norme generali e disciplina paesistica
Titolo II - Interventi di attuazione del piano
Titolo III - Ambiti di conservazione e di riqualificazione, distretto di trasformazione
Titolo IV - Codice dei materiali
Titolo V - Norme geologiche
Titolo VI - Norme agro-forestali
Titolo VII - Piano turistico per l'attuazione della legge regionale n. 1/2008 e s.m.i. "Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva"
Titolo VIII - Programmazione e disciplina urbanistica per l'attuazione della legge regionale n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"
Titolo IX - Dimensionamento del P.U.C. variante 2014

Tav. n. 21 SP/A - Asservimenti catastali scala 1:5000

Tav. n. 22 SP - Sintesi critico-propositiva dell'analisi paesistica per la definizione degli indirizzi di Piano scala 1:5000

Tav. n. 23 SP/A - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2014 su carta catastale scala 1:5000

Tav. n. 24 SP/A - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2014 su Carta Tecnica Regionale scala 1:5000

Tav. n. 25 SP/A - Vulnerabilità geomorfologica del suolo comunale rappresentata sulla struttura del P.U.C. scala 1:5000

Tav. n. 26 SP/A - Suscettibilità d'uso del suolo dal punto di vista geotecnico rappresentata sulla struttura del P.U.C. scala 1:5000

Tav. n. 27 SP/A - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (livello 1) per l'ambito di riqualificazione 58CR con sovrapposizione della suscettività al dissesto con i piani di bacino scala 1:2000 e 1:10000

Tav. n. 28 SP/A - Carta bionaturalistica rappresentata sulla struttura del P.U.C. scala 1:10.000

Tav. n. 29 SP/A - Sovrapposizione del P.U.C. variante 2014 agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico del P.T.C.P. della Regione Liguria scala 1: 10.000

Tav. n. 30 SP/A – TIPOLOGIE D'INTERVENTO. Ambiti di conservazione 1AC centro storico mare e 2AC centro storico alto scala 1:1000

Tav. n. 31 SP/A – TIPOLOGIE D'INTERVENTO. Ambiti di conservazione 3AC Costa, 4AC Ferrari, 5AC Cassisi, 6AC Sanda, 7AC Cornaro scala 1:2000

Tav. n. 32 SP/A - TIPOLOGIE D'INTERVENTO. Ambiti di riqualificazione residenziale, distretto di trasformazione e ambiti di conservazione con il dimensionamento degli interventi ammessi (Titolo IX delle presenti Norme) scala 1:5000 e 1:2000

Tav. n. 33 SP/A - TIPOLOGIE D'INTERVENTO. Aree destinate a parcheggi pubblici scala 1:1000

Tav. n. 34 SP/A - Piano turistico (legge regionale n. 1/2008 e s.m.i.). Localizzazione dell'offerta turistica sul territorio comunale scala 1:2000

Come già ricordato, in conformità all'art. 45 della legge urbanistica regionale n°36/1997, l'adeguatezza del P.U.C. viene condotta in relazione ai seguenti tre punti:

a) stato di attuazione del Piano

Il P.U.C. di Celle variante 2008 vigente prevedeva un incremento residenziale di 506 abitanti distribuiti:

- in un distretto di trasformazione per il quale è in corso la procedura di approvazione di un P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo) tramite conferenza dei servizi;
- in sette ambiti di riqualificazione dei quali tre attuati e uno (RB6. ID-CO) in corso di realizzazione con permesso di costruire convenzionato;
- negli ambiti di conservazione.

Attraverso l'esame delle pratiche edilizie, autorizzate fra il 1997 e il 2014, la tav. 21 SP/A del P.U.C. variante 2014 "Asservimenti catastali" è stata aggiornata (particelle catastali colorate in giallo; il grigio sulla stessa tavola rappresenta gli asservimenti avvenuti negli anni che precedono il 1997). In totale, fra il 1997 e il 2014 sono stati asserviti 633.823 mq di territorio.

Nel campo dei servizi e delle urbanizzazioni, dal 1997 al 2014, il Comune ha realizzato o avviato i seguenti interventi:

- Due tratti di passeggiata mare (a levante e a ponente) impegnando i risarcimenti dei danni Haven.
- Centro sociale in località Mezzalunga (oneri di urbanizzazione).
- Primo stralcio del centro polivalente, sala incontri culturali e uffici comunali, nell'area ex Cinema Giardino (oneri di urbanizzazione).
- Mercatino coperto, frutta e verdura, con oneri di urbanizzazione.
- Nuova rotonda sulla passeggiata ai Piani e rampa di accesso al sottopasso della via Aurelia (oneri intervento bagni Lido).
- Ricostruzione in corso di realizzazione della funicolare alla Pineta Bottini. Oneri propri del Comune e parziale contributo regionale.
- Completamento della palestra nel centro sportivo in località Natta.
- Parcheggi pubblici: piazzale degli alpini, piazzale Servettaz, cooperativa Sanda, frazione Cassisi (dopo Castello), via Fratelli Testa.

b) fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e socio-economiche

La variante 2014 che viene proposta, contestualmente alla verifica di adeguatezza del P.U.C., non registra modifiche significative né in merito all'evoluzione delle caratteristiche territoriali né a quelle socio economiche. Dal 1997 al dicembre 2013 la popolazione residente è passata da 5.370 unità a 5.282 con una riduzione di 88 persone pari all'1,64% circa.

c) contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovracomunale.

La volontà di pianificare per migliorare la qualità dell'ambiente urbano ed extraurbano, per creare condizioni per una vita di relazione che si muova ed operi nel territorio ed anche nelle aree marginali, si esprime in una Struttura di Piano che non si limita a denunciare le regole, ma le suggerisce graficamente (nelle tavole 30 SP/A, 31 SP/A, 32 SP/A e 33 SP/A delle tipologie d'intervento) in una composizione spaziale a scala urbana e paesistico ambientale a misura d'uomo; il P.U.C. illustra i possibili scenari operativi tesi a recuperare e valorizzare l'esistente, nell'ottica del recupero e del riuso funzionale. Su tali scenari è impostata la revisione del P.U.C. alla luce delle nuove disposizioni legislative e della naturale evoluzione dei bisogni e delle esigenze degli abitanti di Celle Ligure.

La variante 2014 comprende la rielaborazione e l'aggiornamento delle **Norme di conformità e di congruenza (Fasc. E/A)**, per le quali sono state compilate nuove schede prescrittive per ogni ambito e per l'unico distretto, già previsto nel P.U.C. vigente, che riportano in modo analitico le disposizioni cogenti, i parametri urbanistici e la normativa puntuale in ottemperanza al P.T.C.P. della Regione Liguria.

Come si vedrà più avanti (punto 2 "Contenuti della variante", lettera b della presente relazione) il disegno della struttura del piano (tavv. 23 SP/A; 24 SP/A; 29 SP/A) è stato adeguato affinché i perimetri degli ambiti corrispondano più esattamente a quelli dei diversi regimi dell'assetto insediativo del P.T.C.P. e in modo che ogni ambito sia soggetto ad un unico regime normativo del piano territoriale regionale.

Nel P.U.C. vigente, la compresenza di regimi diversi di P.T.C.P. in uno stesso ambito ha creato spesso problemi di gestione del Piano sia per gli utenti (abitanti e tecnici progettisti), sia per gli uffici comunali.

Le norme della variante 2014 abbinano ad ogni tipologia di ambiti di conservazione (AC; BC; DC; EC; FC; TNI) le corrispondenti schede prescrittive facilitando l'uso e l'applicazione delle "Norme di conformità e di congruenza" di cui al fasc. E/A.

Nella verifica di adeguatezza è stato anche aggiornato il fascicolo B/A "Elenco degli immobili e degli ambiti architettonici di rilevante valore storico, artistico ed ambientale" per inserire le diverse sigle degli ambiti di riferimento e aggiornare l'indicazione dei vincoli rispetto al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al D.lgs. n. 42/2004.

Per il P.U.C. variante 2014 del Comune di Celle è stato predisposto (fascicolo D/A), in conformità alla legge regionale n. 32/2012 e ai relativi modelli di riferimento aggiornati dalla Regione al marzo 2013, il "**Rapporto preliminare finalizzato alla fase di consultazione/scoping**" che tratta i seguenti temi:

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO

1.1 Schema di piano, obiettivi e processo partecipativo

1.1.1 Descrizione sintetica dei principali obiettivi che il piano si pone e delle linee di sviluppo essenziali

1.1.2 Verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi generali di piano e gli obiettivi di sostenibilità e di protezione e miglioramento ambientale individuati a livello comunitario, nazionale, regionale, locale

1.1.3.1 Interazione con piani e progetti approvati o in corso di approvazione pertinenti livelli territoriali sovraordinati

1.1.3.2 Presenza di progetti o piani che sono stati assoggettati a VIA/SCREENING/VAS/IPPC

1.1.4 Descrizione del processo partecipativo attivato allo scopo di definire obiettivi e strategie, dei suoi esiti e di come se ne è tenuto conto nella costruzione del PUC nella sua interezza, nell'individuazione degli obiettivi specifici e delle linee di sviluppo della verifica di adeguatezza con contestuale variante 2014

1.1.5 Descrizione dello stato di attuazione del corrispettivo di PUC vigente

1.1.6 Indicazione della sussistenza di SGA e rapporto del piano con i contenuti del sistema gestionale

1.2 Scenario socio-economico di riferimento, descrizione sintetica della Struttura e della Normativa del Piano

1.2.1 Aspetti socioeconomici

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

2.1 Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente, definizione di obiettivi specifici e dei relativi target quali-quantitativi, individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente

2.1.1 Aria e fattori climatici, mobilità

2.1.2 Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato

2.1.3.A Suolo sottosuolo. Consumo di suolo e attività agricole

2.1.3.B Suolo sottosuolo. Contaminazione dei suoli e bonifiche

2.1.3.C Suolo sottosuolo. Cave e discariche

2.1.3.D Suolo sottosuolo. Aspetti Geologici, Geomorfologici e Idraulici

2.1.4 Biodiversità e Aree Protette
2.1.5 Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico
2.1.6. Inquinamento Acustico
2.1.7 Inquinamento elettromagnetico (elettrosmog)
2.1.8. Energia
2.1.9. Rifiuti
2.1.10. Salute e qualità della vita
2.2 Valutazione di coerenza interna
3. CARTOGRAFIA SINTETICA DEI RISCHI/OPPORTUNITÀ.

La parte grafica del P.U.C. variante 2014 comprende 34 tavole di cui 20 confermate dal P.U.C. variante 2008 vigente (composto complessivamente anch'esso da 34 tavole) e 14 modificate, contrassegnate dalla lettera **A** (Adeguatezza).

I contributi specialistici del P.U.C. variante 2014 sono stati forniti, come per il piano vigente, dal dott. Giuliano Antonielli e dalla dott.ssa Daniela Pattini dello studio Geo.Te.Am. per gli aspetti geologici, dal dott. Fabrizio Del Nero affiancato dal dott. Mauro Brunetti dello studio Timon per la parte agroforestale, dall'avvocato Elena Avolio per gli aspetti giuridico-amministrativi e dall'arch. Carlo Bertelli per la rappresentazione del P.U.C. secondo le linee guida indicate dalla Regione Liguria per il Sistema Informativo Territoriale (vedere punto 4).

1. Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi

> *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 e di conservazione delle risorse.*
>
> Dalla rivista "Urbanistica"

Oltre ad aver ben chiaro il concetto di territorio come "*risorsa non riproducibile*" e la conseguente necessità di valutare attentamente ogni ipotesi di trasformazione urbanistica attenta ai temi ecologici ed ambientali, nella formazione e nella gestione di un P.U.C. è fondamentale il coinvolgimento dei cittadini, delle categorie economiche e delle associazioni; per Celle Ligure gli obiettivi già indicati nel 1997 restano validi e tuttora perseguibili.

Si ricordano quelli fondamentali:

- contenimento di nuovi interventi;
- valorizzazione dei pregi paesaggistici intesi anche come “valore economico da salvaguardare";
- promozione del recupero e del riuso dell’edilizia esistente;
- rispetto del patrimonio edilizio storico compreso quello non vincolato (Fasc. B/A e tavv.30 SP/A; 31 SP/A), ma significativo dal punto di vista della cultura materiale e delle tradizioni costruttive (in ambito sia urbano, sia rurale);
- necessità di adeguarsi a precisi vincoli in ordine alle tipologie edilizie, ai materiali costruttivi e di finitura da impiegare e alla sistemazione e cura del verde;
- azioni per migliorare l'offerta alberghiera (in merito a questo punto una recente esperienza di partecipazione tramite dibattito pubblico ha fissato gli indirizzi fondamentali in merito al recupero delle ex colonie bergamasche punto 3 della relazione);
- volontà di strutturare al meglio le aree a parcheggio e la passeggiata a mare sia verso Albisola sia verso Varazze;
- riconversione dello stabilimento Olmo già previsto nel P.U.C. vigente per il quale è in corso la procedura di approvazione di un P.U.O. tramite conferenza dei servizi;
- protezione e promozione del settore agricolo e delle attività artigianali;

- garanzia per l'accesso alla prima casa di abitazione ai residenti che ne sono ancora privi (applicazione della legge regionale n. 38/2007 secondo quanto prescritto al titolo VIII delle Norme di conformità e di congruenza di cui al fascicolo E/A);
- previsione di spazi attrezzati per il tempo libero e lo svago e per le attività ludiche e sportive;
- razionalizzazione degli uffici pubblici;
- miglioramento della viabilità esistente e formazione di nuove aree a posteggio pubblico (tav.33 SP/A).

Per quanto attiene l'applicazione della disciplina Urbanistica confermiamo la nostra totale adesione agli insegnamenti di Edoardo Detti, sulle orme di Giovanni Astengo e delle origini dell'INU e dell'ANCSA[4], secondo cui ogni forma di **sviluppo urbano, inteso non solo come crescita ma anche come manutenzione e razionalizzazione del patrimonio esistente**, debba iniziare dalla **salvaguardia, dal recupero e dalla valorizzazione dei centri storici**. Crediamo sempre che una **buona pratica urbanistica** sia condizione essenziale per una visione a largo raggio e lungimirante, capace anche di favorire l'accesso a finanziamenti pubblici e di dare impulso alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla vita sociale degli abitanti, contro la tendenza alle procedure accelerate (tramite Conferenze dei Servizi in variante alla strumentazione urbanistica vigente), ove il privato può sapientemente "giocare d'anticipo" condizionando spesso una programmazione pubblica più attenta, mirata ad attuare una pianificazione a scala vasta capace di sistematizzare le diverse iniziative in un quadro ampio e congruente.

Per mettere in pratica tali convincimenti, il P.U.C. variante 2014 ha fatto proprio l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di rendere **inedificabili le zone classificate IS-MA dal regime insediativo del P.T.C.P.** perché la vera tutela dei centri storici è quella del loro intorno, perché è il respiro del paesaggio naturale circostante che accentua i valori architettonici. Solo efficienti strumenti di controllo delle risorse, in cui la comunità si riconosca tutta, possono portare ad una difesa efficace dei beni culturali e paesaggistici, per contrastare l'abbandono dei nuclei lontani

[4] Pasquale Gabbaria Mistrangelo nel suo lavoro di urbanista ha sempre applicato i temi sviluppati e sistematizzati in sette corsi seminariali tenuti a Erice, al Centro Internazionale di Cultura Scientifica Ettore Majorana, fondato dal prof. Antonino Zichichi, nell'ambito della "*International School of Enviromental Sciences*" diretta dal prof. Edoardo Detti, dal 1972 al 1978 e ne ha studiato la naturale evoluzione rispetto al dibattito della disciplina, aggiornandosi continuamente grazie alla letteratura e alle riviste specialistiche nonché alle attività in seno all'Istituto Nazionale di Urbanistica di cui è membro effettivo.

dal litorale e per salvaguardare quelli che, invece, per la loro ubicazione sul mare sono spesso minacciati da un intenso sfruttamento edilizio.
La metodologia utilizzata nel progetto del P.U.C. di Celle Ligure ha messo al centro dei suoi obiettivi la tutela dei nuclei storici e degli immobili di pregio; in questi anni in cui le **dinamiche del paesaggio** sono in pieno sviluppo è essenziale attivare un costante monitoraggio della qualità del suo stato, dei segni di cambiamento o di debolezza che per Celle derivano essenzialmente dai mutamenti economici dei settori turistico e agricolo, poiché quello industriale è molto contenuto.
In questi anni, il **territorio extraurbano** del Comune di Celle Ligure, pur tutelato rispetto ad un'edificazione che troppo spesso lungo la riviera ligure è stata devastante, soffre di un crescente abbandono con i conseguenti problemi di regimazione delle acque superficiali, per la mancata manutenzione degli apparati di allontanamento delle acque meteoriche, ed anche per una sempre più difficile percorribilità delle zone boscate a causa della vegetazione che invade i sentieri.
Se l'abbandono, già di per sé consistente, accelera la vulnerabilità degli ecosistemi ambientali, aumenta il rischio della loro scomparsa e dell'innesco di altre problematiche (es. incendi).
Un'attenta **visione integrata agricoltura-turismo** potrebbe consentire il sopravvivere di alcune realtà aziendali non marginali rispetto al mercato locale. La manutenzione agricola mutuata a quella di un territorio da valorizzare dal punto di vista turistico sembra la strada vincente, adatta alla realtà di Celle.
Il contenimento delle cenosi vegetali infestanti sui terreni in abbandono come anche l'intervento selvicolturale, garantirebbero un'adeguata prevenzione contro gli incendi, vero flagello dei nostri territori; si rimanda per tali tematiche alle relazioni specialistiche del geologo e dell'agronomo (successivi punti 5 e 6).
La passione per "**vivere nel centro storico**" si coniuga oggi con l'approccio **ecosostenibile** e le aspettative sulla **qualità della vita**, mettendo in campo vari temi: contenimento energetico, risorse rinnovabili, uso di materiali ecocompatibili e riciclabili, rispetto delle soglie acustiche e di comfort termoigrometrico e luminoso, messa in sicurezza dai rischi naturali e tecnologici, abbattimento delle fonti di inquinamento nelle sue svariate manifestazioni in rapporto a vivibilità, circolazione, accessibilità e simili.

Le tipologie edilizie storiche ricorrenti nel Comune di Celle sono costituite da abitazioni plurifamiliari in linea, evoluzione di primitivi edifici unifamiliari a schiera, frutto di accorpamenti e

sopraelevazioni; l'assetto strutturale diffuso è a muratura portante in pietra e/o laterizio con solai in legno. In taluni casi, dovuti a interventi del XX secolo, si trovano assetti strutturali misti con muratura portante in pietra e/o laterizio e solai in calcestruzzo armato.

Osservando la configurazione costruttiva e di impianto degli edifici del passato, in termini di esposizione e soleggiamento, isolamento passivo degli ambienti, compatibilità ambientale e cromatica dei materiali e delle forme, attenzione al benessere e alla qualità della vita dell'uomo, molte cose potrebbero essere assunte come linee guida per nuovi interventi, ancora possibili.

In sintesi la variante 2014 del P.U.C. di Celle, come peraltro anche quella del 2008 vigente, è caratterizzata da una scrupolosa attenzione ai seguenti temi:

- conoscenza e salvaguardia del codice genetico dei nuclei storici e del paesaggio circostante (antropizzato, agricolo e/o naturale);
- analisi delle resilienze e della vulnerabilità del sistema insediativo ed ambientale, al fine di fissare solide basi conoscitive e condurre quelle valutazioni critiche necessarie a promuovere politiche di sviluppo sostenibile;
- tutela e valorizzazione delle emergenze, del tessuto edilizio corrente e del connettivo (spazi pubblici e accessibilità dei percorsi);
- rivitalizzazione sociale attraverso la previsione di destinazioni d'uso non solo abitative, ma anche di attrezzature pubbliche e private (es. nuovo centro sociale, esercizi commerciali ed attività artigianali attrattive dal punto di vista occupazionale…);
- difesa e prevenzione del territorio, in particolare dal punto di vista idrogeologico;
- attenzione all'equilibrio dell'ecosistema anche dal punto di vista di flora e fauna;
- fattibilità tecnica ed economica delle azioni pianificatorie, commisurata alle risorse locali e a potenziali fonti di finanziamento esterno.

2. Contenuti della variante e documentazione fotografica

Nella “Premessa” sono stati trattati i temi secondo i quali, a norma dell’art. 45 della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve essere condotta la verifica di adeguatezza, con contestuale variante di un P.U.C. In questa parte della relazione, che segue la conferma del documento degli obiettivi dello strumento urbanistico generale vigente, richiamando l’art. 44 della L.U.R. si illustra come le varianti apportate rientrino nei temi e nei limiti imposti dal legislatore.

Nella premessa è già stato citato che costituiscono varianti al P.U.C.:

a) le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32, con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto al riguardo dall'articolo 43, comma 1.

La variante 2014 non contiene modifiche significative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici. In particolare viene confermato l’ampliamento degli uffici comunali e il nuovo centro sociale in costruzione nell’ambito 8BC (T5-TU del P.U.C. vigente).

Le aree a parcheggio pubblico in superficie, distribuite equamente nel centro urbano e nelle zone frazionali in 16 aree per complessivi 15.022 mq corrispondono pressoché esattamente a quelle del P.U.C. vigente ove risultano distribuite su 21 aree per 17.649 mq complessivi.

Gli interventi sulla viabilità, indicati nel P.U.C. vigente, sono confermati: il collegamento più significativo è indicato fra la frazione Cassisi, la piana di Roglio e la via Aurelia ed è stato meglio rappresentato in planimetria. Il tracciato (foto 1) segue, in parte, un antico sentiero ripercorso in *“campagna”* durante i sopralluoghi eseguiti con l’amministrazione comunale.

L’intervento indicato dal P.U.C. vigente per il riuso della tettoia dell’ex mercatino delle verdure nell’ambito 2AC (B2 ID.CO del P.U.C. vigente) è confermato.

È confermata nella frazione Ferrari (4AC) un’area attrezzata per la sagra tradizionale e per altre occasioni di feste ed incontri.

L’ipotesi contenuta nel P.U.C. vigente per creare una struttura per bar e ristorante all’ingresso della pineta Bottini (ambito 43FC, foto 2 e 3) è stata conservata ed ampliata a 150 mq di superficie per renderla più funzionale al servizio da offrire.

Sono previste le aree a standard, da utilizzare prevalentemente per verde attrezzato e posteggi pubblici, negli ambiti di riqualificazione (57CR; 58CR; 59CR, quest’ultimo aggiunto rispetto al P.U.C. vigente che non lo prevedeva) mentre, per il distretto di trasformazione già

compreso nel P.U.C. vigente, si conferma l'onere di cedere al Comune 156 mq di superficie agibile, nel nuovo volume, da destinare a servizi pubblici.

b) le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.

Le modifiche apportate al perimetro, al numero e all'estensione degli ambiti di conservazione non comportano incidenze significative sulla disciplina paesistica di livello puntuale. È stato infatti confermato il "Codice dei materiali" (Titolo IV delle Norme di conformità e di congruenza) e, in ogni scheda prescrittiva degli ambiti di conservazione, la normativa di livello puntuale è stata meglio dettagliata.

Per gli ambiti di riqualificazione, il P.U.C. variante 2014 ne conferma due di quelli previsti del Piano vigente 2008: l'ambito 57CR (Cassisi cooperativa, ex RB2 IS.MA, foto 4) e l'ambito 58CR (Roglio ponente, ex RF1a IS.MA; RF1 IS.MA.CPA, foto 5 e 6); per quest'ultimo è stata elaborata (tav. 27 SP/A) la carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica livello 1, come opportunamente descritto e documentato al successivo punto 5.

L'ambito RF1b PU/ID.CO contenuto nel P.U.C. vigente non è confermato nella variante 2014 poiché, nel corso della verifica di adeguatezza, si è constatato come solo una minima parte di esso ricadrebbe nel regime insediativo ID-MA del P.T.C.P. ove sarebbero consentiti "…*interventi di limitata modificazione delle preesistenze*…".

Per l'ambito di riqualificazione RB6 ID.CO, previsto dal P.U.C. vigente, è stato rilasciato il prescritto permesso a costruire convenzionato: al momento dell'adozione della variante 2014 il cantiere è in corso. Sulla tavola della struttura del P.U.C. 2014 è stata quindi tolta l'indicazione di tale ambito la cui superficie è compresa nella più vasta area dell'ambito 32EC di conservazione.

Si segnala che gli ambiti di riqualificazione RA6b IS.MA, RB2 ID.CO e RB3 TU del P.U.C. vigente 2008 sono stati regolarmente attuati in conformità alla disciplina in corso (P.U.C. 2008).

Un nuovo ambito di riqualificazione 59CR (Susanin centro), in regime ID-CO dell'assetto insediativo del P.T.C.P., è stato inserito nella struttura del P.U.C. 2014. L'ambito (foto n. 7) di modeste dimensioni, solo 1.632 mq, è interno al più vasto ambito di conservazione 19DC (Susanin) di 36.891 mq. L'intervento di riqualificazione si prefigge, come detta la

corrispondente scheda prescrittiva delle norme di conformità e di congruenza, la demolizione di due volumi esistenti a destinazione mista “produttiva e residenziale” con un ingombro volumetrico che supera i 9.500 mc. Nell’intero complesso, ormai in disuso da diversi anni, ad oggi risultano residenti solo tre persone.

L’ambito 19DC è caratterizzato, come peraltro anche i vicini ambiti produttivi 20 e 21 DC che si sviluppano lungo la strada che sale a Sanda, da una tipologia edilizia mista nella quale la presenza di volumi residenziali e produttivi si alterna in una percentuale pari al 46% per i primi e al 54% per quelli destinati alle attività produttive.

La scheda prescrittiva per l’intervento proposto nell’ambito 59CR prevede una nuova edificazione per complessivi 1.500 mq di Sa, di cui 300 mq riservati all’edilizia convenzionata e 150 mq all’Edilizia Residenziale Pubblica.

Ai 1.500 mq di superficie agibile Sa corrisponde un volume geometrico di circa 5.000 mc che rappresenta poco più del 50% dell’attuale impatto edilizio; l’intervento inoltre consentirà di acquisire 900 mq di aree a standard da destinare a verde e parcheggi pubblici.

c) ***la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione della disciplina di quelli già individuati dal P.U.C. come definita a norma dell'articolo 29.***

La variante 2014 non prevede nuovi distretti di trasformazione, né modifiche a quello individuato nel P.U.C. vigente TB3-TU (60CT Olmo nella variante, foto 8 e 9) per il quale è in corso una procedura di approvazione tramite conferenza dei servizi.

Si ribadisce come la variante persegua il **principio del "contenimento di ulteriore consumo di suolo"** adeguandosi allo spirito informatore che caratterizza il nuovo “Piano Unico Regionale” in via di elaborazione ma già reso noto nelle sue linee essenziali; da tale scelta consegue la volontà di indirizzare la pianificazione (e le dinamiche del mercato) al rinnovo e alla riqualificazione della struttura urbana e insediativa esistente. In tale quadro è necessaria una semplificazione delle procedure e la formazione di strumenti "netti nei contenuti e non sovrapposti o in contrasto tra loro"; dal Nuovo Piano Regionale dovrebbe discendere l’auspicata unificazione in seno al quadro urbanistico regionale di P.T.C.P., Piano della costa e Piano degli insediamenti Produttivi d’interesse regionale.

Come affermato al punto 1, la variante 2014 al P.U.C. di Celle esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici sulle aree assoggettate al regime insediativo IS-MA di P.T.C.P. al fine di conservare e tutelare quelle parti di paesaggio cellese ancora integre.
L'indice disponibile sulle proprietà libere da asservimenti potrà essere utilizzato solo per ampliare i volumi esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 58; 59; 60; 62 delle Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. e secondo le indicazioni della tav.32 SP/A che prevedono tali ampliamenti ed accorpamenti, sino ad un massimo di 49 mq di superficie di riferimento per ogni unità (anche con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti se regolarmente autorizzati ed accatastati), con asservimento delle aree necessarie corrispondenti all'applicazione dell'indice di fabbricabilità If. Gli articoli sopracitati delle Norme del P.U.C. variante 2014, prevedono anche una disciplina per realizzare ampliamenti in deroga ai parametri urbanistico-edilizi (una tantum) senza asservimento.

Ulteriori elementi correttivi alle Norme di conformità e di congruenza compresi nella variante, attengono:

- il taglio minimo degli alloggi ridotto da 60 a 50 mq;
- il raggio di asservimento per gli accorpamenti e gli ampliamenti unificato a 500 m;
- l'integrazione della normativa puntuale di dettaglio per gli interventi nel centro storico mare al fine di eliminare il Piano Particolareggiato degli anni '80 (ormai obsoleto) le cui norme di attuazione sono state riassorbite nel P.U.C. variante 2014 (Titolo IV Codice dei materiali e tav. 30 SP/A);
- la proposta nell'ambito 1AC centro storico mare della demolizione dell'edificio, incongruo rispetto all'edilizia antica, sulla curva della via Aurelia di fronte alla fabbrica Olmo, con la possibilità di ricostruirne il volume esistente in una forma architettonica di qualità e con un premio superficiario pari al 10% della Sa esistente.

Come rappresentato sulla tav. 32 SP/A e quantificato nel Titolo IX tabella 3 delle norme di conformità e di congruenza del P.U.C. (Dimensionamento degli ampliamenti superficiari e del peso insediativo), la variante prevede nel suo complesso un incremento di 5.845 mq di Sa a destinazione residenziale più 1300 mq (nel distretto 60CT) a destinazione commerciale, con un conseguente aumento del peso insediativo di 342 nuovi abitanti nei prossimi 10 anni. Il P.U.C. 2008 vigente indica 14.618 mq di Sa a cui corrispondono 506 abitanti.

La distribuzione urbanistica sul territorio comunale, all'interno della struttura del P.U.C. 2014 rappresentata sulla tav. 32 SP/A "Ambiti di riqualificazione residenziale, distretto di trasformazione e ambiti di conservazione con il dimensionamento degli interventi ammessi", è stata tracciata individuando tra le diverse tipologie degli ambiti di conservazione (centri storici, zone urbanizzate sature o di completamento, aree agricole, territorio non insediabile) e dei diversi regimi normativi dell'assetto insediativo del P.T.C.P., quegli ambiti ove è ancora possibile un incremento di superficie agibile.

La variante 2014 intende escludere, come affermato al punto 1 di questa relazione, la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali (oltre quelli previsti negli ambiti di riqualificazione e nel distretto di trasformazione). Negli ambiti di conservazione ove, secondo il criterio prima enunciato che incrocia le tipologie degli ambiti alle norme dei regimi insediativi del P.T.C.P., è ancora possibile un incremento del peso insediativo, lo stesso è stato quantificato secondo due diverse procedure di intervento:

- ampliamenti superficiari con asservimento delle aree corrispondenti,
- ampliamenti "una tantum" senza asservimento.

Gli ampliamenti con asservimento, come disciplinati dalle norme del P.U.C., possono essere attuati solo negli ambiti di conservazione non saturi (indicati come tali nelle singole schede prescrittive delle norme) classificati nell'assetto insediativo del P.T.C.P. nei regimi ID-MA; ID-CO; IS-MA.

Il valore possibile in termini di mq di Sa di tali ampliamenti è stato calcolato stralciando, per ogni ambito interessato, la sommatoria delle aree libere da asservimento (tav. 21 SP/A) utilizzando il software Quantum Gis per l'acquisizione delle geometrie e dei dati alfa numerici (vedere punto 4 "Informatizzazione" di questa relazione). Ipotizzando che, nei prossimi 10 anni, il 25% di tali aree possa essere effettivamente asservito ed applicando l'indice di fabbricabilità (If mq/mq) delle diverse categorie di ambiti, si prevede un incremento complessivo di 1.775 mq di Sa, cui corrisponde l'aumento del peso insediativo di 59 abitanti. Si ribadisce come, in conformità alle norme del P.U.C. 2014, i singoli ampliamenti non potranno essere maggiori di 49 mq per ogni unità.

Gli ampliamenti "una tantum" sono possibili solo in alcuni ambiti di conservazione (puntualmente indicati nelle nuove schede prescrittive delle norme) classificati nei regimi ID-MA; ID-CE; ID-CO; IS-MA-CPA; IS-MA; IS-CE; ANI-MA del quadro insediativo del P.T.C.P.

Per dare un valore attendibile agli ampliamenti "una tantum", senza asservimenti di aree, in termini di incremento di Sa sono stati localizzati (con sopralluoghi e verifiche cartografiche) 342

unità immobiliari a destinazione residenziale e con superficie che, alla data di adozione della variante 2014, è inferiore a 100 mq.
Considerando che nei prossimi 10 anni, il 50% di tali volumi potrebbe attuare un ampliamento medio di 16 mq ciascuno si avrebbero in totale 2.736 mq di nuova superficie agibile, pari ad un incremento di 91 abitanti.
I calcoli sopra descritti, eseguiti ambito per ambito di conservazione, sono compresi nella tabella 3 del titolo IX delle norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2014 che comprende anche l'incremento della Sa e del peso insediativo degli ambiti di riqualificazione e del distretto di trasformazione, anch'essi localizzati e rappresentati sulla tav. 32 SP/A.
Gli ambiti di conservazione, per i quali la tabella 3 del titolo IX delle norme del P.U.C. non indica la possibilità di alcun incremento (né con asservimento, né una tantum), sono considerati saturi.

Una verifica del grado di attendibilità delle previsioni sopra esposte, per gli ampliamenti dell'edilizia esistente negli ambiti di conservazione nei prossimi 10 anni per cui è dimensionato il P.U.C. 2014, è stata attuata raffrontando i valori degli interventi autorizzati (permessi di costruire, DIA ed altri titoli abilitativi) dal Comune di Celle Ligure nei 6 anni compresi fra il 2008 ed il 2013, in cui ha operato il P.U.C. vigente:

- recupero sottotetti	autorizzati	1.279,25	mq di Sa
- ampliamenti con asservimento	autorizzati	48,01	mq di Sa
- accorpamenti con asservimento	autorizzati	651,22	mq di Sa
- ampliamenti "una tantum"	autorizzati	540,33	mq di Sa
- ampliamenti piano casa	autorizzati	600,15	mq di Sa
	Somma	3.118,96	mq di Sa

pari alla media annua di 519,83 mq.
Il dimensionamento della variante 2014, per ampliamenti con asservimento o "una tantum" sopra illustrato, prevede la possibilità di realizzare 4.511 mq in 10 anni pari alla media di 451,10 mq annui: cifra inferiore alla media annuale dei mq di nuova Sa inerente l'attività edilizia svolta nel Comune di Celle fra il 2008 e il 2013 nel settore del recupero e dell'ampliamento dell'esistente.
Per opportuna conoscenza si precisa che, negli stessi anni, sono stati autorizzati interventi per 2.928,46 mq complessivi di nuova edilizia negli ambiti di riqualificazione riservati

prevalentemente, dal P.U.C. vigente, all'edilizia residenziale in forma di cooperative e per dare una consistente risposta al problema della prima casa.

Tra i contenuti della variante 2014 sono ancora da citare:

- la **pineta Bottini**, ove il P.U.C. 2008 prevede la possibilità di realizzare all'ingresso del parco un volume di 25 mq da destinare a bar; è stato attentamente considerato come la dimensione eccessivamente contenuta di tale servizio, essenziale per la fruizione del parco, ha frenato ogni possibile iniziativa. Il nuovo P.U.C. indica quindi un incremento di ulteriori 125 mq arrivando ad una struttura di 150 mq complessivi da realizzare, seminterrata, in corrispondenza dell'attuale muro di sostegno (foto 2 e 3) che delimita il posteggio, senza eliminare alcun albero esistente. Le destinazioni possibili sono ristorazione, servizio bar e informazioni.
- la realizzazione in corso della breve funicolare di collegamento dalla zona a mare di ponente alla pineta Bottini (per la quale la Regione Liguria ha impegnato un contributo finanziario).
- la previsione una nuova organizzazione del collegamento autostradale all'area sportiva della Natta, in corrispondenza del casello dell'autostrada da definire in sede di progetto esecutivo.

Le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2014 sono state integrate con il **Titolo VIII** per adeguare lo strumento urbanistico alla **legge regionale n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"**. In fondo alla tabella n. 3 del Titolo IX delle Norme (Dimensionamento degli ampliamenti superficiari e del peso insediativo) è indicata la previsione di 534 mq di Superficie agibile destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.): tale superficie corrisponde a 10 alloggi e rappresenta il 10% della sommatoria dei nuovi interventi residenziali previsti dal P.U.C. negli ambiti di riqualificazione e nel distretto di trasformazione (in tutto 5.845 mq).
La previsione di 10 alloggi localizzati nel P.U.C. variante 2014 (da destinare a E.R.P.) è inferiore al fabbisogno totale di Edilizia Residenziale Pubblica (pregresso più aggiuntivo) indicato nei programmi della Regione Liguria "*Indirizzi per l'applicazione del Titolo V della legge regionale n°38/2007*": tale mancata corrispondenza nasce dal raffronto fra il dimensionamento percentuale pari al 10% di Sa, dedotta dalle previsioni del P.U.C. per nuovi insediamenti residenziali e le domande per E.R.P. pervenute al Comune (1,9 alloggi ogni 100 famiglie).



Foto 1 – Parte iniziale del tratto di strada prevista dal P.U.C. per collegare la frazione Cassisi alla via Aurelia in corrispondenza della piana di Roglio.
Il tratto ripercorre un antico percorso dismesso da lungo tempo.

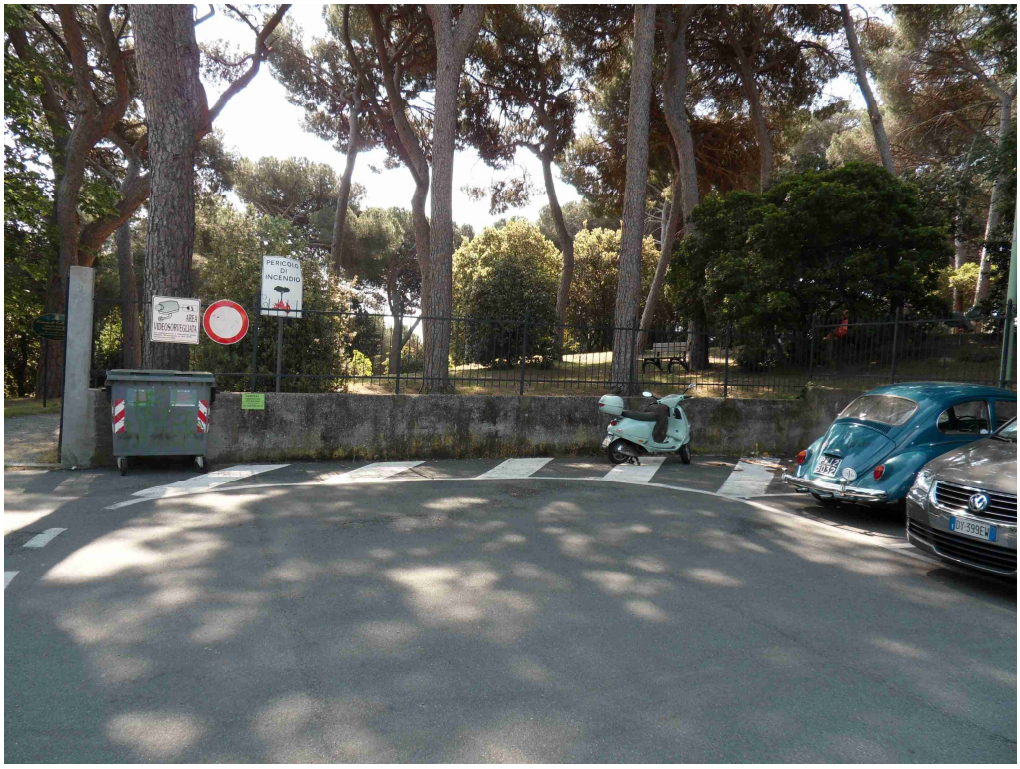




Foto 2 e 3 – l'area d'ingresso alla pineta Bottini (ambito 43FC) ove è localizzata una struttura di accoglienza (informazioni, bar, ristorante) a servizio della pineta da inserire parzialmente interrata dietro il muro esistente.



Foto 4 – L'area interessata dall'ambito di riqualificazione 57CR Cassisi cooperativa.



Foto 7 – L'ambito di riqualificazione 59CR Susanin centro, con i due volumi a destinazione produttiva e residenziale.
da tempo dismessi, da sostituire con un nuovo corpo edilizio.





Foto 5 e 6 – L'area incolta della piana di Roglio da attrezzare come area a verde e posteggio (ambito di riqualificazione 58CR Roglio ponente)





Foto 8 e 9 – Il distretto di trasformazione 60CT Olmo con il volume della fabbrica visto dalla via Aurelia e dalla piazza della stazione.

3. Il riuso delle colonie e il recente processo di partecipazione

Il P.U.C. 2008 vigente raggruppa le ex colonie marine milanesi e bergamasche e l'istituto Cottolengo nell'unico ambito turistico T1, soggetto a due regimi paesistici di conservazione. Si tratta di diversi edifici a blocco, alcuni di notevoli dimensioni, costruiti nella prima metà del XX secolo lungo la costa di levante per cure e vacanze legate al mare. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di recupero e riuso con destinazioni specifiche a carattere collettivo quali alberghi, centro congressi, con relativi spazi per attività sportive complementari (palestra, tennis, fitness e simili), centro di ricerca e studio per attività di formazione professionale o di tipo seminariale e universitario, servizi destinati allo sport e al turismo.

Nella variante la zona è stata riperimetrata in tre ambiti di conservazione.

L'ambito 24DC, colonie milanesi (regime insediativo ID-CE di P.T.C.P.), alla data di adozione della presente variante è già stato interessato da una procedura di conferenza dei servizi, positivamente conclusa, per un completo recupero e riuso a destinazione turistico-ricettiva. Nel progetto approvato sono previsti un albergo da 144 camere (per 274 posti letto); ristorante e bar; una residenza turistico alberghiera (RTA) da 37 unità abitative per 43 posti letto e 57 aggiuntivi; parcheggi pertinenziali in struttura ed esterni per non meno di 192 posti; aree esterne attrezzate a verde; servizi sulla spiaggia, con ripristino ed ampliamento del molo esistente e ripascimento dell'arenile; una sala congressi per 246 posti; una nuova viabilità d'accesso da monte, dal soprastante ambito di conservazione 51FC impianti sportivi, per la quale in conferenza dei servizi è stata deliberata specifica variante al P.T.C.P.

L'ambito 25DC, colonie bergamasche (regime ID-CE di P.T.C.P.), prevede interventi di riuso (compresa la demolizione e ricostruzione alle condizioni poste dall'art. 41 delle norme di conformità e di congruenza del P.U.C. 2014) dei volumi esistenti da destinare ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche all'aria aperta, servizi ad uso privato; tali destinazioni potranno comprendere anche le diverse tipologie di ricettività alberghiera ed ogni tipo di servizio complementare atto a qualificare la struttura. Tra questi, a titolo esemplificativo, si può citare un centro congressi, spazi per attività sportive (palestra, piscina, tennis, fitness e simili), centri di ricerca e studio per attività di formazione professionale o universitaria.

Nel sottosuolo delle aree non boscate né alberate è possibile realizzare parcheggi e depositi ad uso dei servizi compresi nel progetto di intervento.

Nell'ambito 49FC, istituto Cottolengo di origini torinesi (regime ID-CE di P.T.C.P.), utilizzato come soggiorno climatico al mare per persone disabili, anziani e cure riabilitative, sono previsti interventi di conservazione, recupero ed eventuale implementazione dei servizi offerti.

L'ambito 25DC (colonie bergamasche) è stato oggetto, nel 2011, di un'**esperienza di partecipazione tramite dibattito pubblico** ai fini dell'individuazione di destinazioni d'uso condivise; si cita il sito ***http://www.scegliecelle.it/*** ove è consultabile il materiale di studio sviluppato nel corso del dibattito e il documento riassuntivo, a cura della Commissione di garanzia in collaborazione con il dipartimento di scienza della politica e sociologia dell'università di Firenze. Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 22 Marzo 2011, l'Amministrazione comunale prese "*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.*"

Nelle indicazioni della Commissione di garanzia che ha seguito il dibattito pubblico sono emerse le seguenti raccomandazioni: nel caso vi siano modificazioni rispetto alle attuali indicazioni di PUC, con inserimento anche di destinazione di uso residenziale, ci deve essere uno specifico interesse collettivo a favore della cittadinanza e perciò con ulteriori oneri economici a carico dei proponenti, al di là dei semplici oneri di urbanizzazione, tutto questo tramite un "indice di conversione".
L'Amministrazione Comunale con propria deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 27 dicembre 2011 ad oggetto: "Esame ed approvazione di una convenzione con l'Università di Genova Dipartimento Scienze per l'Architettura inerente il progetto di riqualificazione delle ex Colonie Bergamasche", ha affidato appunto alla Università di Genova Facoltà di Architettura lo studio dell'indice di conversione per metro quadrato.
Si è convenuto che alcune indicazioni possono essere importanti per l'intera collettività:

1. l'acquisizione del parco, di grande bellezza ambientale, di circa tre ettari in parte sul territorio di Celle Ligure, in parte sul territorio di Varazze con collegamenti sia pedonali che ciclabili tramite la ex galleria del treno sia verso Celle che Varazze e la realizzazione nell'area umida di uno stagno didattico in accordo con la LIPU;
2. il miglioramento della viabilità della zona;
3. la ristrutturazione ed il potenziamento dell'area sportiva a confine delle Colonie stesse;

4. altre opere pubbliche a favore della cittadinanza;
5. la creazione di una commissione di monitoraggio composta da un esperto in partecipazione con la presenza della società proponente, di tecnici e cittadini estratti a sorte che abbiano il compito di monitorare durante il corso di realizzazione di interventi sia sulle Colonie che di interventi di urbanizzazione.

Celle Ligure è all'avanguardia in materia di dibattito pubblico con questo progetto di urbanistica partecipata.

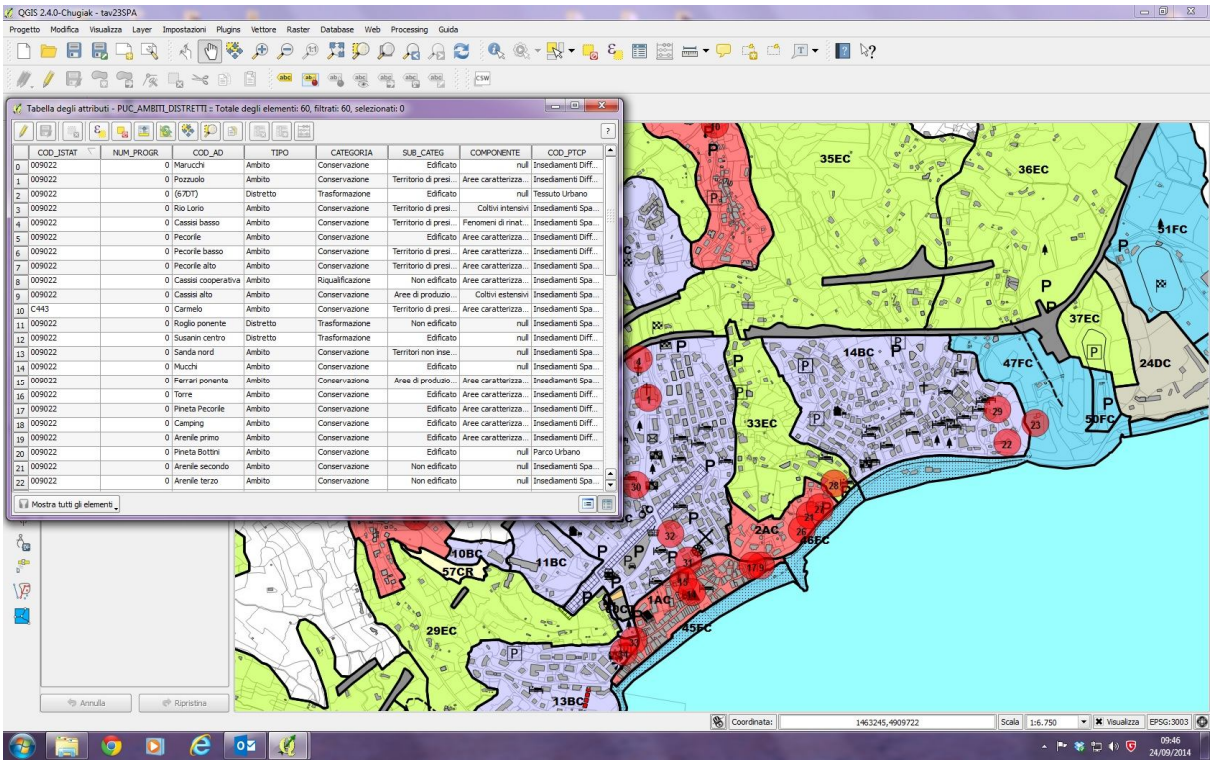
4. Informatizzazione

Il nuovo P.U.C. variante 2014 è stato informatizzato secondo le **linee guida elaborate dalla Regione Liguria** per una codificazione unificata della struttura degli Strumenti Urbanistici Generali (**nota regionale prot. 193963/1385 del 6/8/2007**) alla luce di una corretta applicazione della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.

Tutte le tavole e i documenti scritti sono redatti su supporto informatico compatibile con lo standard messo a punto dal Dipartimento di pianificazione territoriale - Settore sistemi informativi e telematici della Regione Liguria, per cui il **Comune di Celle Ligure si candida ad essere fra i primi che rispettano in toto tale metodo di informatizzazione finalizzato alla consultazione *on line* del piano**, come già era stato fra i primi a dotarsi di uno strumento urbanistico generale conforme alla legge R.L. 36/1997. Sicuramente si tratta di uno sforzo ulteriore per gli estensori del piano dato il carattere sperimentale delle procedure messe in campo, ma anche di un ulteriore elemento di soddisfazione nel momento in cui si riesce a raggiungere per la prima volta un nuovo obiettivo.

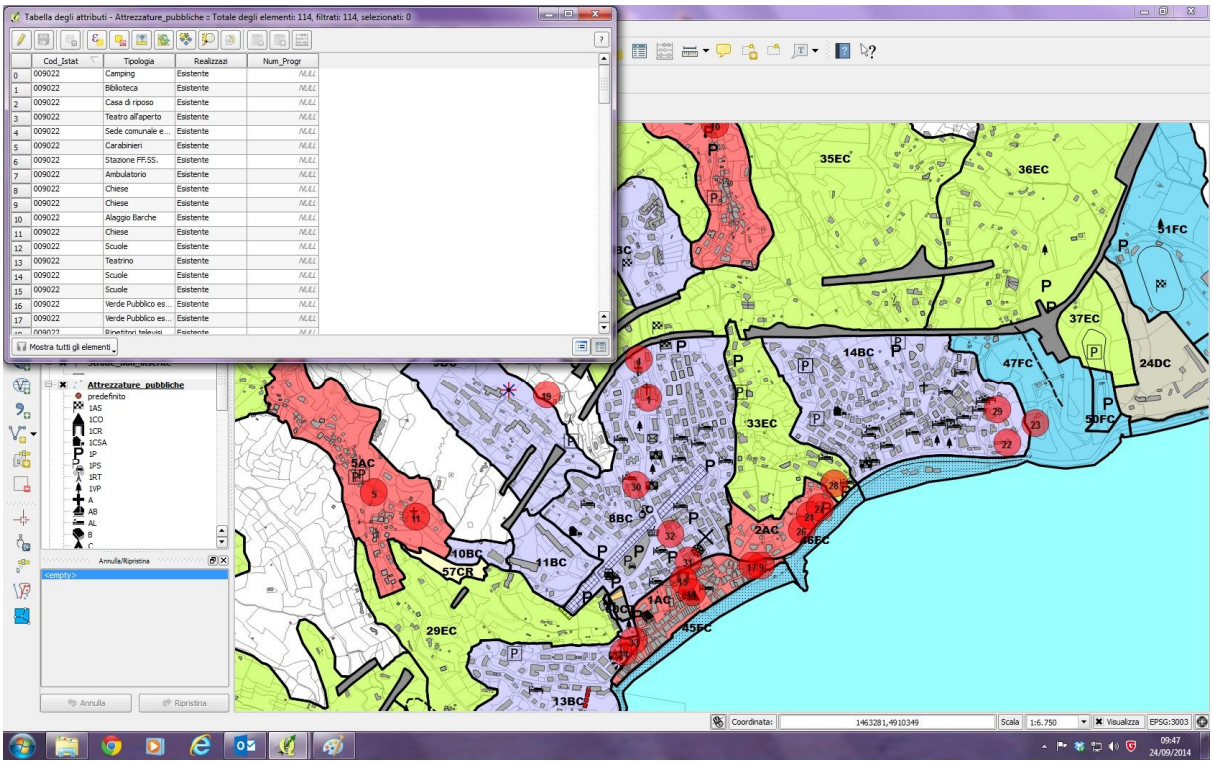
E' stato applicato il software Quantum GIS per l'acquisizione delle geometrie e dei dati alfanumerici, in modo da realizzare il collegamento tra la cartografia realizzata, la normativa e il relativo database con i livelli informativi relativi alle zone omogenee (secondo il D.M. 4/4/1968), agli ambiti e distretti, alle infrastrutture, ai servizi (implementati nelle tipologie per classificare quanto esistente sul territorio), alle reti tecnologiche e alle aree interessate da specifiche modalità attuative. Tale operazione di informatizzazione integrata dei dati cartografici, alfanumerici e normativi, sicuramente onerosa in termini di tempo e di lavoro in fase di formazione della variante, consentirà un notevole risparmio all'amministrazione e agli utenti in termini di comprensione, consultazione e gestione, nonché dei futuri aggiornamenti e modifiche, dei contenuti e degli elaborati di piano, facilitando la loro consultazione simultanea fra normativa di riferimento e le tavole anche, ad esempio, per il rilascio automatico del certificato di destinazione urbanistica.

Si riportano a titolo esemplificativo alcune immagini che riproducono videate del programma in uso con le tabelle del database in primo piano e la cartografia in secondo piano.



Verifica di adeguatezza del Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure -

Gis ambiti distretti (bozza settembre 2014)



Verifica di adeguatezza del Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure -
Gis attrezzature pubbliche (bozza settembre 2014).

INFORMATIZZAZIONE DEL P.U.C. VARIANTE 2014

secondo le linee guida della Regione Liguria

TABELLA DELLA STRUTTURA DEL P.U.C. VARIANTE 2014

(ambiti di conservazione, di riqualificazione e distretti di trasformazione)

COD_ISTAT	COD_AD	TOPONIMO	TIPO	CATE-GORIA	SUB_ CATEG	COMPO-NENTE	COD_ PTCP
009022	1AC	Centro storico mare	A	CE	1	9	SU
009022	2AC	Centro storico monte	A	CE	1	9	ID-CE
009022	3AC	Costa	A	CE	1	9	NI-MA
009022	4AC	Ferrari	A	CE	1	9	NI-MA
009022	5AC	Cassisi	A	CE	1	9	NI-MA
009022	6AC	Sanda	A	CE	1	9	IS-MA
009022	7AC	Cornaro	A	CE	1	9	IS-MA
009022	8BC	Centro urbano	A	CE	1	9	TU
009022	9BC	Centro urbano alto	A	CE	1	9	ID-CO
009022	10BC	Cooperative ovest	A	CE	1	9	IS-MA
009022	11BC	Cooperative est	A	CE	1	9	ID-MA
009022	12BC	Centro urbano nord	A	CE	1	9	ID-MA
009022	13BC	Centro urbano sud	A	CE	1	9	ID-MA
009022	14BC	Piani Celle ponente	A	CE	1	9	TU
009022	15BC	Pecorile	A	CE	1	9	ID-CE
009022	16BC	Marucchi	A	CE	1	9	ID-CO
009022	17BC	Sanda centro	A	CE	1	9	IS-MA
009022	18BC	Sanda alto	A	CE	1	9	IS-MO-B
009022	19DC	Susanin	A	CE	1	9	ID-CO
009022	20DC	Terrenin basso	A	CE	1	9	ID-CO
009022	21DC	Terrenin alto	A	CE	1	9	IS-MA
009022	22DC	Torre	A	CE	1	9	ID-MA
009022	23DC	Camping	A	CE	1	9	ID-CE
009022	24DC	Colonie milanesi	A	CE	1	9	ID-CE
009022	25DC	Colonie bergamasche	A	CE	1	3	ID-CE
009022	26EC	Pecorile alto	A	CE	5	5	IS-MA-CPA
009022	27EC	Pecorile basso	A	CE	3	5	ID-MA
009022	28EC	Cassisi alto	A	CE	3	4	IS-MA
009022	29EC	Cassisi basso	A	CE	5	4	IS-MA
009022	30EC	Rio Lorio	A	CE	5	4	IS-MA
009022	31EC	Roglio	A	CE	1	9	IS-MA-CPA
009022	32EC	Ferrari ponente	A	CE	3	5	IS-MA
009022	33EC	Pozzuolo	A	CE	3	4	ID-CE
009022	34EC	Gangi	A	CE	5	6	ANI-MA
009022	35EC	Carmelo	A	CE	3	5	IS-MA
009022	36EC	Mucchi	A	CE	5	8	IS-CE
009022	37EC	Autostrada	A	CE	2	3	ANI-MA
009022	38EC	Sanda nord	A	CE	5	5	IS-MA

009022	39FC	Pineta Pecorile	A	CE	2	3	ID-CE
009022	40FC	Arenile primo	A	CE	2	9	ID-CE
009022	41FC	Arenile secondo	A	CE	2	9	IS-MA
009022	42FC	Arenile terzo	A	CE	2	9	IS-MA
009022	43FC	Pineta Bottini	A	CE	2	3	PU
009022	44FC	Arenile alaggio	A	CE	2	3	ID-MA
009022	45FC	Arenile spiaggia centro	A	CE	2	9	SU
009022	46FC	Spiaggia piani ponente	A	CE	2	9	ID-CE
009022	47FC	Spiaggia piani levante	A	CE	2	3	IS-CE
009022	48FC	Arenile quarto	A	CE	2	9	ID-CE
009022	49FC	Cottolengo	A	CE	1	9	ID-CE
009022	50FC	Svincolo	A	CE	2	4	IS-TRA-AI
009022	51FC	Impianti sportivi	A	CE	2	9	ANI-MA
009022	52FC	Magazzino comunale basso	A	CE	1	4	IS-MA
009022	53FC	Magazzino comunale alto	A	CE	1	9	ANI-MA
009022	54FC	Galoppatoio	A	CE	2	9	IS-MA
009022	55FC	Ex discarica	A	CE	2	2	ANI-MA
009022	56TNI	Territorio non insediabile	A	CE	4	3	ANI-MA
009022	57CR	Cassisi cooperativa	A	RQ	1	4	IS-MA
009022	58CR	Roglio ponente	A	RQ	1	5	IS-MA
009022	59CR	Susanin centro	A	RQ	2	9	ID-CO
009022	60DT	Olmo	D	TR	1	9	TU

TIPO
- A Ambito
- D Distretto

CATEGORIA
- CE Conservazione
- RQ Riqualificazione
- TR Trasformazione

SUB-CATEGORIA
- 1 Edificato
- 2 Non edificato
- 3 Territori di presidio ambientale
- 4 Territorio non insediabile
- 5 Aree di produzione agricola

COMPONENTE
- 1 Sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale
- 2 Precari condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale
- 3 Fenomeni di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata
- 4 Aree caratterizzate da insediamenti sparsi
- 5 Coltivi estensivi
- 6 Coltivi intensivi
- 7 Silvo-pastorali
- 8 Serre
- 9 Nulla

5. Vulnerabilità geomorfologica e geotecnica del territorio cellese. Microzone omogenee in prospettiva sismica per l'ambito di riqualificazione 58CR (Roglio Ponente).

Dott. Giuliano Antonielli e Dott.ssa Daniela Pattini (Geo.Te.Am)

INDAGINE GEOLOGICA

A. DESCRIZIONE DEL LAVORO

Le indagini riguardanti gli aspetti geologici comprendono una parte legata ai temi della geologia applicata che viene svolta ai sensi della L.R. 36/1997 ed è presentata in questa sezione del lavoro.

Gli studi relativi all'indirizzo paesistico per la definizione del livello puntuale dell'Assetto geomorfologico, vengono trattati nella parte riguardante il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Le indagini sono state inoltre finalizzate ad ottemperare a quanto richiesto dall'Art. 26 della L.R. n. 38/2007 ed inerenti all'adeguatezza del PUC.

Si è quindi proceduto a verificare gli elaborati relativi alle tematiche geologiche ed ad aggiornare la parte relativa ai vincoli presenti sul territorio comunale che sono variati a seguito dell'approvazione della Pianificazione di Bacino.

Si è inoltre proceduto all'approfondimento degli studi sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente relativamente all'ambito 58CR di riqualificazione "Parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali" relativa alla zona di Roglio.

Con l'aggiornamento delle indagini come sopra decritto si è completata l'adeguatezza del PUC secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/2007.

Oltre a produrre la classica cartografia geologica, geomorfologica ed idrogeologica, il presente lavoro approfondisce altri aspetti importanti per la conoscenza del territorio quali l'interazione della morfologia con le condizioni della copertura vegetale.

Tali temi costituiscono anche la base analitica per la definizione dell'assetto geomorfologico del livello puntuale.

La cartografia che ne risulta viene inserita nel più ampio contesto degli studi per redazione del PUC.

Pertanto, anche se testo e cartografia riferiti rispettivamente alla Pianificazione Urbanistica Comunale ed al Livello Puntuale vengono presentati in settori distinti del lavoro, i rilievi sul terreno e le successive elaborazioni sono strettamente connesse ed interdipendenti.
La cartografia relativa alla presente indagine è redatta su base topografica in scala 1:5000 consistente nell'assemblaggio dei fogli della C.T.R. relativi al territorio comunale di Celle Ligure (fogli n° 229032, 229033, 229034, 229071, 229074).
La relazione sul PUC comprende:

- la descrizione del lavoro;
- un inquadramento geografico e morfologico dell'area;
- il commento alle singole carte;
- la normativa geologica generale, quella specifica per la regimazione delle acque e n° 6 schede contenenti le norme di livello attuativo ed esecutivo per le zone con problematiche omogenee.

B. I LINEAMENTI TERRITORIALI DEL COMUNE DI CELLE LIGURE

Il territorio corrispondente al Comune di Celle Ligure si estende su una superficie di 9,62 Kmq e ha la forma di un triangolo con il vertice rappresentato dal Bric delle Forche (452 m s.l.m.) e la base costituita dalla costa che si affaccia sul Mar Ligure.
Gli altri due lati sono rappresentati, ad Est, dall'allineamento delle cime del Bric delle Forche, del Bric dei Brasi (quota 438 m s.l.m.), del Bric dei Ganci (quota 409 m s.l.m.) e dalla valle del Rio Finale, ad Ovest, dalla valle del Rio Remenone, dalla Torre Bregalla (quota 261 m s.l.m.) e dalla valle del Rio Carrea.
Le quote variano, quindi, dal livello del mare fino a quota 452 m del Bric delle Forche.
Il Comune di Celle Ligure, nella sua parte prossima alla costa, è inoltre caratterizzato da una successione di corsi d'acqua con andamento Nord-Ovest Sud-Est che crea una sequenza di dorsali ravvicinate.
Le aree pianeggianti di origine alluvionale, sono alquanto limitate.
Appaiono più estese quelle presso la confluenza dei Rii Santa Brigida e S. Pietro e quella dei Piani, sulle quali si sviluppa la maggior parte dell'abitato di Celle Ligure.
Anche i terrazzi morfologici che caratterizzano buona parte delle dorsali divengono spesso sede di insediamenti antropici.

C. CARTOGRAFIA DESCRITTIVA

C.1 Rilevamento geologico

Il territorio di Celle è ubicato a cavallo di un contatto tettonico di grande importanza nell'ambito della geologia della Liguria: la Linea Celle-Sanda.

Questa pone in contatto il Gruppo di Voltri, ad Est, con il Basamento Cristallino Savonese, ad Ovest.

Lungo la costa il contatto è coperto dalla Formazione di Molare, la quale affiora anche a Nord con una placca relativamente estesa.

Su tale substrato poggiano le coperture alluvionali attuali e recenti e le coltri sciolte.

Il Cristallino Savonese è il basamento polimetamorfico paleozoico che costituisce il substrato di gran parte dell'area savonese e comprende rocce gneissiche, aventi origine e storia metamorfica diversa tra loro, ed anfiboliti.

Gli gneiss del Cristallino comprendono gli Ortogneiss I, i Paragneiss e gli Ortogneiss II.

Gli Ortogneiss I sono metagranitoidi caratterizzati da due scistosità prealpine e sono presenti in piccole aree verso il confine comunale con Albisola Superiore.

Gli Ortogneiss II sono anch'essi metagranitoidi, ma caratterizzati da una sola scistosità prealpina, per cui vengono datati come meno antichi dei precedenti.

Rispetto agli Ortogneiss I questi ultimi mostrano generalmente una maggiore isotropia. Vi si distinguono due facies: i Graniti di Ellera, a grana molto grossa, di colore chiaro, tendente al verde, ed i Graniti di Sanda, più scuri e spesso più minuti.

I Paragneiss sono di origine sedimentaria, ricchi in miche, che abitualmente si riconoscono alla scala dell'affioramento per la maggiore alterazione rispetto agli Ortogneiss I.

I Paragneiss sono frequentemente associati alle Anfiboliti: una roccia scura scistosa a grana minuta.

Le Anfiboliti affioranti in lenti associate ai Paragneiss sono generalmente più alterate e cataclasate. Le Anfiboliti in affioramenti estesi si presentano più spesso in buono stato di conservazione.

Il Gruppo di Voltri (Mesozoico) comprende Serpentiniti, Metagabbri, Metabasiti e Calcescisti.

Le Serpentiniti, rocce verdi in facies compatta o scistosa, ed i Metagabbri, rocce dalla tessitura massiccia e dall'aspetto granulare, affiorano in aree estese oppure intercalati fra loro e non cartografabili separatamente.

Le Metabasiti (già note in letteratura come prasiniti) hanno tessitura spesso listata e colore verde-blu.

Queste ultime sono frequentemente associate ai Calcescisti.
I Calcescisti sono rocce di colore grigio, che diviene ocraceo nel caso di alterazione spinta, e sono rappresentati da termini marcatamente fissili.
Va ricordato, non tanto per la sua estensione, che appare assai ridotta, quanto per il suo significato nell'evoluzione tettonica, un affioramento di Calcari e Quarzoscisti dell'Unità Triassico-liassica interposti tra gli Ortogneiss II del massiccio Cristallino Savonese e le Serpentiniti del Gruppo di Voltri.
La Formazione di Molare ha età oligocenica ed è costituita dai depositi dovuti ad ingressione marina dal versante padano.
Questa affiora prevalentemente lungo la costa con termini conglomeratici ed arenacei ben cementati disposti in bancate suborizzontali, in contatto tettonico con le formazioni sottostanti.
L'affioramento più a monte comprende una facies mediamente meno cementata, con ciottoli poligenici di dimensioni variabili da pochi cm a quelle dell'ordine del metro, in matrice limoso sabbiosa.
Le coperture alluvionali si ritrovano nella zona costiera e nei tratti terminali dei fondovalle. Sono stratificate e presentano passaggi laterali fra livelli a diversa granulometria, corrispondenti alle varie fasi evolutive dei bacini.
Sulla carta sono state riportate le coltri sciolte con potenza superiore ai 3 m.
Le coltri sciolte superficiali costituiscono il prodotto di disfacimento dell'ammasso roccioso. Le loro caratteristiche non possono essere generalizzate in quanto strettamente connesse al tipo di substrato da cui derivano. In generale si tratta, comunque, dal punto di vista granulometrico, di materiale eterogeneo, con clasti residui della roccia di provenienza e una matrice granulare od argillosa, oppure con entrambe le componenti, a seconda della costituzione mineralogica del substrato.
Nelle zone più intensamente tettonizzate la formazione di coltri detritiche è originata dalle deformazioni provocano la frantumazione dell'ammasso roccioso. La degradazione è inoltre favorita dalla circolazione dell'acqua nelle fratture.
In Tav. n° 8 DF è rappresentata la distribuzione areale dei litotipi e delle coperture in materiale sciolto.
Con il medesimo simbolo di queste ultime sono state cartografate anche le paleofrane, le quali vengono distinte in Tav. n° 9 DF.
In Tav. n° 8 DF vengono inoltre riportate le giaciture ricorrenti o particolarmente significative delle discontinuità rilevate.

C.2 Rilevamento geomorfologico

Lo strumento più immediato per la conoscenza del territorio è rappresentato dall'analisi geomorfologica.

L'indagine avviene attraverso metodologie diverse, ma complementari: le forme in grande vengono individuate con l'analisi in stereoscopia delle foto aeree. Mediante il rilevamento diretto sul terreno si rilevano altre forme non riconoscibili sulle foto, o prodottesi successivamente alle volate, e si eseguono le opportune verifiche.

Può fornire indicazioni utili, da controllare con il metodo più idoneo, anche l'esame della base cartografica ottenuta per restituzione aerofotogrammetrica, quale la Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000.

Nel presente lavoro il primo gruppo di forme che viene analizzato è quello delle coperture superficiali rappresentato dalle coltri eluviali e colluviali e dalle alluvioni.

Le prime hanno estensione limitata, sono collocate lungo i versanti e derivano dal disfacimento della roccia in posto. Le coperture con potenza inferiore ad 1 m non vengono cartografate, ma assimilate a roccia subaffiorante.

Le coperture di modesta estensione non sono cartografabili alla scala del rilevamento.

Le coperture alluvionali, dovute alla deposizione di materiale da parte dei corsi d'acqua, variano per estensione, caratteristiche granulometriche, stratificazione, potenza, età.

Nel territorio comunale di Celle Ligure sono presenti depositi di fondovalle, più grossolani nella parte montana dei bacini, e più fini a valle, in una fascia più o meno estesa lungo i corsi d'acqua più importanti.

Nella zona del Centro Storico e dei Piani sono presenti piane alluvionali relativamente estese che, lungo la linea di costa, sfumano verso i depositi di spiaggia più propriamente detti.

Altre forme indagate sono quelle legate agli effetti gravitativi ed all'azione delle acque, che spesso interagiscono: essenzialmente queste vengono individuate lungo i versanti in quanto è proprio la presenza di superfici inclinate a condizionare l'equilibrio delle forze in gioco.

Rientrano nella categoria tutte le forme legate alle frane, a dissesti diffusi ed alle paleofrane. Si tratta, nel caso di queste ultime, di antiche frane generalmente stabilizzate, ma che possono essere riattivate da scavi al piede o nel corpo e che presentano uno scollamento con il substrato che può essere lubrificato per la presenza di acqua. In definitiva sono zone su cui occorre intervenire con la massima cautela.

Sulla carta geomorfologica sono stati inoltre evidenziati cigli di svuotamento e di arretramento morfologico.

Sono ancora dovute all'azione delle acque le forme di erosione concentrata lineare, coincidenti con gran parte dello sviluppo del reticolo idrografico.
Altro punto importante per una corretta gestione del territorio è la individuazione della aree denudate e spoglie su cui tendono ad impostarsi il ruscellamento ed un'erosione diffusa. Ne conseguono l'ulteriore degrado dei versanti e l'aumento del trasporto solido dei corsi d'acqua.
Non solo le coperture detritiche, ma anche i versanti in roccia, possono comportare problemi di stabilità. Si sono quindi identificate le zone soggette a crolli in roccia ed i relativi cigli di distacco.
Nel settore Sud si individua un gran numero di forme terrazzate dovute principalmente all'erosione marina in epoche in cui il livello del mare era più elevato rispetto alle attuali terre emerse, e, in subordine, a cause strutturali.
L'intervento antropico, in occasione della realizzazione di grandi infrastrutture (rete ferroviaria, autostradale ecc.), ha comportato lo stoccaggio di grandi quantità di materiale di risulta. Dal punto di vista geomorfologico questi accumuli sono ormai parte integrante del territorio: in cartografia sono stati evidenziati i riporti artificiali più importanti.
Analogamente viene indicata la discarica di rifiuti solidi di Terrabianca.
Altre forme antropiche di grande importanza nella dinamica dei litorali sono rappresentate dai pennelli, non indicate in cartografia, poiché riportate con sufficiente chiarezza sulla base topografica.

C.3 Caratteri idrogeologici

La redazione di una carta idrogeologica punta a determinare ed a schematizzare il comportamento dell'acqua nel terreno (inteso nel senso estensivo di "terra" e "roccia").
L'acqua è parte integrante del sottosuolo e riveste il duplice ruolo di risorsa e di fattore di rischio.
La presenza dell'acqua dipende da fattori climatici e vegetazionali (precipitazioni e copertura vegetale), morfologici (acclività) e dalla permeabilità del mezzo attraversato. I primi aspetti saranno ripresi nei paragrafi successivi, in particolare per quanto riguarda la protezione idrologica.
La permeabilità viene valutata attraverso il suo coefficiente k che ha le dimensioni di una velocità e si misura in cm/s. Una roccia si definisce impermeabile quando il suo k è $< 10^{-6}$ cm/s. I valori di k vengono determinati mediante prove in situ di vario tipo ed il loro valore di dato sperimentale è limitato ad un ambito ristretto nell'area di indagine.
Ne consegue che per definire la permeabilità di un'estensione di terreno quale quella del territorio comunale di Celle Ligure occorre procedere in modo qualitativo, basandosi su dati bibliografici e sull'esperienza professionale.

La permeabilità deriva dalla composizione e dalla tessitura delle rocce e delle terre.
Inoltre la capacità drenante è condizionata dalla frequenza delle discontinuità e dallo stato di conservazione dell'ammasso roccioso.
Nell'ambito di formazioni con le medesime caratteristiche litologiche si possono infatti avere marcate variazioni poiché faglie e diaclasi costituiscono vie preferenziali di deflusso.
Generalmente si parla di permeabilità per porosità nel caso dei materiali sciolti, per fratturazione e fessurazione nel caso di quelli lapidei.
Viene usata la definizione "permeabilità per porosità" anche per rocce sedimentarie con particolari caratteristiche.
Un ultimo caso che interessa in minor misura i litotipi presenti nel territorio comunale (località Terrenin) è la permeabilità per carsismo, che riguarda per definizione il calcare ed altre rocce solubili. In questo caso siamo comunque in presenza di fenomeni carsici assai modesti.
La capacità drenante può essere ridotta dalla presenza di fine intasante in quanto quest'ultimo costituisce una barriera al passaggio dell'acqua.
In base alle caratteristiche di permeabilità sopra descritte, vengono stabilite le seguenti sei categorie alle quali sono attribuite le formazioni affioranti:
permeabilità medio alta per fratturazione e modesti fenomeni carsici associati:
Unità Triassico-liassiche;

permeabilità medio bassa per fratturazione:
Calcescisti del Gruppo di Voltri;

permeabilità bassa per fratturazione:
Metagabbri e Serpentiniti del Gruppo di Voltri;
Anfiboliti e Paragneiss del Cristallino Savonese;

permeabilità molto bassa per fratturazione:
Ortogneiss I e II del Cristallino Savonese;

permeabilità alta per porosità:
coltri ed alluvioni;

permeabilità bassa per porosità:
Formazione di Molare.

In carta vengono inoltre evidenziate le zone a forte contrasto di permeabilità in quanto all'interfaccia tra queste si verificano brusche variazioni nella circolazione di acqua nel terreno. Ciò determina un aumento dell'infiltrazione verso le zone più permeabili ed un incremento del drenaggio superficiale nelle zone impermeabili.

Tale situazione risulta significativa in corrispondenza di frane e paleofrane.

In carta sono anche riportate le principali captazioni in esercizio sul territorio comunale.

C.4 Acclività

Un elemento geometrico di grande importanza nella caratterizzazione della superficie topografica è costituito dall'acclività dei versanti.

E' infatti evidente come l'uso del territorio sia fortemente condizionato dalla pendenza del terreno.

Non bisogna inoltre dimenticare che vi sono altri aspetti che assumono un peso determinante sull'ambiente come il clima, il comportamento delle acque e la stabilità dei versanti, che risentono degli effetti dell'acclività.

Infatti dal punto di vista climatico, la maggiore o minore energia solare che raggiunge la superficie topografica dipende anche dall'inclinazione.

Le caratteristiche di un bacino idrografico sono influenzate dall'acclività in quanto questa ne determina alcune importanti peculiarità ed agisce sulla protezione del terreno dall'erosione.

Per pendenze elevate anche le condizioni di stabilità possono risultare precarie. In letteratura vengono generalmente considerate a rischio pendenze superiori al 60%.

Tale valore non deve comunque essere considerato una soglia limite in quanto il comportamento delle rocce e delle copertura sciolte dipende da una serie di componenti che va dalle caratteristiche del materiale (angolo di attrito interno, coesione) alla presenza di discontinuità e dell'acqua.

L'acclività di un versante è a sua volta strettamente collegata alla sua natura geologica, in quanto solo le forme compatibili con quest'ultima vengono mantenute in equilibrio, anche se al limite della stabilità.

Ciò ha comportato nella rappresentazione cartografica la scelta di classi di acclività in funzione delle pendenze e degli angoli di attrito interno delle litologie più ricorrenti sul territorio comunale.

Sono state quindi previste cinque classi di acclività:

I da 0 a 18% corrispondente a 0° - 10° circa;

II da 18 a 32% corrispondente a 10° - 18°;

III da 32 a 58% corrispondente a 18° -30°;

IV da 58 a 100% corrispondente a 30° - 45°;

V > 100% corrispondente a pendenze > 45°.

Solo ai fini dell'elaborazione delle microzone omogenee in prospettiva sismica nell'Ambito 58CR di riqualificazione sono state utilizzate le classi di acclività indicate dal Geoportale della Regione Liguria.

C.5 Protezione idrologica

Con il termine protezione idrologica si indica la capacità protettiva che la copertura vegetale esplica sul suolo in relazione alla pendenza del terreno.

Nell'ambito europeo, per applicazioni specifiche, vengono usati diversi metodi in cui è prevista l'attribuzione di indici in modo da poter quantificare con il maggior rigore possibile le diverse condizioni del suolo.

Per le finalità di questo lavoro si è ritenuto necessario valutare la predisposizione del terreno all'erosione in considerazione della sua influenza sulla stabilità e sul degrado ambientale.

Nell'elaborazione della carta si è proceduto alla formazione di una griglia in cui sono riportati tre diversi gradi di copertura vegetale tratti dalla Carta della vegetazione reale su basi fisionomiche (redatta dal Dott. F. Del Nero per l'assetto vegetazionale del P.T.C.P.) e le classi di acclività, riunite in tre gruppi.

Dalla griglia così ottenuta si individuano nove classi di protezione idrologica che si possono suddividere in tre

Copertura vegetale Acclività	**Incolto improduttivo Bosco degradato Bosco misto copertura <35%**	**Coltivo produttivo Bosco misto copertura 35-70 %**	**Bosco misto copertura >70%**
< 10° classe 1	1	2	3
10° - 30° classi 2- 3	4	5	6
> 30° classi 4 – 5	7	8	9

protezione alta: classi 2 - 3 - 6;
protezione media: classi 1- 5 - 9;
protezione bassa: classi 4 - 7 - 8.

Nella rappresentazione cartografica la delimitazione di aree con diverso grado di protezione idrologica contribuisce, unitamente ad altri indicatori negativi, ad individuare le porzioni di territorio a maggiore vulnerabilità geoambientale.

C.6 Carta di zonizzazione e suscettibilità d'uso del territorio

La carta di zonizzazione e suscettibilità d'uso del territorio deriva dalla sovrapposizione delle elaborazioni precedenti secondo i criteri che verranno di seguito esposti.

Le problematiche geologiche o, più in particolare geotecniche e geomeccaniche, fondamentali in relazione a qualunque intervento sul terreno, riguardano l'esecuzione delle fondazioni e la stabilità.

Anche gli effetti dovuti alla presenza di acqua nel terreno vengono ricondotti a tali aspetti.

L'importanza del problema dipende dalla situazione di partenza e dal tipo e dalle dimensioni dell'intervento.

Alle varie combinazioni di tali fattori devono corrispondere indagini diversificate e con diverso grado di approfondimento nelle diverse fasi di progettazione.

La definizione di aree con problematiche omogenee deriva dall'analisi della carta geologica e della carta geomorfologica.

Relativamente al solo Ambito di riqualificazione 58CR (Roglio) viene utilizzata anche la Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS).

Poiché le MOPS discendono dalle medesime carte di base, nell’Ambito 58CR la Carta di zonizzazione e suscettibilità d’uso del territorio non ne risulta modificata.

Come altrove nel territorio comunale viene unicamente introdotta la perimetrazione dell’area Pg4 del Piano di Bacino del Sanda.

Se ne ricava una suddivisione in sei gruppi:

- rocce più o meno massicce appartenenti al Cristallino savonese ed al Gruppo di Voltri - R;
- rocce marcatamente scistose ovvero Calcescisti del Gruppo di Voltri - Rs;
- conglomerati della Formazione di Molare ovvero roccia complessa non assimilabile alle precedenti - Rco;
- coltri con potenza compresa tra 1 e 3 m - Cs;
- coltri con potenza superiore a 3m - Cp;

- alluvioni - Cal.

Tale suddivisione, essendo basata sulle caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei materiali, costituisce di per sé un riferimento agli aspetti fondazionali e di stabilità.

Per facilitare l'utilizzo della carta di zonizzazione e suscettibilità d'uso del suolo, ed a vantaggio della sintesi e della chiarezza, per ogni gruppo è stata redatta una scheda contenente una prima parte descrittiva ed una seconda parte recante la normativa geologica specifica.

Tali schede appartengono al capitolo relativo alla normativa geologica a quale si compone di tre parti:

- una serie di norme generali;
- la normativa sulla regimazione delle acque;
- le schede riferite alle zone con caratteristiche geotecniche e geomeccaniche omogenee.

Le disposizioni per le indagini geologiche nella pianificazione di livello attuativo vengono fornite per nuovi P.U.O. ed eventuali varianti a quelli approvati, già corredati da normativa geologica.

Inoltre le norme vanno estese agli studi di fattibilità su grandi aree, tra le quali rientrano le zone vulnerabili di cui al testo ed alla normativa di livello puntuale del P.T.C.P.

Sulla carta sono inoltre riportati i vincoli derivanti da strumenti sovraordinati (cfr § "*Vincoli vigenti sul territorio comunale"*) che sono soggetti a specifica normativa.

LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DEL P.T.C.P.

A. Suddivisione morfologica del territorio comunale

La Tav. 7 DF riproduce in scala 1:5000 l'Assetto geomorfologico del P.T.C.P., normalmente rappresentato in sc. 1:25000, e vi inserisce ulteriori elementi relativi alle componenti del paesaggio.

Il Piano Paesistico regionale propone una suddivisione del territorio comunale in tre grandi settori. A margine di questi si collocano piccole aree le cui peculiarità morfologiche richiedono una ulteriore distinzione.

I tre settori principali ricadono nell'indirizzo di modificabilità e, in particolare, si ha modificabilità di tipo A per i settori Est ed Ovest e modificabilità di tipo B per quello centrale.

Quest'ultimo corrisponde approssimativamente ai bacini idrografici dei Torrenti Sanda e Lavadore.

Il primo asse vallivo costituisce una via preferenziale di penetrazione verso l'entroterra. L'accessibilità ed una più facile insediabilità hanno comportato una maggiore antropizzazione ed anche una più diffusa compromissione dal punto di vista ambientale e paesaggistico dell'area.

La zona MO-B, tranne che nel tratto urbanizzato più prossimo alla costa, è delimitata ad Ovest da una linea di crinale e, quindi, da un elemento strettamente geomorfologico.
Ad Ovest la zona è definita solo in parte dalla morfologia del terreno e segue spesso limiti convenzionali quali strade etc.
I due settori laterali, contraddistinti da MO-A, conservano un paesaggio più integro, a vocazione agricola e residenziale a bassa densità, mentre nella zona MO-B si hanno insediamenti artigianali ed una maggiore incidenza antropica lungo i fondovalle. In alcuni casi si individuano zone di crinale (es. Costa e Ferrari) meno compromesse, anche se antropizzate.
In linea di massima gli indirizzi di modificabilità del P.T.C.P. distinguono situazioni di maggiore equilibrio nell'uso del territorio, nel caso della modificabilità di tipo A, e di maggiore disturbo nel caso della modificabilità di tipo B, anche se, come si vedrà nel corso degli sviluppi successivi del lavoro, la situazione reale risulta assai più articolata e complessa.
Le aree a quota elevata di Bric dei Brasi e Torre Bregalla ricadono in zona MA, ovvero di mantenimento, che richiede la tutela di tali forme del paesaggio ancora ben conservate.
Anche l'arenile di Celle rientra in zona MA. Nel caso della fascia costiera l'equilibrio geomorfologico è sempre molto delicato per cui va previsto un indirizzo di salvaguardia.
La scelta del P.T.C.P. regionale per i tratti di litorale in roccia è di consolidamento, per cui questi ricadono in zona CO.
Come si è detto, in Tav. 7 DF sono stati inseriti ulteriori elementi della morfologia del territorio rispetto al Piano regionale in quanto in scala 1:5000 è possibile indicare le componenti del paesaggio con maggiore dettaglio.
Sono stati pertanto evidenziati:

- i corsi d'acqua di ogni ordine gerarchico;
- i crinali; le aree piane di fondovalle;
- i versanti che restano delimitati da tali elementi;
- i litorali.

Inoltre, data la particolare influenza sugli equilibri geomorfologici ed ambientali sono stati riportati:

- il fronte di cava abbandonato di Loc. Terrenin;
- la discarica di Terra Bianca.

A ciascuna di tali forme sono associate problematiche diverse.
I corsi d'acqua presentano problemi di erosione, trasporto solido deposizione di materiali, esondazione.

I crinali, se non sono presenti salti morfologici ed irregolarità nel tracciato, risultano in genere forme "tranquille".

Le aree piane di fondovalle, per la loro accessibilità, sono soggette evidentemente a tutti i possibili disturbi di origine antropica. Si tende infatti a costruire in prossimità dei corsi d'acqua, ad impermeabilizzare ampie superfici con conseguente alterazione del bilancio idrologico dei bacini, senza tenere conto e soprattutto senza usare alcuna cautela nell'uso dei corpi idrici che impregnano il terreno alle diverse profondità.

I versanti presentano spesso problemi di stabilità legati alla natura geologica, agli aspetti strutturali, alla presenza di coltri, paleofrane, etc.

L'evoluzione dei litorali dipende dalla dinamica costiera (ondazione, correnti, etc.) e dalle modificazioni ad opera dell'uomo che si riflettono anche a grandi distanze.

Altri fattori antropici che incidono sul territorio, sia per ragioni paesaggistiche ed ambientali, che per la stabilità, sono le cave e le discariche. Nel caso di Celle si ha un solo fronte significativo di cava in disuso in loc. Terrenin e la discarica di Terra Bianca.

Le problematiche associate alle varie componenti del paesaggio sono analizzate nelle Tavole 8 DF, 9 DF, 11 DF e 12 DF e sulla base di queste si perviene alla sintesi rappresentata in Tav. 25 DF - Vulnerabilità geomorfologica - descritta al § successivo.

Il fronte di cava e la discarica rientrano per definizione nelle zone più vulnerabili.

Gli aspetti legati alla dinamica costiera, per ovvie ragioni, non possono rientrare nell'indagine di PUC.

Per questi è stata utilizzata una dicitura ad hoc. Pertanto per i litorali sono stati predisposti gli articoli 11 e 12 di cui alla normativa.

Il P.T.C.P. a scala regionale ha pertanto stabilito una prima suddivisione conforme alle caratteristiche di massima del territorio e del suo stato di conservazione.

Ad un'analisi di maggiore dettaglio quale quella consentita dalla scala delle indagini di livello puntuale, emerge una realtà molto più variegata, nella quale i numerosi fattori che determinano l'evoluzione della superficie terrestre interagiscono ed assumono pesi diversi nelle diverse situazioni.

Di seguito verranno descritte tutte le fasi dell'analisi che porta alla suddivisione più complessa rappresentata nelle Tavole della Struttura del Piano.

B. Vulnerabilità geomorfologica

E' bene in primo luogo precisare in quale accezione viene usato il termine "vulnerabilità".

Secondo la terminologia ufficiale, la definizione di "vulnerabilità" è da riferirsi alle implicazioni socio-economiche dei danni paventati, mentre si usa il termine "pericolosità" per indicare la probabilità che un fenomeno si verifichi in un determinato luogo in un certo intervallo di tempo. Infine il "rischio" è dato dal prodotto "vulnerabilità" per "pericolosità".

Il procedimento seguito nel presente lavoro porta alla definizione oggettiva della probabilità del verificarsi dei fenomeni, senza stime del conseguente costo sociale, ovvero, alla "pericolosità".

Si è preferito parlare di vulnerabilità per mantenere la terminologia in uso nel P.T.C.P. e per impiegare un termine più affine al linguaggio corrente e meno allarmistico.

Le componenti della vulnerabilità del territorio - intesa come sopra - sono molteplici, naturali ed antropiche, o dovute dall'interazione di entrambe, e dipendono dalle caratteristiche dell'area indagata.

La Carta della Vulnerabilità geomorfologica viene redatta in base alla cartografia analitica prodotta per la descrizione fondativa.

Vengono utilizzati gli indicatori delle seguenti carte:

- Rilevamento geologico;
- Rilevamento geomorfologico;
- Acclività;
- Protezione idrologica.

La cartografia descritta consente di elaborare una sintesi atta a divenire strumento di programmazione e prevenzione.

A ciascun indicatore viene attribuito un peso numerico.

Punteggi degli indicatori:

RILEVAMENTO GEOLOGICO:

Formazione di Molare	4
Unità Triassico-liassiche	3
Calcescisti del Gruppo di Voltri	2
Metabasiti, Metagabbri e Serpentiniti del Gruppo di Voltri	3
Anfiboliti in lenti, Paragneiss e Micascisti del Cristallino Savonese	3
Anfiboliti estese del Cristallino Savonese	5
Ortogneiss I e Ortogneiss II del Cristallino Savonese	6

RILEVAMENTO GEOMORFOLOGICO:

Coltri da 1 a 3 m	1
Coltri > 3 m	0
Zone soggette a crolli in roccia	- 1
Paleofrane	- 1

ACCLIVITA':

Classe 1	2
Classe 2	1
Classe 3	0
Classe 4	- 1
Classe 5	- 2

PROTEZIONE IDROLOGICA:

Protezione idrologica bassa	- 1

Per ciascuna area i pesi delle componenti considerate vengono sommati algebricamente.
I pesi numericamente elevati corrispondono agli indicatori favorevoli alla sicurezza. Questi decrescono fino a diventare negativi nel caso delle condizioni più sfavorevoli.
Nella rappresentazione cartografica vengono raggruppate fra loro le aree con punteggio finale < 2, da 2 a 4, > 4.
L'analisi del territorio porta quindi alla definizione di situazioni corrispondenti a tre diverse fasce di vulnerabilità: alta, media e bassa.
Il punteggio più basso indica una maggiore vulnerabilità.
La definizione di vulnerabilità geomorfologica alta viene estesa ai litorali che sono indicati in Tav. 25 SP con la sigla Va-l. Vi rientrano sia le coste alte, soggette ad erosione, che gli arenili, in cui il bilancio tra il materiale deposto e quello asportato, non è sempre positivo. Tale categoria è stata distinta in quanto le problematiche che la riguardano si discostano sensibilmente da quelle relative ai versanti.
La distribuzione delle aree caratterizzate da diverso grado di vulnerabilità è alquanto irregolare e frammentata. Si può notare che nella porzione Ovest del territorio comunale è presente una

preponderanza di aree a bassa vulnerabilità, mentre la porzione Est è caratterizzata da vaste zone a vulnerabilità alta.

Poiché ne risulta un quadro composito, si rimanda ad un esame approfondito della tavola corrispondente.

Nelle zone a bassa vulnerabilità rientrano i pendii senza particolari problemi di stabilità e di erosione ed aree pianeggianti dove si ha una situazione di alta insediabilità potenziale, senza particolari problemi.

Nelle aree a vulnerabilità media le condizioni di rischio sono date da forme lievi di instabilità potenziale che possono tuttavia aggravarsi in assenza di particolari cautele nell'uso del territorio.

Nelle zone ad alta vulnerabilità le condizioni morfologiche impongono grande cautela, per cui sono da prevedersi solo interventi di tipo conservativo o di minimo impatto.

La definizione dei diversi gradi della vulnerabilità geomorfologica, così come rappresentata in Tav. 25 SP, assume il significato di livello puntuale dell'assetto geomorfologico del Piano Paesistico.

Questo non modifica il P.T.C.P. in sc. 1:25000 - e relative norme -, ma si sovrappone a questo approfondendolo.

Mentre il P.T.C.P. regionale rimane lo strumento di base per la salvaguardia del territorio, il livello puntuale viene a costituire lo strumento di tutela e di indirizzo nelle scelte dell'Amministrazione comunale.

In base alla mappatura delle diverse fasce di vulnerabilità è possibile stabilire priorità di intervento su piccole aree, anche graduali e dilazionate nel tempo, compatibili con frazioni modeste del bilancio comunale, investimenti privati, finanziamenti.

Tale formula mira a favorire un processo di manutenzione del territorio costante e non dispersivo, che può portare a miglioramenti significativi, sia pure non a brevissimo termine.

MICROZONAZIONE SISMICA A LIVELLO COMUNALE

A. Microzonazione sismica

L'indagine è stata eseguita ai sensi della DGR 714/2011 della Regione Liguria.

Lo studio di microzonazione sismica ha lo scopo di riconoscere ad una scala di relativo dettaglio (scala comunale) le condizioni del sito che possono modificare sensibilmente le caratteristiche del moto sismico atteso (moto sismico di riferimento) o possono produrre effetti cosismici rilevanti (fratture, frane, liquefazioni, densificazione, movimenti differenziali, deformazioni

permanenti, ecc.) per le costruzioni e le infrastrutture. Questi fenomeni vengono generalmente definiti come effetti locali.

La microzonazione sismica rappresenta, quindi, uno strumento propedeutico a molte attività di pianificazione e programmazione del territorio.

Per gli studi di microzonazione sismica sono previsti diversi livelli di approfondimento a seconda della zona sismica di appartenenza e della finalità delle opere.

Il Comune di Celle Ligure ricade in zona sismica 4 (D.G.R.1362/10 della Regione Liguria).

Il PUC non prevede la realizzazione di opere pubbliche e/o strategiche e la Verifica di Adeguatezza e contestuale Variante 2014 mantiene invariati gli obiettivi e le previsioni del Piano del 1997, comprese quelle per l'Ambito 58CR confermato nel P.U.C. 2008 vigente.

Si è quindi proceduto allo studio di microzonazione sismica di livello 1 unicamente per tale ambito.

Il livello 1 è uno studio qualitativo che consiste in una raccolta di dati preesistenti, elaborati per suddividere il territorio in microzone con caratteristiche omogenee rispetto alle fenomenologie riscontrabili (amplificazioni locali, stabilità dei pendii, liquefazione, densificazione, fogliazione superficiale, ecc.).

B. Carte delle microzone omogenee in prospettiva sismica

La Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (tav.27 SP/A) – come si è detto - rappresenta il livello 1 di approfondimento ed ha l'obiettivo di individuare le aree a comportamento sismico omogeneo (MOPS).

Nell'indagine si sono utilizzati i dati geologici, geomorfologici e morfologici ricavati dagli studi eseguiti per la stesura del PUC validati tramite nuovi controlli sul terreno e da dati ricavati da successivi strumenti di conoscenza e gestione de territorio (Piani di Bacino, Progetto IFFI, ecc.).

Per la stesura della Carta delle MOPS è previsto l'utilizzo di "livelli informativi" di base che sono stati ricavati dalle seguenti carte tematiche:

- carta geologica;
- carta geomorfologica;
- carta del dissesto idrogeologico ovvero della franosità reale;
- carta litotecnica (o geologico-tecnica);
- carta dell'acclività
- carta delle indagini e logs litostratigrafici, dedotti da dati di sondaggio.

Tale metodologia ha consentito l'identificazione di microzone potenzialmente caratterizzate da specifici effetti sismici classificabili nelle seguenti categorie:

a) Zone stabili (A) nelle quali non si ipotizzano effetti di alcuna natura, se non lo scuotimento, funzione dell'energia e della distanza dell'evento. Sono le zone dove il substrato roccioso è affiorante o subaffiorante (fino a circa 3 m) con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con acclività da 11% a 20%).
b) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (B1), nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafica.
c) Zone suscettibilità di instabilità (C), nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili alla instabilità di versante (FR).

VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

A. Pianificazione di Bacino

Sulla cartografia relativa ai vincoli vigenti sul territorio comunale (tav.6 DF/A) sono state riportate le zonizzazioni relative alla Pianificazione di Bacino.

Il territorio comunale di Celle Ligure è interessato principalmente dal Piano di Bacino del Sanda e per una piccola porzione ad Ovest dal Piano di Bacino del Sansobbia.

Le tematiche riportate sono quelle relative alla Suscettività al Dissesto e alle Fasce di Inondabilità.

Per quanto riguarda la Suscettività al Dissesto, nella Carta dei Vincoli Vigenti sono state perimetrate le seguenti zone:

· Pg4 (frana attiva - suscettività al dissesto molto elevata) dove non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dalla vigente normativa, salvi quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di superficie e volume fatti salvi i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari;
c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
d) la posa in opera di tubazioni condotte e similari;

Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

- Pg3a (suscettività al dissesto elevata) dove non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia degli edifici, come definita dalla vigente normativa, fatti salvi gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, fermo restando che gli interventi ammessi non devono aumentare la vulnerabilità degli edifici e le condizioni di rischio rispetto a fenomeni di dissesto; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendola maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità. Sono fatti salvi gli interventi di viabilità, servizi tecnologici ed aree a verde attrezzato, corredati di progetti supportati dal parere vincolante della Provincia e basati su studi che dettaglino le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche che determinano la suscettività elevata e che verifichino che la realizzazione dell'opera non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area.

- Pg3b (suscettività al dissesto elevata) dove non sono consentiti interventi di nuova edificazione ed esecuzione di opere ed infrastrutture fatti salvi gli interventi corredati da indagini di maggior dettaglio.

Relativamente alle Fasce di Inondabilità nella Carta dei Vincoli Vigenti è stata perimetrata la seguente zona:

- Fascia A dove, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio Edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:
  a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definita dalla vigente normativa. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla vigente normativa, ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; è

ammessa, in tale ipotesi, anche l'effettuazione di interventi di recupero dei sottotetti, omologati alla ristrutturazione edilizia come definita dalla vigente normativa, al sussistere di tutte le condizioni legittimanti di legge. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fatto salvo il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;

b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;

c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile. Tale studio di compatibilità idraulica è finalizzato a valutare se l'intervento è compatibile con le condizioni dell'area, in termini di pericolosità e di rischio. Lo stesso deve essere basato su uno studio idraulico di dettaglio - redatto in conformità alla vigente normativa - che permetta la valutazione delle conseguenze in termini idraulico-ambientali della realizzazione dell'opera per un tratto significativo del corso d'acqua. La tipologia e le caratteristiche progettuali dell'opera stessa devono essere individuati sulla base del suddetto studio idraulico, al fine di minimizzare il rischio connesso in tutte le aree interessate e di individuare tutti gli accorgimenti costruttivi e le misure necessarie per la tutela della pubblica incolumità;

d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

B. Tutela delle acque

Per garantire la tutela delle qualità delle acque destinate al consumo umano dovranno essere individuate le aree di salvaguardia delle risorse idriche sulla base delle normative vigenti.

6. Aspetti bionaturalistici del territorio cellese

Dott. Mauro Brunetti geografo e dott.ssa Gabriella Cirone naturalista
Dott. Fabrizio Del Nero agronomo

MORFOLOGIA

Il territorio in esame può essere paragonato ad un triangolo irregolare con base sulla costa e vertici a Punta dell'Olmo, Torre e Bric delle Forche (m 452). Da quest'ultimo si dipartono due lati del triangolo ideale che scendono fino alla costa seguendo ora linee di crinale ora fondovalli. Il confine di Ponente discende per un primo tratto lungo Rio Remenone, tributario del Rio Basco, quindi, nei pressi di Bric Corvi, segue il rio Carrea fino al mare.

A levante il confine è rappresentato dal crinale che, da Bric delle Forche, scende attraverso Bric Brasi, Bric Gangi e da qui incontra la vallecola di Rio Finale fino alla costa in prossimità di punta dell'Olmo.

L'idrografia del territorio è caratterizzata da numerosi torrenti che scendono verso il mare sottendendo vallette di modeste dimensioni, ma abbastanza profonde e versanti dalle pendenze variamente accentuate.

Le colline formano aspre dorsali di modeste altezze disposte perpendicolarmente al mare contribuendo così alla formazione di valli più o meno profonde, ma tutte orientate verso S o SE.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO

Gli ambienti individuati concorrono a formare gli ambiti omogenei che compongono il territorio e specificamente:

a) Urbano-rurale, comprendente i nuclei isolati
b) Agricolo di oliveti e seminativi
c) Boschivo-forestale
d) Fluviale di fondovalle
e) Costiero

I caratteri principali del paesaggio e le sue dinamiche sono legati principalmente all'influenza antropica e riguardano vari aspetti. Uno di questi è l'utilizzo per scopi agricoli dei versanti delle valli. Nelle parti abbandonate in epoche più o meno recenti si nota un rapido recupero da parte della vegetazione arbustiva e arborea. Minore è, invece, lo sfruttamento intensivo

delle superfici agricole strappate al bosco a vantaggio dei seminativi. Le aree boschive non hanno subito grosse trasformazioni se non a causa degli incendi.
Il sistema torrentizio è costituito da brevi tratti lungo i quali sono presenti lembi di vegetazione ripariale con scarse connessioni con le aree limitrofe. I fondovalle hanno risentito poco della pressione antropica ad esclusione della valle di Sanda ove si è andata sviluppando un'area artigianale.
Le zone costiere hanno subito modificazioni dovute alla realizzazione di manufatti viari e ferroviari che hanno comportato imponenti opere di contenimento.
Negli anfratti del territorio costiero si va comunque ricostituendo un paesaggio proprio della macchia bassa con intrusioni di elementi vegetazionali non autoctoni.

UNITA' DI PAESAGGIO PRESENTI NELL'AREA DI STUDIO

Paesaggio costiero

Nel fondovalle sono evidenti resti della vegetazione ripariale e di sponda (canneti, ontani, pioppi, sambuco, orniello). Le formazioni vegetali non sono più presenti a causa della graduale degradazione ambientale dovuta ad opere infrastrutturali quali l'autostrada ed il nuovo tracciato della ferrovia. La vegetazione del fondovalle forma quasi ovunque barriere invalicabili e dalle sponde dei torrenti sta invadendo gradualmente i versanti specialmente nelle aree a quote basse dove l'abbandono dell'agricoltura è più marcato. Sono presenti anche alcune zone destinate ai seminativi (Rio Arma).

Paesaggio collinare

E' caratterizzato dalla presenza dell'Olivo che resta la coltura più rappresentativa, sia in monocoltura sia consociata ai seminativi. Si tratta generalmente di vecchi soggetti di notevoli dimensioni, con fitto sesto d'impianto, che insistono su sistemazioni gradonate con scarpe inerbite. Rari sono i muretti a secco. In taluni siti (Rio Carrea-Narichetti) l'oliveto lascia il posto ai seminativi intensivi (ortive) di pieno campo e talora in serra. Scarse sono le coltivazioni dei fruttiferi per lo più intercalate negli oliveti. I vigneti, se si esclude qualche limitata zona vicino alle case, sono quasi del tutto assenti, in ogni caso si tratta comunque di nuovi impianti. Non è raro trovare, infine, resti di limitate superfici boschive con predominanza di Pino marittimo, tra gli oliveti o vicino alle numerose abitazioni di recente costruzione. Dove è in atto l'abbandono dei coltivi la boscaglia tende ad avere il sopravvento. Non è raro, infatti, vedere l'Olivo a contatto con essenze forestali arboree ed arbustive. La

vegetazione arbustiva tipica della zona è formata da consociazioni fitte di eriche, ginestre, corbezzoli, alaterno, cistacee (*Cistus incanus* e *Cistus salvifolius*), euphorbiacee.

Paesaggio dell'alta collina

Questo territorio è occupato dal bosco che nelle parti sommitali è costituito da esemplari di Pino marittimo con intrusioni di Castagno nei versanti esposti a nord, mentre nelle parti più temperate le specie predominanti sono Leccio, Roverella e Orniello. Le superfici boschive sono state percorse in buona parte, in tempi più o meno recenti, dal fuoco che ha modificato l'aspetto delle coperture arboree a vantaggio delle arbustive.

VIABILITA'

La viabilità secondaria

Dalla costa si diparte una ricca viabilità secondaria che serve gli agglomerati della collina ed i nuclei abitativi. Si tratta di strade di costa che non hanno sbocchi con l'entroterra ad eccezione della provinciale per Sanda – Stella. Tra gli itinerari ciclabili di interesse paesaggistico vi è la strada che da costa dei Siri, nel comune di Albisola Superiore, scende nella valletta di Rio Carrea attraverso coltivi e case isolate fino a raggiungere Pecorile.

La rete sentieristica

Interessante potrà risultare il recupero dei vecchi sentieri pedonali che dal mare raggiungono la collina. I sentieri sono stati individuati grazie al lavoro dell'Associazione Volontari Protezione Civile “Tonino Mordeglia” di Celle Ligure.

Di interesse naturalistico e paesaggistico:

Via alla Natta, che dalla via Aurelia (Punta dell'Olmo) raggiunge la pineta ed il campo sportivo comunale;

- Strada vicinale Ganci - Terra Bianca e da qui fino a cima delle Forche (451 m s.l.m.);
- Strada di variante da loc. Ferrari fino a loc. Brasi;
- Strada vicinale Cassisi - Torre Bergalla - Bric Croi – Sanda fino a Bric delle Forche;
- Strada vicinale da Sanda al Santuario della Pace di Albisola Superiore;
- Strada vicinale da loc. Torre fino a Narichetti - C. Lassea e da qui a Torre Bergalla;
- Variante Roglio – C. Lassea ed innesto sull'itinerario precedente;
- Sentiero botanico Sanda – Torre Bergalla; localizzato sul crinale che da Sanda porta a Pecorile al confine con il comune di Albisola Superiore sino alla cima torre Bergalla, ricco di specie appartenenti alla macchia mediterranea.

CARTOGRAFIA TEMATICA REALIZZATA PER IL LIVELLO D'INTERVENTO

Si è proceduto alla realizzazione di carte tematiche (Carta dell'uso del suolo e Carta bionaturalistica) su base CTR in scala 1: 5000.

CARTA DELLA DESTINAZIONE DELL'USO DEL SUOLO CON ELEMENTI VEGETAZIONALI AGRICOLI E FORESTALI

La composizione cartografica deriva da una serie di indagini di campagna atte a mostrare l'aspetto reale in funzione delle forme biologiche dominanti (alberi, arbusti, copertura erbacea), dei loro rapporti quantitativi in funzione della copertura e della loro periodicità (sempreverdi o caducifoglie). Con l'analisi fisionomica non si è operata alcuna discriminazione rispetto al valore naturalistico o ecologico, ma sono stati riportati cartograficamente i caratteri peculiari delle comunità e dell'assetto vegetazionale. La trasmissione dell'informazione avviene tramite una restituzione cartografica che riassume la situazione attuale della vegetazione fornendo un inventario delle risorse a livello territoriale con riferimenti strutturali del paesaggio.

Si sono così distinte:

- AREE BOSCHIVE ED ALTRA VEGETAZIONE SPONTANEA
- AREE DEI COLTIVI PRODUTTIVI
- AREE DEGLI INCOLTI IMPRODUTTIVI
- AREE ANTROPIZZATE
- AREE DELLA VEGETAZIONE RUPESTRE DELLE SCOGLIERE
- AREE DI FONDOVALLE

AREE BOSCHIVE ED ALTRA VEGETAZIONE SPONTANEA

Il bosco, costituito da conifere e latifoglie, occupa la parte settentrionale del territorio comunale formando grandi aree che scendono nelle vallate laterali di confine. I boschi misti di latifoglie comprendono Roverella, Orniello e Castagno nei siti più umidi, a cui si aggiungono esemplari di Leccio nelle aree più soleggiate. Il Pino marittimo rappresenta la conifera più rappresentativa alle quote medio – alte. Sulla costa sono ancora rilevabili lembi di macchia mediterranea con Pino d'Aleppo, mentre in nuclei sparsi è presente il Pino

domestico (Pinete Bottini e della Natta). Tra gli arbusti prevalgono ericacee, ginestre, Corbezzolo, Mirto, Lentisco, filliree.

La proprietà di dette aree è prevalentemente privata, mentre le parti comunali sono localizzate in siti di modeste dimensioni sfruttate a verde pubblico (Pinete Bottini e della Natta).

Attualmente, venuta meno la funzione produttiva, le superfici boschive rivestono una importante funzione protettiva e nel contempo rappresentano un prezioso patrimonio naturalistico per la fruizione pubblica, nonostante i danni causati dagli incendi. Le aree dove è maggiore la presenza delle pinete termofile mediterranee, e precisamente quelle comprese tra Bric delle Forche, Bric Brasi, Bric Ganci e Monte Tabor a levante, Bric Terra Bianca e Bric Mura, fino a lambire la strada provinciale per Stella San Martino, a ponente, sono state percorse dal fuoco con la conseguente creazione di un piroclimax instabile. L'aspetto attuale della vegetazione arbustiva è assimilabile a quello della gariga.

Azioni: difesa dei versanti con interventi di bonifica, dando la priorità ad interventi di ingegneria naturalistica, ricostituzione e miglioramento del patrimonio forestale. Nei boschi soggetti al suddetto regime normativo, l'obiettivo è quello di determinare la graduale sostituzione nello spazio e nel tempo dello strato arboreo esistente con specie arboree indicate dal PTCP regionale. Regime normativo di consolidamento (CO)

Nei boschi, l'obiettivo della disciplina è quello di favorire il miglioramento del livello qualitativo sotto il profilo delle funzioni ecologiche e della fruibilità ricreativa.

Nelle aree incolte l'obiettivo della disciplina è quello di ripristinare condizioni di equilibrio ecologico e stabilità dei pendii, nonché di conseguire un più soddisfacente assetto paesistico e migliori livelli di fruizione. Le opere antincendio dovranno prevedere l'apertura di viali tagliafuoco di crinale o lungo la viabilità secondaria, rendendoli percorribili, realizzazione di serbatoi antincendio, ripristino e manutenzione delle strade vicinali. Nei boschi misti di latifoglie termofile non è consigliabile la conversione ad alto fusto tenute in considerazione le caratteristiche stazionali, la specificità di tali consociazioni è da ritenersi quasi esclusivamente di tipo protettivo piuttosto che produttivo, pertanto le operazioni forestali sono mirate a ripuliture, sfolli, diradamenti secondo quanto predisposto dal regolamento regionale. Leggi di riferimento: L.R. Forestale vigenti

Regolamento di massima e polizia forestale n. 1 del 29/06/1999.

AREE DEI COLTIVI PRODUTTIVI

Rappresentano ampie porzioni di territorio ove ancora viene praticata una forma di agricoltura che solo marginalmente rappresenta attività principale mentre per la maggior parte è praticata in regime part time. La collocazione di dette aree prevalentemente collinari si mescola con il tessuto urbano degli agglomerati frazionali e dei nuclei più isolati ove esse assumono il carattere di orti e ortigiardino. Le zone più significative dal punto di vista agricolo sono concentrate nelle frazioni Pecorile, Roglio, Cassisi, Ferrari-Costa e La Natta. Le coltivazioni maggiormente rappresentate sono gli oliveti ed i seminativi di pieno campo, anche se non si esclude la presenza di una orticoltura specializzata intensiva con l'inserimento di serre (Pecorile - Narichetti, La Natta, Inizio di via Sanda). Oltre alle funzioni produttive non meno trascurabili sono quelle paesaggistico-ambientale e protettiva in quanto le sistemazioni agrarie e la presenza della vegetazione svolgono un ruolo di salvaguardia della collina che insiste e lambisce il tessuto urbano della costa.

Azioni: conservazione e potenziamento degli impianti e delle infrastrutture a servizio delle aziende agricole. Lavori di recupero dei gradoni senza l'utilizzo di cemento; ripristino delle strade interpoderali senza l'utilizzo di asfalto, con attenta regimazione delle acque meteoriche; costruzione di ricoveri per gli attrezzi secondo le norme, evitando materiali inerti non consoni con l'ambiente; recupero e mantenimento dei vecchi oliveti con potature, innesti con varietà locali, lavorazioni delle terrazze allo scopo di garantire zone di rispetto e protezione tra le superfici boschive ed i seminativi.

Aree a destinazione serricola: saranno destinate a tal proposito le aree delle vallecole e di quei siti di basso impatto visivo. Per quanto riguarda la costruzione di nuovi impianti di serre, dovranno essere studiati la raccolta delle acque di gronda ed il loro convogliamento in torrenti o l'accumulo in serbatoi in modo comunque da non procurare danni alle pendici sottostanti.

AREA DEGLI INCOLTI IMPRODUTTIVI

Gli incolti sono concentrati in limitate aree limitrofe a vecchie residenze rurali interessate un tempo da attività agro-pastorali di basso reddito, attualmente in stato di abbandono (ex coltivi). Venendo a mancare l'azione dell'uomo sono state ricolonizzate, o stanno per esserlo, dalla vegetazione primaria (bosco). In questa tipologia si possono inserire anche le zone arbustive derivanti dal passaggio del fuoco, tipica espressione è rappresentata dalla zona racchiusa sotto la Cima del Bregallo in località Lassea.

Azioni: recupero antropico a scopo produttivo-residenziale per la prima tipologia, opere di rimboschimento per la seconda. Regolamentazione del taglio degli arbusti tipici della macchia e del pascolo libero e della raccolta dello strame specialmente nei versanti con pendenze superiori al 40%. L'attività del pascolo è consentita purché siano salvaguardate le aree boscate e non siano eliminate le essenze arboree ed arbustive eventualmente presenti.
Leggi di riferimento: L.R. n.4 del 1999 Regolamento di massima e polizia forestale n.1 del 29/06/1999

AREE ANTROPIZZATE

Sono localizzate vicino alle case (agglomerati-nuclei) ed è costante la presenza di orto familiare e giardino in siti circoscritti alle proprietà.
Azioni: è consentita la messa a dimora di alberi ed arbusti con preferenza per le tipologie tipiche del climax di appartenenza. Eventuali costruzioni di manufatti per uso agricolo devono seguire le direttive contenute nel regolamento comunale.

AREE DELLA VEGETAZIONE RUPESTRE COSTIERA

Sono rappresentate da piccoli lembi di territorio, memoria di una vegetazione autoctona, sopravvissuta alla realizzazione di infrastrutture viarie. Tali aree sono ricoperte per lo più da arbusti quali ginestre, Lentisco, euphorbiacee, cistacee, Senecio, ecc., formando macchie di colore tra gli affioramenti rocciosi della scogliera. Sopra la via Aurelia le ripide scarpate di soprastrada sono state ingabbiate da macroscopiche reti di acciaio per prevenire la caduta di massi. In piccole nicchie di territorio ove più abbondante è il substrato pedologico si insedia la macchia alta con il Pino d'Aleppo.
Azioni: consolidamento delle aree suddette per scopo protettivo, con divieto di taglio di alberi ed arbusti sui pendii. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico valgono le disposizioni della Legge Regionale in vigore in materia di Interventi ammessi in zone sottoposte a vincoli per scopi idrogeologici. Per tutte le azioni previste nelle aree boscate valgono le norme prescrittive dalla Legge Regionale forestale n.4 del 1999 e dal Regolamento di Massima e polizia Forestale n. 1 del 29/06/1999

CRITERI PER LA IDENTIFICAZIONE DELLE DIFFERENTI TIPOLOGIE DEL PAESAGGIO.

Sono state compilate delle tabelle con variabili indipendenti sulla base di rilevamenti statici e dinamici per individuare sia i fattori che concorrono a determinare il gradimento estetico (punti di forza) dei paesaggi sia quelli che ne abbassano il valore (detrattori).

A tale fine sono stati individuati alcuni fattori che consentono di descrivere compiutamente ogni tipo di paesaggio e precisamente:

Punti di forza

1. Morfologia
2. Ampiezza visiva
3. Presenza di coltivi
4. Presenza di boschi
5. Presenza di elementi qualificanti (case rurali, manufatti di interesse storico, ecc.)
6. Presenza di sistemazioni agrarie (gradoni)
7. Presenza di vegetazione di interesse naturalistico
8. Presenza di percorsi (itinerari naturalistici)
9. Effetti cromatici

Detrattori

Vengono considerati fattori limitanti, che concorrono ad abbassare il valore del paesaggio, corpi estranei o incongrui e cioè:

1. Manufatti autostradali e ferroviari
2. Elettrodotti
3. Discariche
4. Insediamenti industriali e artigianali
5. Edifici con caratteristiche non tradizionali e fuori scala
6. Elementi di disturbo (rumori, polveri, ecc.)
7. Edifici in abbandono
8. Aree di espansione residenziale a crescita disordinata
9. Incolti (ex coltivi)

I PERCORSI

STAZIONE 1. Loc. Narichetti (Valletta rio Carrea e Sappetta)

Morfologia: si tratta di una valletta al confine con Albisola Superiore rappresentata dalle incisioni prodotte dal Rio Carrea e dal suo tributario Rio Sappetta che da Torre Bregalla (m 261 s.l.m.) scende fino alla costa per 2.000 metri circa di lunghezza. La parte terminale è interrotta dai manufatti autostradali e per un breve tratto dalla linea ferroviaria. Il versante di levante (in comune di Celle Ligure) degrada con pendenze variabili (30-45%) sul fondovalle mentre quello longitudinale ha una pendenza del 12% circa.

Vegetazione: la parte sommitale è ricoperta da bosco rado - gariga, percorso da incendi con presenza di nuclei isolati di Pino marittimo, latifoglie (Roverella) e sclerofille (Leccio). Il livello arbustivo è costituito prevalentemente da ericacee. La vegetazione più rappresentativa della parte mediana è l'oliveto sia in forma pura sia consociato ai coltivi. I seminativi sono concentrati nella valletta di rio Sappetta, con presenza anche di serre (Narichetti). Nella parte terminale del versante compaiono ampie zone di oliveto in stato di abbandono. Il fondovalle è ricoperto da canneti, pioppi, ontani, Sambuco, Leccio e Roverella che formano una barriera fitta ed impenetrabile atta a formare un corridoio ecologico da preservare.

Sistemazioni agricole: terrazzamenti inerbiti delle gradonature.

Viabilità: strada carrabile che attraversa trasversalmente la valletta (collegamento con Albisola Superiore).

Itinerari: collegamento da via Aurelia a via Narichetti attraverso oliveti in stato di abbandono

Abitazioni: agglomerato di Pecorile (in stato di abbandono) e casa natale di Papa Sisto IV di interesse storico.

Giudizio complessivo: valore paesaggistico buono da potenziare.

STAZIONE 2. Loc. Fighetto

Morfologia: piccola valletta compresa tra Bricco del Poggio (80 m s.l.m.) alla costa creatasi dall'incisione di Rio Fighetto, lunga circa 5-600 metri e tagliata in due parti dal manufatto autostradale.

Vegetazione: a monte dell'autostrada è presente un piccolo anfiteatro ricoperto da oliveti e seminativi con fitta presenza di abitazioni. Nella parte terminale sistemazioni a verde si connettono con residui di pineta, nei pressi della galleria compaiono piccole aree di incolto (ex coltivi). Al confine con la via Aurelia, a contatto con i contrafforti rocciosi ricoperti da

scarsa vegetazione, si trova una piccola area destinata a campeggio. La vegetazione di fondovalle è pressoché assente a causa della forte pressione antropica.
Sistemazioni agricole: terrazzamenti inerbiti
Viabilità: la valletta è percorsa da una strada privata di fondovalle a servizio delle abitazioni.
Abitazioni: non si rilevano nuclei di interesse storico.
Giudizio complessivo: scarso valore paesaggistico.

STAZIONE 3. Loc. Arma - Rio Lorio
Morfologia: la vallata si estende dalla via Aurelia, in prossimità delle strade che conducono a Pecorile e Roglio fino sotto monte Cucco, sotto il quale si apre a raggiera fino ai crinali delimitati da Bricco del Poggio, Pecorile, per una lunghezza di circa 1.100 m. La parte bassa (loc. Roglio) è attraversata dai due manufatti autostradali e da quello della ferrovia. All'altezza del manufatto ferroviario la valle incontra il Rio Lorio, tributario del Rio Arma che dà origine ad una vallata più lunga (2000 m circa) che ha termine sotto il contrafforte di Torre Bregalla, Bric Casanova e collina di Cassisi. I versanti degradano sul fondovalle con pendenze regolari e medie, le visuali sono aperte specialmente nella parte alta.
Vegetazione: la vallata si apre con spazi pianeggianti di seminativi, nella media collina prevale l'oliveto mentre nella parte alta di rio Lorio la vegetazione è boschiva. Nella fascia medio-alta si notano ampie zone di incolti riconquistate dal bosco. Il fondovalle è caratterizzato da vegetazione tipica delle zone umide con presenza di canneti. Tra le essenze arboree prevale il Pino marittimo in consociazione con Leccio, Orniello, e Roverella con fitto strato arbustivo di ginestre, Lentisco, Alaterno, Rosmarino, Ginepro e Timo nelle parti più soleggiate.
Viabilità: buona è la viabilità di crinale lato Pecorile, mentre la valletta di rio Lorio risulta poco servita.
Itinerari: esistono sentieri pedonali non segnalati.
Abitazioni: caratteristici all'imbocco della valle (Roglio) la chiesetta della Guardia, e qualche nucleo isolato tipico della civiltà contadina.
Giudizio complessivo: buono, da consolidare la parte dei coltivi collinari, da migliorare le zone boschive.

STAZIONE 4 Cassisi - rio Santa Brigida

Morfologia: si tratta di lunga vallata di circa 2.200 metri che si diparte dietro il terrapieno della stazione ferroviaria e si apre verso nord fino ad interrompersi sotto C. Ronchetto, Bric Croi; delimitata dalla dorsale di Cassisi e i Boschi fino a Bric Casanova. I versanti bassi della valle di ponente e di levante sono caratterizzati dagli insediamenti abitativi recenti. La morfologia della valle è movimentata e la visuale è aperta.
Vegetazione: caratteristica comune sono gli oliveti in monocoltura, sotto la dorsale di Cassisi, con ampie zone di incolto in prossimità delle gallerie autostradali, nella parte più alta prevale il bosco con: Pino marittimo, Roverella, Orniello e Leccio. Lo strato arbustivo denso è ricco di eriche e ginestre.
Sistemazioni agricole: presenza di terrazzamenti inerbiti.
Abitazioni: case rurali e agglomerati storici (Cassisi), manufatti particolari: mulino a vento (Boschi), casa castello e chiesetta (Cassisi).
Viabilità: strada comunale di crinale (Boschi e Cassea).
Itinerari: percorso da Cassisi a Sanda
Giudizio complessivo: buono

STAZIONE 5: Sanda - Valle Remenone (parte alta)
Morfologia: la valle si apre dopo l'abitato di Gameragna nei pressi della curva che attraversa Rio Remenone, tributario del Rio Basco. La dorsale di ponente è in territorio di Stella mentre quella di levante chiude sul promontorio ove sorge l'agglomerato di Sanda che rappresenta lo spartiacque di confine con la valle omonima. In località Monbello si apre un notevole anfiteatro naturale.
Vegetazione: la vegetazione arborea (bosco di Pino marittimo) risulta danneggiata marginalmente dal fuoco sulla dorsale di levante, sopra la strada provinciale a ridosso dell'insediamento denominato "Giardino 2000". Il bosco presenta le caratteristiche della pineta di Pino marittimo con presenza di altre essenze (Roverella, Orniello, Leccio e Castagno) mentre nelle incisioni è presente anche l'Ontano. I coltivi sono concentrati in prossimità delle abitazioni e nei pressi di Sanda, costituiti da oliveti e seminativi degradanti verso il fondovalle.
Sistemazioni agricole: presenza di terrazzamenti inerbiti
Essenze particolari: nei pressi dei nuclei abitativi: tigli, pioppi, lecci, querce, Pino domestico, cipressi e un esemplare di Gelso.

Viabilità: riveste interesse la vecchia strada comunale che dal cimitero conduce alla chiesa di Sanda e da qui, attraverso sentieri pedonali, fino a Cassisi. Una seconda strada asfaltata scende attraverso ampie zone boscate fino alla Pace.
Abitazioni: case rurali, nucleo storico con chiesa e cimitero.
Giudizio complessivo: buono dal punto di vista paesaggistico, migliorabile quello vegetazionale.

STAZIONE 6: Brasi - Valletta San Pietro
Morfologia: la valletta risale dalla frazione di Sanda fino ai Brasi per circa 1500 m lungo la strada provinciale per Stella S. Martino fino sotto Bric Forche (451 m). La profonda incisione è percorsa dal Rio San Pietro con modesti rii tributari laterali. Nella parte sommitale l'apertura della valle è considerevole così come l'ampiezza visiva.
Vegetazione: buona parte del patrimonio forestale costituito da Pino marittimo è stato distrutto dal fuoco. Rimangono ampie zone di bosco nelle incisioni e lungo la strada, costituite da bosco con prevalenza di Pino marittimo, Roverella, Castagno, Leccio, Ontano e Orniello con buona copertura. Le parti aperte mostrano una buona ripresa vegetativa delle arbustive (eriche e ginestre). I coltivi sono localizzati intorno agli abitati di Brasi, Boano, Ferro, "Giardino 2000" e sono costituiti da oliveti e seminativi. Non si rilevano essenze particolari isolate né a nuclei.
Sistemazioni agricole: gradoni inerbiti accentuati.
Viabilità: è rappresentata dalla strada provinciale.
Abitazioni: nuclei isolati e agglomerati.
Giudizio complessivo: valore paesaggistico-vegetazionale in parte compromesso. Emergenze negative nelle parti percorse dagli incendi, positive intorno agli agglomerati.

STAZIONE 7: Terra Bianca - Valle rio Ferrari (parte alta)
Morfologia: il vallone è compreso nella parte sommitale del territorio comunale compreso tra Bric Riondo (443 m), Bric Ganci (409 m) e la dorsale di Bric Terra Bianca (255 m). La valle è percorsa dal Rio Ferrari e da rii laterali tributari sulla dorsale di levante. Sulla dorsale di ponente è aperta la discarica comunale raggiungibile dalla strada provinciale per Stella S. Martino in loc. Brasi.
Vegetazione: l'ampia zona boschiva di pineta di Pino marittimo è stata recentemente distrutta da un incendio, di conseguenza il paesaggio attuale è assimilabile a quello della gariga con

esemplari di Pino marittimo. La copertura arborea è modesta (10-30 %) mentre quella arbustiva raggiunge quasi sempre il colmo. Sul versante di levante rimane un insediamento abitativo con coltivi.
Viabilità: presente in prossimità della discarica uno stradello di mezza costa che scende verso valle.
Giudizio complessivo: valore paesaggistico e vegetazionale fortemente compromesso

STAZIONE 8: - Rio Lavadore (Ferrari-Costa)
Morfologia: la valle scende tra le due dorsali sulle quali insistono gli agglomerati di Ferrari e Costa, sotto Bric Carmine a quota 140 m, mentre nella parte terminale la valle si restringe alla Ravezza prima delle infrastrutture autostradali. I versanti degradano con pendenze accentuate fino al Rio Lavadore.
Vegetazione: sul lato di ponente è costituita da oliveti e frutteti in parte abbandonati, mentre in quello di levante i seminativi si consociano agli oliveti e sono frammisti a modeste aree boscate. Nell'incisione, a contatto con la fascia di pertinenza del torrente, la vegetazione assume le caratteristiche delle zone ripariali con ontani, canneti, piante sparse di Castagno, Sambuco, Salice e Robinia e bei soggetti di Roverella.
Viabilità: funzionale è la strada asfaltata che scende dalla frazione Ferrari fino al fondo della valletta e raggiunge le case sparse.
Sistemazioni agricole: sono presenti muretti a secco nel versante della Costa.
Giudizio complessivo: positivo, da conservare tranne che per la componente naturalizzata (Robinia).

STAZIONE 9: Ferrari - Bric Russa
Morfologia: dalla chiesetta dei Ferrari, circondata da vecchi esemplari di robinie, la strada sale verso Bric Russa tra una serie di case isolate fino all'acquedotto.
Vegetazione: per un buon tratto lungo la strada è costituita da oliveti con seminativi e giardini privati. Dopo l'acquedotto si entra in una boscaglia gravemente danneggiata da un incendio boschivo. Attualmente la configurazione più realistica è quella della gariga con buon ricaccio delle arbustive quali ericacee, Leccio, Fillirea, Cisto e Lentisco. Compaiono anche soggetti isolati di Pino marittimo, Roverella, Castagno e Orniello. Il versante verso la Costa presenta una stretta valletta che si restringe dopo Bric Carmine con residui di vegetazione di bosco

concentrati sotto gli elettrodotti. La valletta entra poi nel territorio della Terra Bianca completamente distrutto dal fuoco.
Sistemazioni agricole: sono concentrate in esigui siti.
Itinerari: esiste ed è percorribile il sentiero pedonale Ferrari-Terra Bianca.
Abitazioni: sono presenti nuclei isolati e agglomerati.
Giudizio complessivo: sufficientemente positivo tranne che nella parte percorsa dal fuoco.

STAZIONE 10: Monte Tabor-Ganci
Morfologia: da monte Tabor a quota 150 metri, sopra il versante di ponente della valle formata dal Rio Finale, confine naturale con il territorio di Varazze, la angusta valle risale fin sotto Bric Ganci.
Vegetazione: nella parte bassa si nota una buona presenza di coltivi e serre, tutto intorno il territorio è stato percorso da un incendio e si presenta fortemente degradato. Scampati dall'azione distruttiva del fuoco si notano ancora nuclei di bosco di conifere (Pino marittimo) e latifoglie (Roverella, Castagno, Orniello) mentre il sottobosco è costituito da Corbezzolo, cistacee, Leccio ed eriche. Buona la ripresa delle latifoglie, numerose le plantule di pino.
Sistemazioni agricole: presenti nella parte bassa del territorio.
Viabilità: strada di crinale che porta ai Ganci e C. Buscazzo.
Abitazioni: non rivestono interesse storico.
Giudizio complessivo sulla stazione: parzialmente negativo, trattandosi di un ampio areale distrutto dal fuoco, ma in ripresa.

STAZIONE 11: La Natta - Zona delle Colonie marine
Morfologia: rappresenta la parte di levante del territorio comunale, compresa tra il manufatto autostradale e la costa. La zona comprende gli impianti sportivi ed i numerosi e mastodontici edifici delle colonie marine.
Vegetazione: parte del territorio, sullo svincolo autostradale, è stata percorsa da incendi, mentre la restante parte, compresa tra gli edifici, si è fortunatamente salvata. Evidenti sono ancora resti di macchia mediterranea con Pino marittimo e Pino d'Aleppo.
Viabilità: presenza di strade secondarie pedonali.
Abitazioni: di interesse sono gli edifici delle colonie marine (Colonie Milanesi, Cottolengo e Colonie Bergamasche)
Giudizio complessivo: positivo nel suo complesso.

CARTA BIONATURALISTICA E DELLE EMERGENZE NATURALI DAL PUNTO DI VISTA AGRO - FORESTALE.

Dal punto di vista naturalistico si è riscontrata come aspetto rilevante la frammentazione ecologica del territorio che è un denominatore comune della riviera ligure. Tale situazione può condurre alla formazione di "habitat isolati" che in genere non assicurano la conservazione e la salvaguardia dei loro aspetti naturalistici (vegetazionali, floristici, faunistici). Lo sviluppo urbano e delle infrastrutture (AREE DI SVILUPPO URBANO) tendono a frammentare il tessuto ecologico innalzando barriere più o meno invalicabili quali le costruzioni edilizie, stradali, autostradali e ferroviarie. Le sopracitate barriere, separando l'ecosistema fluviale dagli altri ecosistemi naturali, determinano una semplificazione dell'ambiente naturale e di conseguenza una diminuzione della biodiversità. Nonostante ciò alcune vallette, che confluiscono nelle parti più basse del territorio, sono solcate da modesti corpi idrici che costituiscono comunque un punto di richiamo per la fauna. Un altro aspetto rilevante è costituito dalla presenza di piccoli lembi di territorio dove vivono esemplari di notevole interesse per il loro valore naturalistico. A tal proposito si segnalano: un esemplare monumentale di *Quercus suber* in località La Natta, ed uno di Quercus *pubescens* in loc. Ravezzi, residui di macchia mediterranea nell'ambito delle colonie di Levante e soprattutto l'habitat prioritario per la presenza di Orchidacee “Festuco-Brometalia” (codice * 6210 Natura 2000).

LE EMERGENZE

L'area oggetto di studio vede la coesistenza di zone ad attività agro-forestali con zone residenziali e servizi. L'analisi di queste interrelazioni permette di determinare la differenziazione del paesaggio, che fornisce puntuali testimonianze sulle trasformazioni in atto, sul grado di antropizzazione, sulla potenzialità dell'uso del suolo e su eventuali rischi. L'individuazione delle caratteristiche dell'area non limita né esaurisce l'interpretazione in quanto l'ambiente rimane una entità in continua evoluzione sia sotto il profilo morfologico sia in relazione alla potenzialità d'uso e rischio. Dall’analisi dell’area e delle sue trasformazioni sia naturali che antropiche sono scaturite le emergenze positive e negative che prevedono aree da salvaguardare e potenziare mediante interventi specifici e finalizzati alla conservazione ed al miglioramento. Le emergenze negative comprendono una vasta porzione di territorio percorsa da incendi boschivi che hanno modificato l'equilibrio naturale e

l'habitat, determinando profonde mutazioni del paesaggio e della vegetazione tali da configurarsi come potenziali zone a rischio ambientale (dissesti-frane-desertificazione). Tra le emergenze negative sono state incluse le zone artigianali della vallata del Rio Sanda per la tipologia degli interventi, la discarica della Terra Bianca per la mancanza assoluta di inserimento nel paesaggio e le varie zone di incolti ed ex coltivi. Le emergenze negative sono state inquadrate come AREE DEGRADATE.

Tra le emergenze positive sono comprese quelle porzioni di territorio in cui l'uomo fa sentire la propria presenza con le attività agronomiche, anche se in una situazione di equilibrio instabile. Ciò deriva dal fatto che tali zone sono lontane dal climax per cui ogni azione di abbandono delle attività agricole determinerà subordinatamente l'avanzare progressivo della vegetazione spontanea. In particolare fanno parte delle emergenze positive le AREE A VOCAZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA E LE AREE DI PRESIDIO AGRICOLO CON SISTEMAZIONI DI PREGIO DA TUTELARE AI FINI DELL'EQUILIBRIO ECOLOGICO.

Fanno parte delle prime piccole porzioni di territorio in località Pecorile, La Natta, Sanda, Brasi ove è più concentrata l'attività agricola che ha modificato profondamente l'assetto del territorio anche per la presenza di serre (zone in forte dinamica). Delle aree di presidio agricolo fanno parte le zone morfologicamente più disturbate, con prevalenza degli oliveti su gradoni, che vanno conservate anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio ecologico (zone di persistenza).

Le zone boschive, nella parte di ponente del territorio comunale a prevalenza di latifoglie, mostrano un buon grado di conservazione e necessitano comunque di interventi di difesa per evitare il pericolo degli incendi.

IL TESSUTO URBANO

Come tutti i centri costieri liguri sviluppatisi in spazi ristretti, la parte urbana manca di aree verdi consistenti (viali e piazze alberate) anche se la percentuale di spazi verdi fruibili pubblici è comunque considerevole. A tal proposito basta citare la passeggiata a mare, le aree della vecchia ferrovia, il Parco Bottini, la pineta della Natta ed alcune aree a gioco nel centro e nelle frazioni. L'azione del potenziamento degli spazi verdi va ricercata nelle zone del centro con opere di mantenimento dell'esistente, sviluppando nel contempo gli interventi sulle zone collinari ove invece possono essere recuperate zone abbandonate anche per attività sportive all'aperto quali percorsi pedonali, palestre nel verde, ecc. Di tutt'altra consistenza sono invece i giardini ed i parchi privati, in genere ben conservati anche se la

scelta delle specie è stata fatta più per il valore ornamentale delle piante piuttosto che ricercandone l'inserimento ambientale.

INVENTARIO DELLE AREE VERDI

Nell'ambito della redazione del Piano Urbanistico Comunale occupa un ruolo importante la definizione e l'inventario delle aree verdi comunali con l'indicazione della utilizzazione delle superfici delle singole aree, in modo da uniformare la terminologia d'uso corrente.

TIPOLOGIA DI APPARTENENZA DELL'AREA VERDE

1. Verde pubblico
2. Verde storico
3. Verde scolastico
4. Verde annesso agli edifici pubblici
5. Verde sportivo
6. Verde cimiteriale

SOTTOTIPOLOGIA

a) Parco urbano
b) Giardino
c) Aiuola
d) Aiuola spartitraffico
e) Alberatura stradale
f) Area non allestita

UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE AREE VERDI

A) Prato
B) Arbustiva
C) Edifici
D) Pavimentate
E) Monumenti
F) Specchi d'acqua
G) Bosco

ELEMENTI NON VEGETALI PRESENTI NELLE AREE VERDI ARREDI IMPIANTI MATERIALI

Panchine, Illuminazione, Legno, Tavoli, Irrigazione, Ferro, Cestini, Cementi

Per ogni area così censita dovrà essere riportato lo STATO DI CONSERVAZIONE con il giudizio complessivo sullo stato vegetativo e sulle condizioni sanitarie e la RELATIVA NECESSITA' D'INTERVENTO.

7. Copia del D.P.G.R. n. 302 del 6/12/1999 con cui è stata approvata la variante integrale al P.R.G. del Comune di Celle Ligure con attribuzione di valore ed effetti di P.U.C.

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

SETTORE: URBANISTICA

Genova, 21 DIC. 1999

Prot. n. 14 6782/2999

Allegati: 1+elaborati

RACCOMANDATA R.R.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
CELLE LIGURE SV

e, p.c.

ALL'AMMINISTRAZIONE
PROVINCIALE DI
SAVONA SV

ALLA SOPRINTENDENZA PER I
BENI AMBIENTALI ED
ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA
VIA BALBI, 10
GENOVA GE

Oggetto: Comune di **CELLE LIGURE** (SV) - Appr. var. integrale PRG con attribuzione di valore ed effetti di PUC e con effetto di integrale subdelega alla c.A. delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ex art. 7 della L. 1497/1939.

Si comunica che con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 302 in data 6.12.1999 è stato approvato, con le prescrizioni e l'introduzione d'ufficio delle modifiche ivi indicate, anche in rapporto all'art. 18 bis della legge regionale 4.3.1982 n. 11 e successive modificazioni, lo strumento urbanistico in oggetto.

Del citato decreto si trasmette copia conforme all'originale unitamente ai relativi elaborati debitamente vistati, precisando che tale provvedimento è pertanto condizionato all'osservanza delle suddette prescrizioni, per cui lo stesso - a norma dell'art. 5 della Legge Regionale 17.1.1980 n. 9 - acquisterà efficacia soltanto a seguito della accettazione integrale delle prescrizioni stesse da effettuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale e, limitatamente ad esse, del conseguente adeguamento dei relativi atti .

Nell'informare che del decreto suddetto è in corso la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione si fa tuttavia presente che codesto Comune dovrà quindi espletare i successivi incombenti di pubblicità di sua competenza, i quali, come noto, consistono a norma dell'art. 10, 6° comma, della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e della circolare del Ministero dei LL.PP. 7.7.1954 n. 2495 (par. IV/1) nonchè dell'art. 41, comma 1, lett. a) della citata legge regionale n. 36/1997, nel deposito degli atti di piano - ivi compresa la deliberazione di accettazione delle prescrizioni di cui sopra - nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità

del piano e nella divulgazione della notizia dell'avvenuto deposito mediante avviso affisso all'albo pretorio ed in luoghi di pubblica frequenza, nonchè inserito nel F.A.L. della Provincia e pubblicato su uno o più quotidiani a larga diffusione laddove a tale adempimento si sia provveduto in sede di adozione.

Per il necessario completamento della documentazione regionale si invita codesta Amministrazione a trasmettere copia della suddetta deliberazione di accettazione delle prescrizioni ed a comunicare alla scrivente Amministrazione e per conoscenza alla Provincia l'avvenuto espletamento degli incombenti di cui sopra.

Si evidenzia che:

1. Con il decreto in parola sono stati attribuiti al Piano Regolatore Generale come sopra approvato il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 82 della legge regionale n. 36/1997, con la conseguenza che la disciplina relativa alla variazione ed alla attuazione del piano medesimo risulterà regolata dalla medesima legge regionale n. 36/1997.

2. tale approvazione, essendosi verificati i presupposti e le condizioni previste dall'art. 1, 1° comma, lett. a) n. 3 della legge regionale n. 20/1991 come modificato con legge regionale 9.9.1998 n. 29, comporta la integrale subdelega delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/1939 e successive modificazioni - ad eccezione di quelle elencate sub art. 1, comma 2, lettere a), b), c), d) ed e) della medesima legge regionale n. 20/1991 che rimangono di competenza dell'Amministrazione regionale - con conseguente cessazione - dal momento di intervenuta efficacia del presente decreto e, quindi, dalla data di accettazione delle modifiche come sopra prescritte - del regime transitorio di cui all'art. 7 della ridetta legge regionale n. 20/1991.

3. l'entrata in vigore dello strumento urbanistico indicato in oggetto, conseguente alla sua approvazione come sopra disposta, comporta, a norma dell'art.31, penultimo comma, della citata Legge Urbanistica, la decadenza delle concessioni di edificare eventualmente rilasciate in contrasto con le previsioni dello stesso, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

4. a seguito delle nuove disposizioni introdotte dalla legge urbanistica regionale n. 36/1997 sub art. 84, 3° comma, codesta Amministrazione non è più obbligata alla formazione del programma poliennale di attuazione, fatta salva ovviamente la possibilità di ricorrere in via facoltativa a detto istituto, ovvero a quello del Programma attuativo previsto dalla nuova legge.

5. a seguito della entrata in vigore della legge regionale 2.7.1999 n. 19, in relazione alle disposizioni ivi contenute sub art. 25, il presente piano dovrà essere adeguato, se ritenuto necessario, ai criteri emanati con D.C.R. n. 29 del 27.4.1999, fermo restando che laddove la civica Amministrazione non ritenga di apportare varianti al piano come sopra approvato, le disposizioni di cui alla succitata D.C.R. n. 29/1999, a norma del 6° comma del citato art. 25 L.R.

19/1999, a partire dal 2.2.2000 avranno efficacia vincolante e prevarranno su disposizioni diverse contenute al riguardo nel Piano Regolatore Generale.

Allo scopo di corrispondere alle esigenze delle Amministrazioni Provinciali di disporre - in vista dell'esercizio delle funzioni di controllo loro trasferite a seguito della Legge Regionale 4.9.1997 n. 36 - di copia degli elaborati sia normativi che cartografici degli strumenti urbanistici generali e loro varianti una volta che siano stati definitivamente approvati dalla Regione, si invita infine codesto Comune a trasmettere alla competente Provincia una copia dei relativi elaborati costitutivi allegati al provvedimento approvativo in oggetto indicato quale sua parte integrante.

Si informa infine che con separato provvedimento - al momento del ricevimento della suddetta deliberazione di accettazione delle prescrizioni - si darà corso alla liquidazione della 2ª rata del contributo erogato per la formazione del piano come sopra approvato.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Dott. Clara Oliveri)

--/ag

SCHEMA N. ..... 137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

OGGETTO : Comune di CELLE LIGURE (SV) - Appr. var. integrale PRG con attribuzione di valore ed effetti di PUC e con effetto di integrale subdelega alla c.A. delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ex art. 7 della L. 1497/1939

DECRETO	N. 302 del REGISTRO ATTI AFFARI GIUNTA	DATA 06.12.1999 di SOTTOSCRIZIONE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4.9.1997 n. 36 la quale dispone - sub art. 81, comma 1, lett. a) - che gli strumenti urbanistici generali e loro varianti integrali adottati prima della sua entrata in vigore restano assoggettati alla legislazione previgente e - sub art. 85, comma 1, lett. a) n. 1 - che la loro approvazione continua a rientrare nelle attribuzioni regionali;

Visto l'art. 82 della suddetta legge regionale n. 36/1997 il quale dispone che la Regione, nell'approvare gli strumenti urbanistici di cui sopra, qualora riscontri la sussistenza di elementi essenziali per attribuire ad essi il valore e gli effetti di Piani Urbanistici Comunali, può indicare d'ufficio le modifiche che si rendano a tal fine necessarie;

Vista la Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 15.1.1972 n. 8, con il quale sono state trasferite alle Regioni a statuto ordinario le funzioni amministrative statali in materia urbanistica;

Visto l'art. 4, lett. b), della legge regionale 24.5.1972 n. 8, contenente norme per l'esercizio delle funzioni amministrative attribuite alla Regione nella suddetta materia, così come modificato dall'art. 6 della legge regionale 17.1.1980 n. 9;

Viste le leggi regionali 6.2.1974 n. 7 - come modificata con legge regionale 10.11.1992 n. 30 - 3.9.1976 n. 28, 2.5.1991 n. 6 e 1.6.1993 n. 25, contenenti norme per la formazione e la revisione degli strumenti urbanistici;

Visto l'art. 1, comma 1, lett. f) n. 1 della legge regionale 24.3.1983 n. 9 come modificata da ultimo dall'art. 86 della citata legge urbanistica regionale n. 36/1997, contenente norme in merito alla composizione, competenze e funzionamento del Comitato Tecnico Urbanistico, la cui applicazione opera fino all'insediamento del nuovo Comitato disciplinato dalla legge regionale 6.4.1999 n. 11 per effetto del disposto di cui al relativo art. 7. 3° comma;

Vista la legge regionale 2.5.1985 n. 29 emanata in applicazione dell'art. 24 della Legge 28.2.1985 n. 47, contenente norme in materia di snellimento delle procedure di approvazione degli

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Clara Oliveri) 30-11-99

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE SERVIZIO AFFARI GIUNTA p. ..... c. ..... c. ..... Il Funzionario (Claudia Conigliaro)	CODICE PRATICA : prg-cell
PAGINA : 1		
Mod. S.6	COD. ATTO : DECRETO DEL PRESIDENTE G.R.	

strumenti urbanistici attuativi;

Visto il Piano territoriale di coordinamento relativo all'assetto paesistico-ambientale della Liguria approvato - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della legge regionale 22.8.1984 n. 39 e dell'art. 1 bis del D.L. 312/1985 come convertito in Legge 8.8.1985 n. 431 - con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 17, parte II, in data 26.4.1990;

Vista la legge regionale 2.5.1991 n. 6 contenente norme per la formazione della disciplina paesistica degli strumenti urbanistici generali;

Vista la legge regionale 21.8.1991 n. 20 ad oggetto "Riordino delle competenze per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di bellezze naturali" come modificata con legge regionale 9.9.1998 n. 29;

Vista la legge regionale 10.11.1992 n. 30 ad oggetto "Interventi ammissibili nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale o dotati di strumento urbanistico generale soggetto a revisione";

Vista la legge regionale 28.1.1993 n. 7, come variata con legge regionale 28.12.1993 n. 62 recante "Modificazioni e integrazioni alle leggi regionali 4.3.1982 n. 11 e 6.6.1989 n. 14 in materia di disciplina delle strutture ricettive";

Visto il Piano territoriale di coordinamento della Costa adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 209 del 26.2.1999;

Premesso che il Comune di Celle Ligure, in provincia di Savona, è dotato, in quanto a ciò obbligato con Decreto Ministeriale 1.3.1956, di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 434 del 27.4.1981 e, come tale, soggetto a revisione a norma dell'art. 1 della legge regionale n. 7/1974, come sostituito dall'art. 4 della citata legge regionale n. 30/1992, con la conseguenza che - per effetto dell'art. 2 della legge regionale n. 53/1994 - a partire dall'1.1.1995 in tale Comune operano le limitazioni di cui agli artt. 6 e 7 della ridetta legge regionale n. 30/1992;

Che la civica Amministrazione, in adempimento al suddetto obbligo di revisione del vigente Piano Regolatore Generale, ha adottato, con deliberazione consiliare n. 105 del 29.5.1997, la variante integrale a tale strumento urbanistico generale;

Che, espletati gli adempimenti di deposito e pubblicità dei relativi atti dal 17.7.1997 al 16.8.1997, sono pervenute n. 69 osservazioni di cui 10 al di fuori dei termini di legge, in ordine alle quali la civica Amministrazione ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 134 del 24.11.1997, proponendone l'accoglimento di 9, il parziale accoglimento di 16, la reiezione di 42, ed il non luogo a provvedere in merito alle restanti 2;

Che i relativi atti sono stati qui trasmessi per l'approvazione in data 28.1.1998;

Che questa Amministrazione, con nota n. 134851/431 del 23.11.1998, ha richiesto al Comune

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Clara Oliveri) 30-11-98

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Coniglio)

CODICE PRATICA :
prg-cell

alcune integrazioni e chiarimenti in merito allo strumento urbanistico in oggetto, fornite con nota n. 19527 dell'11.12.1998, qui pervenuta in data 14.12.1998;

Considerato che la variante integrale come sopra adottata è stata sottoposta all'esame del Comitato Tecnico Urbanistico il quale con voto n. 771 dell'8.6.1999 - tenuto anche conto delle indicazioni contenute nel Piano territoriale di coordinamento paesistico e nel Piano territoriale di coordinamento della Costa - ha espresso parere favorevole alla sua approvazione ritenendone apprezzabile in generale l'impostazione e le scelte di assetto territoriale con essa operate in quanto compatibili con gli obiettivi proposti;

Che in base alle valutazioni svolte nel sopracitato voto il Comitato Tecnico Urbanistico ha ritenuto altresì che lo strumento di cui trattasi contenga gli elementi essenziali per attribuire a detto piano, a norma dell'art. 82, 1° comma, della citata legge regionale 4.9.1997 n. 36, il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Comunale;

Che il suddetto Comitato ha espresso l'avviso che, per addivenire alla approvazione del piano ed alla sua conversione in Piano Urbanistico Comunale, si rendano necessarie solo alcune limitate modifiche che, non incidendo sull'impostazione del piano stesso, possono essere inserite quali prescrizioni, non risultando a tal fine necessario il ricorso alle modifiche d'ufficio a norma dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942;

Ritenuto che sono da condividere appieno le valutazioni espresse dal Comitato Tecnico Urbanistico con il sopra citato voto n. 771/1999, allegato al presente decreto quale sua parte integrante e sostanziale, cui si fa rinvio ad ogni effetto;

Che anche per quanto concerne le osservazioni presentate avverso la variante integrale in esame, avuto riguardo alle controdeduzioni comunali formulate con la citata deliberazione consiliare n. 134/1997, è da provvedere, come specificato nell'elaborato allegato, in conformità al parere espresso al riguardo dal Comitato Tecnico Urbanistico con il ridetto voto n. 771/1999, con il presente decreto recepito anche a questi effetti, per cui:

a) sono da accogliere, anche parzialmente, in conformità e nei limiti delle controdeduzioni comunali e per quanto non superate dalle modifiche prescritte, le n. 25 osservazioni indicate nel pertinente elaborato analitico allegato al più volte citato voto n. 771/1999;

b) sono da respingere, in conformità alle controdeduzioni comunali che si condividono e per quanto non superate dalle modifiche prescritte, le n. 42 osservazioni indicate nell'elaborato di cui sopra;

c) non è luogo a provvedere in merito alle n. 2 osservazioni indicate nel ridetto elaborato di cui al punto a);

Che per le considerazioni svolte nel ridetto voto n. 771/1999, la variante integrale come sopra adottata è dunque meritevole di approvazione, anche in rapporto all'art. 18 bis della legge regionale n. 11/1982 come modificata dalle leggi regionali n. 7/1983 e n. 62/1993, con le prescrizioni ivi indicate - da accettarsi dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale 17.1.1980 n. 9 - e con le

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Clara Oliveri) 30-11-99

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cogliolo)

CODICE PRATICA :
prg-cell

modifiche d'ufficio da introdurre a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui al punto a);

Che quindi la variante integrale come sopra approvata contiene gli elementi per attribuire ad essa il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 82 della legge regionale n. 36/1997;

Che, ai sensi della legge regionale n. 29/1985, per le valutazioni espresse al riguardo nel più volte menzionato voto n. 771/1999, per effetto dell'approvazione della presente variante integrale non sono individuabili, sulla base dei criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 48 in data 25.3.1985 - assunta in applicazione del più sopra richiamato art. 24 della legge n. 47/1985 - ulteriori ambiti di interesse regionale, per cui la deliberazione medesima è da intendersi in parte qua confermata nel senso che nell'elenco ad essa allegato sub A), con riferimento al Comune di Celle Ligure, continua ad essere individuata quale ambito di interesse regionale, sub criterio 1° a, la zona A;

Che - risultando, da un lato, detto strumento urbanistico comprensivo della disciplina paesistica di cui all'art. 8 della legge regionale n. 6/1991 ed avendo dall'altro la civica Amministrazione prodotto la documentazione dimostrativa della propria dotazione di strutture tecniche idonee, sotto il profilo quantitativo e qualitativo, a garantire il corretto esercizio delle funzioni di rilascio di tutte le autorizzazioni previste dall'art. 7 della legge 1497/1939 e s.m. - l'approvazione di tale piano comporta, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a) n. 3, della legge regionale 20/1991, come modificato dalla legge regionale 9.9.1998 n. 29, la subdelega delle suddette funzioni, ad eccezione di quelle elencate sub comma 2 del medesimo art. 1 della legge regionale n. 20/1991, che rimangono di competenza dell'Amministrazione regionale;

Dato atto che per effetto di quanto sopra - dal momento di intervenuta efficacia del presente decreto e, quindi, dalla data di accettazione delle modifiche sopra prescritte - vengono a cessare il regime transitorio di cui all'art. 7 della più volte citata legge regionale 20/1991 e, con esso, la permanenza in capo alla Regione delle funzioni di rilascio delle ridette autorizzazioni paesistico-ambientali nei confronti degli interventi ivi indicati sub comma 1, lett. b), che passano alla civica Amministrazione ai fini del loro esercizio a norma dell'art. 3 della legge regionale 18.3.1980 n. 15 e successive modificazioni;

Su conforme parere n. 28 espresso dalla Giunta Regionale nella seduta del 17.9.1999;

Sentito il Consiglio Regionale che, con deliberazione n. 72 in data 16.11.1999, ha espresso il proprio parere favorevole alla variante integrale ex art. 15 della legge regionale n. 8/1972 e successive modificazioni, trattandosi di Comune obbligato alla formazione del Piano Regolatore Generale del proprio territorio per effetto del citato Decreto Ministeriale 1.3.1956;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

D E C R E T A

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Clara Oliveri) 30-11-99

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cavallero)

CODICE PRATICA :
prg-cell

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
Urbanistica - Settore

1) E' approvata, a condizione dell'accettazione delle prescrizioni in premessa richiamate, nonchè con l'introduzione d'ufficio delle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni sopra elencate sub a), la variante integrale al Piano Regolatore Generale del Comune di Celle Ligure, adottata con deliberazione consiliare n. 105 del 29.5.1997;

2) La variante integrale come sopra approvata presenta gli elementi per attribuire ad essa il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 82 della legge regionale n. 36/1997, con la conseguenza che la disciplina relativa alla variazione ed alla attuazione del piano risulta regolata dalla medesima legge regionale n. 36/1997;

3) Le osservazioni sono decise come in premessa indicato;

4) Ai sensi della legge regionale 2.5.1985 n. 29, la deliberazione del Consiglio Regionale n. 48 del 25.3.1985 è da intendersi confermata nel senso che nell'elenco ad essa allegato sub A), con riferimento al Comune di Celle Ligure, continua ad essere individuata quale ambito di interesse regionale, sub criterio 1° a, la zona A;

5) Si dà atto che, ricorrendo i presupposti e le condizioni previste dall'art. 1, comma 1, lett. a) n. 3, della legge regionale n. 20/1991, come modificato con legge regionale 9.9.1998 n. 29, l'approvazione del suddetto strumento urbanistico comporta la integrale subdelega delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni prescritte dall'art. 7 della Legge n. 1497/1939 e successive modificazioni (ad eccezione di quelle elencate sub comma 2 del medesimo art. 1 della legge regionale n. 20/1991, che rimangono di competenza dell'Amministrazione regionale), con conseguente cessazione - dal momento di intervenuta efficacia del presente decreto e, quindi, dalla data di accettazione delle modifiche sopra prescritte - del regime transitorio di cui all'art. 7 della medesima legge regionale n. 20/1991;

6) Si dà atto altresì che l'approvazione della ridetta variante integrale è disposta anche agli effetti dell'art. 18 bis della legge regionale n. 11/1982 come modificata dalle leggi regionali n. 7/1983 e n. 62/1993;

7) Gli elaborati della variante integrale come sopra approvata - che, debitamente vistati dal Dirigente del Settore Urbanistica, sono depositati agli atti del Settore medesimo in allegato al secondo originale del presente provvedimento quale sua parte integrante - sono costituiti da: Tabella delle osservazioni; Norme tecniche di attuazione (contenenti le modifiche prescritte); Tavv. 21SP, 22SP, 23SP, 24SP, 25SP, 26SP, 27SP, 28SP, 29SP in scala 1:5.000; Tavv. 30SP, 31SP, 32SP in scala 1:1.000; Tavv. 33SP, 34SP, 35SP, 36SP, 37SP, 38SP, 39SP in scale varie; Tav. 40SP in scala 1:2.000;

8) Il presente decreto:

   a) sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 28.12.1988 n. 75 e mediante deposito, con

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Clara Oliveri) 30-11-99

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cavallo)

CODICE PRATICA :
prg-cell

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
Urbanistica - Settore

relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Celle Ligure, a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni nonchè a norma dell'art. 41, comma 1, lett. a) della citata legge regionale n. 36/1997;

b) sarà partecipato alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria, per guanto di sua competenza a termini dell'art. 82, 9° comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 616/1977 come modificato dall'art. 1 del D.L. 312/1985 convertito in Legge 431/1985, in relazione alla subdelega al Comune di Celle Ligure delle funzioni amministrative di rilascio anche delle autorizzazioni paesistico-ambientali previste dall'art. 7 della Legge 1497/1939 e s.m., già spettanti alla Regione ex art. 7 della legge regionale 20/1991;

9) Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge 7.8.1990 n. 241, si dà atto che avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla legge 6.12.1971 n. 1034, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

FINE TESTO

Cfe. 6/12/1999

Il PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Dott. Giancarlo Mori

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Dott. Clara Oliveri) 30-11-99

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Coriglio)

CODICE PRATICA :

prg-cell

SCHEMA N.....137853
DEL PROT. GEN. ANNO .1999

N. 302
IN DATA 06.12.1999

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
Urbanistica - Settore

OGGETTO : Comune di CELLE LIGURE (SV) - Appr. var. integrale PRG con attribuzione di valore ed effetti di PUC e con effetto di integrale subdelega alla c.A. delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ex art. 7 della L. 1497/1939

DOCUMENTO ALLEGATO QUALE PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA DELL'ATTO IN RIFERIMENTO

ATTESTAZIONE:

Il presente DOCUMENTO si compone di complessive n. 16 pagine, tutte numerate e da me singolarmente firmate, e costituisce l'allegato al provvedimento.

Voto del C.T.U. n. 771 dell'8.6.1999 - pagg. da n. 2 a n. 17

Data - IL DIRIGENTE
(Dott. Clara Oliveri)

AUTENTICAZIONE COPIE

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cortese)

CODICE PRATICA :
prg-cell

ALLEGATO

SCHEMA N. ..... 137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 302 IN DATA : 06. 12. 1999	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

REGIONE LIGURIA

Comitato Tecnico Urbanistico

VOTO N. 771 DELL'8 giugno 1999

COMUNE DI CELLE LIGURE (SV

VARIANTE INTEGRALE AL PRG

RELATORE : arch. Massimo Pietrasanta

RELATORE PARTE NORMATIVA dott. Clara Oliveri

PARTE PRIMA - INQUADRAMENTO GIURIDICO E AMMINISTRATIVO

1.1 -PIANO VIGENTE

S.U.G. vigente	Tipo di piano: PRG Obbligato PRG: SI Abitanti: 5312 Costiero: SI	approvato con DPGR n.434 del 27/4/81	scad. salvaguardia Limitazioni di cui alla L.R. n.30/92	29/05/2002 dal 1/01/1995.
Strumenti in corso	nessuno			
S.U.A. di approvazione comunale	annullamento in parte della concessione edilizia del Sig. G.B. Ottonello per costruzione casa rurale in loc. Costa. " " " Panarello N. e Borella A. " " " bifamiliare loc. Cassisi. " " " Vandero A.M. " " " rurale in loc. Guain. " " " Pastorino P. e Corso T. " " " " Via Sanda. " " " Testa e Boschetti " " " " Via Ferrari.			
Ambiti di interesse regionale	crt. 1°a: A			

1.2 -ITER DEL PIANO

Adozione e pubblicità	Deliberazione 105 del 29/05/1997	pubblicazione dal 17/07/98 al 16/08/98.	OSSERVAZIONI N.°69..di cui n. 10 fuori termine
Proposta su osservazioni	Deliberazione 134 del 24/11/1997	osservazioni Accolte n. 9 - Parz.accolte n. 16 Respinte n. 42 e n.2 "non da luogo a procedere"	
Trasmissione atti	Nota n. 1258 del 24/01/1998 pervenuta il 28/01/1998.		
Elaborati del Piano	Elaborati pervenuti in duplice copia:		
	Strumento Urbanistico- Disciplina Paesistica -Programma Turistico contenuti nei seguenti elaborati: All. A: Relazione sulla descrizione fondativa del Piano; All.B: Elenco degli immobili e degli ambiti architettonici di rilevante valore storico, artistico e ambientale; All. C: NdA PRG; tav. 1DF organismo territoriale- morfologia, sviluppo storico- percorsi ed insediamenti; tav. 2DF aree a prevalente connotaz. naturale, uso del suolo; tav. 3DF unità insediative, attrezzature pubbliche; tav. 4DF unità insed. , uso del suolo dal punto di vista agroforestale;		

Data - IL DIRIGENTE 3 - 11 - PP

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA

p. ..... c. ..... c. .....

Il Funzionario

(Claudia Cortese)

SCHEMA N. .....137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 3092 IN DATA : 06.12.1999	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

tav. 5DF unità insed., reti tecnologiche esistenti, viabilità, parcheggi;
tav. 6DF unità insed. vincoli vigenti sul territorio e delimitazione centro abitato;
tav. 7DF: aspetti geologici, suddivisione morfologica del territorio comunale;
tav. 8DF aspetti geol., rilevamento geologico;
tav. 9DF aspetti geologici, rilevamento geomorfologico:
tav. 10 DF aspetti geol., caratteri idrogeologici;
tav. 11DF aspetti geol., acclività;
tav. 12DF aspetti geol. protezione idrologica;
tav. 13DF tessuti edilizi, classificazione di tipologie in rapporto a percorsi e funzioni;
tav. 14 DF tipi edilizi, rilievi architettonicidel centro storicoe tipologie edilizie;
tav. 15DF: tipi edilizi rilievi di valori architettonici e di pregio fraz. Costa e Ferrari;
tav. 16DF tipi edilizi ambito di conservazione della fraz. Sanda;
tav. 17DF tipi edilizi, ambito di cfonserv. fraz. Cassisi;
tav. 18DF tipi edilizi, ambito di conserv. del nucleo adiacente al centro storico;
tav. 19DF tipi edilizi -tipologie edilizie elementari e complesse;
tav. 20DF tipi edilizi, proprietà comunali-aree ed edifici;
tav. 21SP asservimenti catastali, di pertinenza delle zone urbane e non edificabili;
tav. 22SP:sintesimcritico propositiva delll'analisi paesistica;
tav. 23SP PRG su carta catastale;
tav. 24SP PRG su CTR e tipologie delle nuove sedi stradali;
tav. 25SP vulnerabilità geomorfologica;
av. 26SP suscettibilità d'uso del territorio dal punto di vista geotecnico;
tav. 27SP peculiarità e suscettibilità d'uso agroforestale del suolo su PRG;
tav. 28 SP sovrapposizione del PRG all'assetto insediativo del PTCP;
tav. 29SP sovrapposizione del PRG agli assetti vegetaz. e geomerfologici del PTCP;
tav. 30SP ambito di conservazione per la fraz. Sanda;
tav. 31SP:ambito di conservazione per la fraz. Cassisi;
tav. 32SP ambito di conservazione del nucleo adiacente il Centro Storico;
tav. 33SP tipologie d'intervento ambiti RA6a, RA6b, RB2, RB6a, RB6b;
tav. 34SP " " " di conservazione in zona F2;
tav. 35SP " " centro sociale lungo il Rio S. Brigida in zona B2;
tav. 36SP " " ambito di trasformazione C1- F1- e PU3;
tav. 37SP " " parcheggi urbani in struttura nelle zone B1-B2;
tav. 38SP " " sistemazione area di accesso ai Piani in zona B1;
tav. 39SP " " asili nido zona B1-B3, ambito RB3, parcheggio in B2;
tav. 40SP adempimenti Legge 7/93 - Piano Turistico Ricettivo.

Varianti al PTCP: NO

Tavola contenente proposte su osservazioni accolte: NO

Norme contenenti proposte su osservazioni accolte: NO

Tavole aree percorse da incendi: NO, ci sono norme sugli incendi: vedi art. 104 e 105 ed elaborato A.

Dimostrazione subdelega: NO

Intese: FF.SS.- METROPOLIS perv. in REGIONE il 17/02/1997.

Ricorsi: al TAR da parte di OLMO Michele , Luigi e Merello perv. il 2/04/1990. (osservaz. OLMO n. 37)

Pareri vari /

Richiesta integraz. atti	nota n. 134851/431 del..23/11/1998	contenuto richiesta: tav. di zonizzaz. a seguito accoglim. osserv.; tav. aree percorse dal fuoco; copia osserv. n. 5,45,66; file del testo NdA a seguito accoglim. osserv.; presenza di un responsabile tecnico ai fini della subdelega.
Integrazione fornita	nota n..19527..del 11/12/1998	perv. in Regione il 14/12/1998

Data - IL DIRIGENTE 30-11-98

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Collidà)

SCHEMA N. .....137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 302 IN DATA : 06.12.1999	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

Atti integrativi	pervenuti in duplice copia e costituiti da: tav. 23 SP zonizzazione contenente la proposta di modifica conseguente l'accoglimento delle osservaz.; tav. 6 DF BIS planimetria con indicate le zone percorse dal fuoco; n. 2 floppy disk contenenti il testo integrale delle NdA con le proposte di modifica conseguenti all'accoglimento delle osservazioni; attestazione circa la presenza nella struttura comunale di un responsabile ai fini del rilascio della subdelega delle autorizzazioni paesistico ambientali; copia conforme delle osservazioni n. 5, 43, 45 e 66 ; chiarimenti circa l'osservaz. n. 36.

1.3 - RICHIESTE DI PARERI

Assetto Idrogeologico e Piani di Bacino	Estremi richiesta: n. 326 del 12/11/1998.	Estremi risposta nota n. 2368 del 23.6.1999	Esito favorevole con le raccomandazioni e prescrizioni in prosieguo specificatamente indicate
Strutture ricettive	Estremi richiesta: n.429 del 23/11/1998	Estremi risposta	Esito
Pianif. territoriale	Estremi richiesta	Estremi risposta	Esito

1.4 VINCOLI / PIANI SOVRAORDINATI

Comune Carsico	NO		
Comune Sismico	NO		
Abitato da Consolidare	NO		
L. 1089/1939	SI (vedi alleg. B)		
PTC DELLA COSTA			

1.5 ESPOSTI

Aicardi Domenico e Brigati Maria Pia - perv. in Regione il 5/05/1998 - revoca del vincolo allberghiero.
Testa Stefania - perv. " " il 9/09/1998 - " " " " (vedi osservaz. n:18 Respinta).
Segnalazione del Consigliere di minoranza Luigi De Martini perv il 28/01/1998 - osservaz. n. 49 punto 8: Accolta).
Cittadini di Celle L. avverso la realizzazione di un Centro socio-culturale polivalente e dell'Auditorium in loc. Mezzalunga perv. il 28/07/98.
Cittadini di Cellle L. avverso le previsioni del nuovo PRG per zonizzazione e destinazione della Piana Roglio. perv. il 28/07/98
Sig. Barboni Antonio - perv. 24/07/1997- possibilità costruttive in zona ANIMA
Consiglieri comunali Manzi e Bertoldi perv. nel 1992 relativa al Piano di lottizzazione in zona CE.2.

PARTE SECONDA - CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

DESCRIZIONE DEL PIANO	E' da rilevare che il presente piano, pur se adottato antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 36/1997 e configurandosi quindi quale P.R.G. ai sensi della L.U.1150/1942 risulta redatto tenendo conto del nuovo regime introdotto dalla legge regionale, tanto che in tali componenti del piano medesimo si richiamano contenuti e metodologie del disegno di legge in allora in corso. Gli stessi elaborati sono stati, quindi, impostati e prodotti seguendo sostanzialmente le regole della nuova legge, tanto che le tradizionali zone omogenee in cui il piano risulta diviso sono a loro volta classificate in ambiti di conservazione, riqualificazione e distretti. Al di là della corrispondenza strettamente formale, che consente quindi di leggere il P.R.G. già traguardato alla trasformazione come prodotto finale in PUC, sembra comunque più rilevante sottolineare come il piano contenga gli elementi sostanziali della nuova legge dovendosi al riguardo evidenziare i seguenti che maggiormente contraddistinguono il piano: • le analisi svolte risultano esaustive e complete nei vari profili (paesistici, geologici,

Data - IL DIRIGENTE 30 - 11 - 99

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ....c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cabibbo)

idrogeologici, agronomici, verifica e analisi della strumentazione previgente) conseguente bilancio della sua attuazione e la dichiarazione degli obiettivi nonchè la traduzione nelle relative scelte nella struttura del progetto preliminare appare in linea di massima conseguenziale ad essi;

- la individuazione degli ambiti di conservazione, ovvero di riqualificazione avviene sulla base di una precisa e motivata corrispondenza con le indicazioni del PTCP, talchè la disciplina di ciascun ambito o sottoambito risulta differenziata, a seconda del regime attribuito dal PTCP medesimo. Da questa operazione consegue una disciplina paesistica che riesce a tradurre il livello locale del PTCP nel livello puntuale del piano comunale seguendo non solo formalmente, ma nei suoi effetti la ratio cui deve mirare il livello puntuale, nella configurazione delineata dalla L.R. 6/1991;
- la normativa degli ambiti, alla luce del metodo seguito, risulta estremamente attenta e volta a perseguire risultati verificabili sul piano della quantità e della qualità.

E' da segnalare al riguardo che il piano, essendo stato redatto sulla base di una precisa ricognizione di tutti gli asservimenti esistenti, chiarisce per ogni ambito quale sia la superficie ancora realmente utilizzabile, consentendo così di addivenire da un lato ad una descrizione che si fonda sul grado reale di saturazione o meno di un'area e dall'altro ad una chiara lettura laddove sono previste possibilità edificatorie ed una effettiva configurazione dei pesi insediabili e quindi ad una loro valutazione anche attraverso le regole insediative che il piano contiene, in rapporto al PTCP e alle caratteristiche dell'area interessata.
Altro elemento di corrispondenza con la nuova legge è dato dalla corretta interpretazione della differenziazione tra ambiti e distretti. Il piano non contiene forti elementi di trasformazione, in coerenza con le risultanze della descrizione operata e viene quindi individuato un unico distretto di trasformazione, secondo le regole indicate dalla LUR e meglio esplicitate nei documenti applicativi.
La struttura del piano è così costituita:

Zone A: sono divise in 6 ambiti, dei quali 5 di conservazione e uno di riqualificazione. Dei cinque ambiti di conservazione, 3 sono già coperti da uno SUA cui il PRG rimanda.
I restanti due ambiti di conservazione hanno una normativa differenziata, diverse essendo l'ambito di PTCP in cui ricadono: per entrambi una tavola allegata alle norme indica, per ciascun edificio, i tipi di intervento sul patrimonio edilizio ammessi nonchè altre regole circa destinazione d'uso e disciplina paesistica.
Con riferimento alle destinazioni d'uso è da rilevare che anche le stesse sono attentamente calibrate in funzione del tipo di zona, individuandosi, ad esempio, i casi in cui sono ammessi o esclusi destinazioni non congrue (v. discoteche).
Nell'unico ambito di riqualificazione (ricadente in zona classificata dal PTCP come IS-MA) sono previsti nuovi volumi, individuando a tal fine la parte di ambito in cui gli stessi andranno localizzati.
L'indice è pari a 0,50 mc/mq con possibilità di realizzare circa 30 alloggi.

Zone B (suddivise in 7 zone così disciplinate):

- B1: comprendono 2 Ambiti di conservazione di cui uno in T.U., con tavola progettuale e uno in regime di PTCP di conservazione (non consentito il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti)

- B2: comprendono 5 Ambiti di conservazione, 1 di riqualificazione e 1 di trasformazione

Negli ambiti di conservazione sono indicati in una tavola gli interventi migliorativi della viabilità. In uno degli ambiti di conservazione è prevista la realizzazione del nuovo centro polifunzionale con schema progettuale. In altri ambiti sono previsti interventi di parcheggio.
Nell'ambito di riqualificazione è prevista una edificazione residenziale.
L'ambito di trasformazione interessa l'area del terrapieno della ferrovia di cui è prevista la demolizione con realizzazione di volumi residenziali, commerciali, servizi e modifiche alla

Data - IL DIRIGENTE
30 - 11 - PP
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Donadio)

viabilità.

- **Zone B3** : comprende 3 ambiti di conservazione e 1 di riqualificazione.

L'ambito di riqualificazione è relativo all'impianto produttivo esistente, di cui è previsto il trasferimento nella zona artigianale, e la ricostruzione del volume esistente ad usi residenziali e commerciali.

- **Zona B4:** comprende 2 ambiti di conservazione, in uno dei quali (IS-MA) è possibile realizzare nuovi volumi , l'altro in regime di conservazione, è considerato invece saturo.

- **Zona B5**: (regime IS.MOB) corrisponde ad un'area oggetto di lottizzazione: la norma precisa che la modificabilità indicata dal regime paesistico è assorbita da tale strumento.

- **Zona B6**: 3 ambiti di conservazione (tutti saturi) 2 di riqualificazione .

I due ambiti di riqualificazione ricadono in regime ID-CO e IS.MA, ID.CO. Sono previsti nuovi volumi residenziali.

- **Zona B7**: 3 Ambiti di conservazione, dei quali 1 in IS.MA nel quale è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale, gli altri in IS.CE e ANI.MA nei quali non sono consentiti nuovi volumi nè interventi (ivi compresa la possibilità di trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi). Sono indicate le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quella residenziale con la prescrizione che le nuove destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono ammesse fino al 30% della superficie di riferimento del singolo edificio. Vengono individuate le componenti della disciplina paesistica da ritenersi prescrittive; pertanto si ritiene che eventuali modifiche a tali componenti costituirebbero ipotesi di variante ex art. 44, 1° comma, lett. b) della L.R. 36/1997.

ZONE AGRICOLE

Sono suddivise in
E - agricole normali
Ea - mantenimento
Agn - agricolo forestale

La destinazione residenziale è ammessa solo nelle zone E agricole normali.
Le zone E sono a loro volta suddivise in zone produttive e zone di presidio.

Nelle zone di produzione agricola l'indice è fissato in 0,01 mq/mq per gli edifici residenziali (pari a 0,04 mc/mq) e 0,025 mq/mq per annessi agricoli (pari a o,1 mc/mq).
La possibilità di costruire edifici residenziali è limitata agli imprenditori agricoli a titolo principale, privi di altre ulteriori proprietà o comproprietà nell'ambito della medesima zona. L'asservimento di lotti non contigui è ammesso nel raggio di 500 mt. e l'edificio deve essere posizionato sul lotto più grande la cui superficie non deve essere inferiore a 600 mq.; i nuovi edifici non possono comportare strade di accesso superiori a 25 mt; l'acclività massima del terreno in cui sorge la costruzione non può superare il 75%; vengono indicate altre regole paesistiche (es. Il profilo del colmo deve essere sottomesso rispetto alla quota del crinale. La necessità di realizzazione dei nuovi interventi deve risultare da un programma agricolo, di cui la norma definisca i contenuti).

Nelle aree di presidio l'indice è pari a 0,007 mq/mq (pari a 0,03mc/mq) comprensivo sia della residenza sia degli annessi.
Diversi rispetto alle zone di produzione sono anche i parametri circa la dimensione del lotto su cui deve sorgere la costruzione.
Sono previsti alcuni degli elaborati progettuali del programma di sviluppo imposto per le aree di produzione.

Data - IL DIRIGENTE
30 - 11 - 99
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... C. ..... C. .....
Il Funzionario
(Claudia Cc...)

La normativa peraltro prevede che la disciplina della zona di presidio e di quella di produzione siano tra loro alternative nel senso che nella stessa zona E si può optare per l'uno o per l'altro regime, rispettando quindi i diversi indici e le diverse condizioni previste per l'uno o per l'altro.

Zone Ea mantenimento: è previsto un indice di 0,02 mq/mq con divieto di destinazione residenziale.
Il complesso delle zone E ed Ea è suddiviso in 19 ambiti di conservazione.

E' però da rilevare che non in tutte le zone E è possibile edificare edifici residenzial:
Infatti in alcuni ambiti, ricadenti in zone classificate ID.CE, IS.MA, NI.MA e ANI.MA tale possibilità è esclusa: in pratica la nuova edificazione residenziale è limitata a soli 5 ambiti sui 19 in cui le zone E e Ea sono suddivise. La possibilità di realizzare edificazioni residenziali con indice fondiario delle zone di produzione è limitata ai soli agricoltori a titolo principale. In altri termini l'indice per edificazione residenziale è diverso a seconda che il richiedente sia o meno imprenditore a titolo principale.

La disciplina di tali zone prevede anche regole puntuali da osservare per l'edificazione, anche relativamente a quelle interessate, per i locali accessori, sistemazione dei suoli, servizi esterni, invasi, recinzioni, coltivazioni ecc..

Zona AGN Agricolo forestali - esclusi edifici residenziali - ammessi volumi tecnici solo in aree non boscate e solo da parte di coltivatori a titolo principale.

Zone Produttive
Ammesse oltre alle attività produttive anche quelle commerciali (all'ingrosso) nel limite del 10% della superficie complessiva, mentre la destinazione a deposito (ammessa solo in queste zone) non può superare il 20% della superficie totale.

Zone Turistiche
Sono previste 2 zone turistiche:

T1 - corrispondente alla zona delle ex colonie in cui sono ammessi gli alberghi, le strutture ricettive all'aria aperta e esercizi commerciali.
La zona è suddivisa in 2 ambiti di conservazione in entrambi non è possibile aumentare il volume oggi esistente.

T2 - comprende il campeggio esistente di cui è previsto l'ampliamento.
E' da rilevare che oltre alle norme specifiche e alle tabelle che disciplinano le duezone turistiche, il piano contiene una normativa di carattere generale sugli alberghi esistenti sub art. 57. Tale disposizione rimanda alla tavola 40 SP che riporta tutti gli edifici alberghieri esistenti nel Comune; in tale tavola vengono indicati gli esercizi alberghieri per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza o in altra destinazione ammessa nella zona in cui l'edificio ricade. Per converso quelli non indicati sono suscettibili di trasformazione risultano vincolati all'attuale uso: gli stessi devono quindi rispettare il piano turistico contenuto nel titolo VII delle norme medesime. Tale piano riporta in apposita tabella tutti gli esercizi alberghieri esistenti, indicandone le categorie e i casi in cui è possibile modificare la destinazione d'uso.
Dal programma emerge che l'incremento dei posti letto in strutture alberghiere è individuato sostanzialmente nella zona T1 (ex Colonie) mentre non sono previsti nuovi posti letto in residenza turistico-alberghiera.
L'art. 57 consente, peraltro, che in deroga ai parametri urbanistici delle singole zone in cui ricadono le strutture alberghiere possono essere elevate di un piano.

Attrezzature di interesse generale

Data - IL DIRIGENTE

30 - 11 - 99

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA

Zona F1 - comprende due ambiti di conservazione e due di riqualificazione residenziale (in regime IS-MA ed ID-MA) oltre ai volumi residenziali sono previsti impianti sportivi, per tempo libero e ripristino percorso pedonale di collegamento tra Piani di Roglio e Pineta Bottin.

Zona F2 - parte costiera levante: riguarda la sistemazione dell'arenile e attrezzature esistenti.

Zone F3 e F4 - Ambiti di conservazione - Non ammessi nuovi interventi.

F5 (arenile) - Divisa in 8 ambiti di conservazione - è contenuta ampia disciplina paesistica per gli interventi su esistente.

F 6 - area discarica.

Zona di parco urbano - ammessi solo interventi di tipo naturalistico.

Occorre fare delle precisazioni in relazione ai contenuti degli elaborati più sopra descritti e degli atti normativi a corredo.

Il piano proposto è un piano di sostanziale riconferma di quanto in atto, con approfondimenti e puntuali indicazioni volte a risolvere le carenze riscontrate dalla Am ministrazione comunale.

In quest'ottica, anche il rapporto con i piani sovraordinati appare coerente e di sostanziale riconferma delle previsioni e delle indicazioni di carattere più generale ed attento a calibrare anche gli interventi più minuti alla situazione locale, demandando invece ai piani attuativi in atto o approvati la definizione e la regolamentazione di quegli interventi che nel corso del tempo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di attuare o promuovere.

Tutto ciò è calato in una realtà operativa tangibile e molto documentata, infatti esiste una ricerca di archivio, peraltro sempre necessaria quando si interviene sul territorio, che ha portato alla possibilità (già accennata) di indicare cartograficamente (e su base catastale), quella che è l'effettiva consistenza del suolo "libero" da fabbricati di qualsiasi genere e da asservimenti (tavola n. 21 SP) al fine di poter valutare realmente la ricaduta del piano e di poter meglio considerare le scelte operate.

Un piano attento, quindi, anche alla modesta alterazione del bene territorio, ma aperto alle modificazioni di più ampio respiro e sempre nell'ottica di poter prefigurare gli scenari futuri.
Non vengono proposte modifiche all'assetto del livello locale del PTCP che si intende quindi riconfermato su tutto il territorio comunale.
Come già illustrato la zonizzazione stessa sviluppa e distingue le aree in funzione delle indicazioni del Piano Territoriale e viene fornito un elemento di confronto con lo zooning dello Strumento Generale che evidenzia la sostanziale coincidenza delle aree, e per converso i punti invece in cui si discosta (tavola n. 28 SP).
A prescindere poi dalle indicazioni di livello locale del PTCP appare importante richiamare le indicazioni propositive dello stesso che sono riportate nelle "tabelle degli ambiti territoriali di PTCP" e sostenute dagli studi propedeutici .
In tali tabelle, anche se di poco esplicita lettura, viene data una complessiva valutazione della realtà costruita e gli indirizzi per la pianificazione.
Quindi, a fronte dell'indirizzo di piano esplicitato all'art. 1 delle "Norme Generali e della Disciplina Paesistica" che al punto 2 intende perseguire le finalità di conservare l'identità storico-colturale del territorio, nonchè garantire il rispetto e la qualità dell'ambiente sul fronte naturale e su quello della antropizzazione - consentendo la fruizione collettiva ed il rispetto delle compatibilità

Data - IL DIRIGENTE
30-11-99
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... C. ..... C. .....
Il Funzionario
(Claudia Coviello)

ecologiche, provvedendo alla salvaguardia delle riserve territoriali e paesaggistiche non riproducibili, incentivando le azioni di recupero degli ambienti degradati siano essi naturali o urbani e salvaguardando il mantenimento e lo sviluppo delle attività economiche di tipo agricolo, artigianale e turistico.
Il PTCP individua un particolare ambito (ambito n. 48 Celle Ligure - Varazze) ove prevalgono in relazione ai tre assetti del livello locale del PTCP rispettivamente le indicazioni generali di **mantenimento** per l'assetto insediativo, di **consolidamento** per l'assetto geomorfologico e di **modificabilità** per quello vegetazionale.

In particolare, per quanto riguarda l'assetto **insediativo** tale indicazione generale di mantenimento si esplicita per gli Aspetti Quantitativi (1), Qualitativi (2) e Strutturali (3), in relazione a insediamenti, viabilita', colture agricole e infrastrutture, nel seguente modo:

Aspetti Quantitativi (1):
- per quanto riguarda la consistenza complessiva degli insediamenti residenziali, produttivi e turistici, l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda lo sviluppo della rete di viabilità primaria, l'indicazione é di MANTENIMENTO ;
- per quanto riguarda l'estensione delle aree coltivate l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la dotazione complessiva degli impianti infrastrutturali l'indicazione é di MANTENIMENTO;

Aspetti Qualitativi (2):
- per quanto riguarda i caratteri e coerenze del linguaggio architettonico e urbano e funzionalità degli insediamenti l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la funzionalità della rete di viabilità primaria e suoi rapporti con l'ambiente l'indicazione é di MODIFICABILITA';
- per quanto riguarda gli elementi tecnico formali delle coltivazioni e degli impianti l'indicazione é di MODIFICABILITA';
- per quanto riguarda la funzionalità dei sistemi infrastrutturali e loro rapporti con l'ambiente l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;

Aspetti Strutturali (3):
- per quanto riguarda l'organizzazione territoriale del sistema insediativo l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda gli schemi organizzativi della rete di viabilità primaria l'indicazione é di MODIFICABILITA';
- per quanto riguarda i rapporti tra forme di utilizzazione del suolo e assetto morfologico del territorio l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda la localizzazione degli impianti infrastrutturali in rapporto all'assetto territoriale l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;

Per quanto riguarda invece l'assetto **geomorfologico** prevale l'indicazione generale di Consolidamento, mentre per quanto riguarda rispettivamente gli Aspetti Quantitativi (1), Qualitativi (2) e Strutturali (3), in relazione a versanti, reticolo idrografico, aree piane di fondovalle, litorali, cave e miniere, e discariche, risulta:

Aspetti Quantitativi (1):
- per quanto riguarda la estensione complessiva delle superfici non insediate dei versanti, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda lo sviluppo complessivo degli alvei ad evuluzione naturale, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda l'estensione complessiva delle superfici non insediate delle aree piane di

Data - IL DIRIGENTE
30 - 11 - 99
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Codazzo)

fondovalle l'indicazione é di.CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda l'estensione e profondità delle zone litorali non occupate l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda il numero ed estensione delle aree di coltivazione delle cave e miniere, l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda il numero ed estensione delle aree di coltivazione delle discariche, l'indicazione é di MANTENIMENTO;

Aspetti Qualitativi (2):
- per quanto riguarda le forme di utilizzazione dei suoli in rapporto alle dinamiche geomorfologiche dei versanti, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda le caratteristiche tecnico-funzionali delle opere di regolazione del reticolo idrografico, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda le forme di utilizzazione dei suoli in rapporto alle dinamiche idrogeologiche delle aree piane di fondovalle l'indicazione é di.CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda le caratteristiche tipologico-funzionali delle opere e delle sistemazioni delle zone litorali l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda i modi e forme di coltivazione in rapporto ai materiali ed alla morfologia dei luoghi di cave e miniere, l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda la tipologia ed i rapporti con l'ambiente delle discariche, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;

Aspetti Strutturali (3):
- per quanto riguarda la distribuzione delle superfici insediate dei versanti in rapporto alla struttura geomorfologica, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la localizzazione e distribuzione delle opere di regolazione, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la distribuzione delle superfici insediate in rapporto alla struttura idrografica delle aree piane di fondovalle l'indicazione é di.CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la distribuzione ed organizzazione delle opere marittime in rapporto alle dinamiche costiere delle zone litorali l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la distribuzione ed organizzazione in rapporto alla struttura geomorfologica delle aree di coltivazione delle cave e miniere, l'indicazione é di MANTENIMENTO;
- per quanto riguarda la distribuzione ed organizzazione in rapporto alle strutture geomorfologica ed idrogeologica delle aree di coltivazione delle discariche, l'indicazione é di MANTENIMENTO.

Per quanto riguarda infine l'assetto **vegetazionale** prevale l'indicazione generale di Modificabilità, mentre per quanto riguarda rispettivamente gli Aspetti Quantitativi (1), Qualitativi (2) e Strutturali (3), in relazione a boschi e praterie, risulta:

Aspetti Quantitativi (1):
- per quanto riguarda la estensione delle aree boscate, l'indicazione é di CONSOLIDAMENTO;
- per quanto riguarda la estensione delle aree prative, l'indicazione é di MODIFICABILITA';

Aspetti Qualitativi (2):
- per quanto riguarda la composizione per essenze e modalità di gestione delle aree boscate, l'indicazione é di MODIFICABILITA';
- per quanto riguarda la composizione floristica e modalità di gestione delle aree prative, l'indicazione é di MODIFICABILITA'

Aspetti Strutturali (3):
- per quanto riguarda la localizzazione delle aree boscate in funzione dei fattori ecologici

Data - IL DIRIGENTE
30-11-99
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Concilio)

	fondamentali, l'indicazione è di CONSOLIDAMENTO; - non esiste alcuna particolare indicazione invece per quanto riguarda la localizzazione delle aree prative in funzione dei fattori ecologici.

	Il piano in esame affronta come più sopra indicato in modo esaustivo le indagini di tipo storico-urbanistico e storico-paesistico che necessitano ad uno SUG anche alla luce della nuova Legge Urbanistica. Gli elaborati del Piano sono sostanzialmente suddivisi in elaborati di <u>analisi</u> di tipo territoriale, storica, geologica, dei vincoli, geomorfologica ed idrogeologica (tavole che vanno dalla n°1 alla n°12); con approfondimenti sistematici dalla tavola n°13 alla n°20 sulle caratteristiche che possono essere assimilate più alla sfera edilizia (tipologie, rapporto con le percorrenze, con gli usi cui sono destinati gli edifici e con la proprietà) giungendo al rilievo architettonico (già con indicazioni propositive volte al recupero) per particolari ambiti territoriali (tavv. n°14 e 15). Seguono gli elaborati progettuali, correlati da un'importantissima analisi sulla proprietà e sugli asservimenti che interessano buona parte del territorio comunale (già citata tav.21 SP) in cui vengono altresì riportate aree in cui la inedificabilità discende da una scelta sovraordinata. Da ciò discende la tavola 22 SP di Sintesi critico-propositiva il cui fine è la definizione degli indirizzi del piano in esame. La tavola 23 SP illustra le scelte pianificatorie su carta catastale, mentre la successiva si rapporta alla cartotecnica regionale. Seguono una serie di tavole (che vanno dalla 26 SP alla 29 SP) che descrivono secondo vari punti di vista le suscettibilità di modifica del territorio. Ed infine le tavole che vanno dalla n. 30 SP alla 39 SP che individuano gli interventi ammessi. 1. Ambito di conservazione in zona A6 Sandà (tavola n. 30 SP) 2. " " " A3 Casisi (tavola n. 31 SP) 3. " " " A2 Nucleo adiacente al C.S. (tavola n. 32 SP) 4. Ambiti di riqualificazione residenziale: RA6a, RA6b, RA6c, RB2, RB6a, RB6b, (tav. n. 33 SP) 5. Ambito di conservazione in zona F2 (tav. n. 34 SP) 6. Centro Sociale in zona B2 (Lungo Rio S.Brigida) (tav. n. 35 SP) 7. Ambiti di riqualificazione residenziale RF1a, RF1b (località Roglio), ambito di conservazione per la pineta Bottino in zona PU3 (tav. n. 36 SP) 8. Parcheggi urbani in zona B1 e B2 - aree a posteggio (tav. n. 37 SP) 9. Sistemazione zona B1 (area di accesso ai piani) (tav. n. 38 SP) 10. Ampliamenti volumetrici per asili nido zona B1 e zona B3 - ambito di riqualificazione in zona RB3, ambito di trasformazione in zona CB2.(Tav. n. 39 SP). L'ultima tavola, la tavola n. 40 SP pur volta ad un adempimento di legge contiene l'indicazione delle strutture alberghiere che interessano le parti costiere e gli immobili di entroterra del Comune di Celle Ligure indicano le strutture per cui è possibile il cambio di destinazione d'uso e quelle da considerare confermate (implicitamente indicando ove possono operare le deroghe previste alla normativa di piano per tali strutture, Art. 5.7 punto 3, relative a <u>possibili sopraelevazioni</u> corrispondenti a non più di 2/3 della superficie di copertura del volume da alzare.

VALUTAZIONI	La struttura del piano più sopra descritta appare approfondire in particolare le zone che sono interessate da ambiti di riqualificazione o trasformazione o che per la loro singolarità, pur rientrando in ambiti di conservazione, sono soggette ad interventi in qualche modo più incidenti, mentre le restanti parti presentano possibilità assai limitate di intervento, ben illustrate nella

Data - IL DIRIGENTE

30 - 11 - 99

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Corallo)

VALUTAZIONI

specifica normativa, ma le cui ricadute sono da intendersi assai poco incidenti sul territorio e ben gestite dal livello puntuale o che comunque con minimi correttivi sono da considerare solo in termini pienamente positivi.

Pertanto il piano risulta debitamente adeguato a ben disciplinare il corretto assetto del territorio, tanto più che, come già sopra anticipato, risulta impostato secondo i contenuti e la metodologia della nuova legge urbanistica.
Si ritiene quindi che il piano sia meritevole di approvazione sia pure con alcune limitate modifiche, che di seguito saranno indicate, e che per la loro limitata entità possono essere introdotte quali **prescrizioni**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 L.R. 9/1980, anche al fine di addivenire alla conversione del piano medesimo in PUC a norma dell'art. 82 della legge regionale n. 36/1997, contenendo detto piano gli elementi essenziali a tal fine, per le ragioni sopra evidenziate nelle considerazioni indicate nella parte seconda.

PRESCRIZIONI

Con riferimento alla classificazione in distretti della zona CB2 e in ambiti della zona RB3 si deve rilevare come la stessa non appaia pienamente coerente con le indicazioni della legge regionale n. 36/1997. Infatti nel primo caso sembra più appropriata la classificazione quale ambito di riqualificazione, posto che da un lato la trasformazione prevista non è configurabile quale trasformazione urbanistica e comunque il grado di definizione della relativa disciplina è tale da non configurare la fattispecie di trasformazione paesistica dalla LUR. Pertanto è da **prescrivere** che il distretto CB2 sia classificato quale ambito di riqualificazione. Nel secondo, invece, si configura la situazione opposta, in quanto da un lato, il tipo di intervento configura una trasformazione di tipo urbanistico e dall'altro appare inopportuna un tipo di normativa eccessivamente predeterminata, tanto più che le prescrizioni della tav. 39 P, pur dovendosi dare atto che la norma ne impone il rispetto "in linea di massima", possono risultare eccessivamente vincolanti se non addirittura inopportune, in relazione alla delicatezza dell'area di intervento. Pertanto è da **prescrivere** che l'ambito RB3 sia classificato quale distretto, attribuendo alle prescrizioni della tavola 39SP un valore puramente esemplificativo. Nella disciplina di tale zona si ritiene che debbano assumere valore vincolante e come tali modificabili solo attraverso le procedure di variante ex art. 44 le condizioni indicate ai punti 3, limitatamente alla Sv massima edificabile, con indicazioni delle destinazioni d'uso al piano terra e quelle indicate ai punti 6, 7 e 8.
Per quanto concerne la disciplina del distretto CB2, da riclassificare quale ambito di riqualificazione, gli elementi vincolanti, la cui modifica richiede variante ex art. 44, sono quelli identificati dalla stessa norma quali "inderogabili prescrizioni" numerati da 1 a 8. Si ritiene inoltre che il grado di approfondimento della disciplina possa consentire di non ricorrere allo SUA, operando con concessione convenzionata, con la condizione che il progetto si adegui alle indicazioni contenute nella tavola 39 SP, che quindi, viene a costituire un ulteriore elemento prescrittivo, modificabile solo mediante variante ex art. 44 della legge regionale n. 36/1997. Gli altri contenuti normativi del distretto e dell'ambito sopra indicati potranno essere modificati senza ricorrere alla procedura di variante ex art. 44 della L.U.R.

Zone A in frazione Sandà

1. RA6a (vedi parametri punto 8.7 pag. 34 NdA) è da rilevare che l'If previsto porta ad una SV pari a mq. 752,64 con un If mc/mq lordo stimato pari a circa 0,5 mc/mq e con tipologie di edifici a schiera o in linea seppur in zona IS-MA (circa 10 alloggi) che appare eccessivo anche se si tratta di un particolare IS-MA assai insediato. Si ritiene necessario prescrivere la riduzione dell'If a 0,07 mq/mq e prevedere tipologie di fabbricati a blocco o accoppiati a due a due
2. RA6b (vedi parametri punto 8.8 pag. 35 NdA) - per analoghe considerazioni l'indice di tale ambito è da ridurre a 0,06 mq/mq con tipologie dei fabbricati a blocco o accoppiati a due a due.
3. RA6c (vedi parametri punto 8.9 pag. 35 NdA). Anche per tale ambito valgono le

Data - IL DIRIGENTE
23-11-99 PP SERVIZIO AFFARI GIUNTA
(Dott. Clara Oliveri)
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Coniglio)

considerazioni fatte per i due precedenti, con l'aggravio di un If eccessivamente alto pari a 0,30 mq/mq che può considerarsi parametrato ad un If volumetrico pari a circa 1 mc/mq e le cui ricadute appaiono, anche dalle tavole esplicative, eccessive per l'area di intervento; pertanto l'indice deve essere ridotto a un If max di 0,08 mq/mq e con adeguata tipologia di fabbricati a blocco o accoppiati a due a due.

Zone B

1. zona RB6b ID-CO e IS-MA (ambito di riqualificazione) è prevista (vedi parametri pag. 43 NdA) la possibilità di realizzare circa 1600 mc. (6 abitazioni) e la tav. 33 SP ne illustra meglio modalità e localizzazioni. In questo caso la coerenza al PTCP è discutibile, in quanto le costruzioni sono previste nella parte ricadente in IS-MA di PTCP e con configurazione a schiera o in linea che appaiono contrastare con la realtà costruita; appare necessario modificare la tipologia in fabbricati a blocco o in linea singola, da edificarsi per il 60% in zona ID-CO e per la restante parte in zona IS-MA, accentuando i parametri di distanza tra i fabbricati che dovrà essere di almeno 25 metri . Tali prescrizioni costituiscono elementi di rilievo della disciplina paesistica la cui modifica richiede il ricorso alla variante ex art. 44 della L.U.R.

Zone agricole (E, EA di mantenimento ed Agn agricolo forestali)

1. per le zone E, distinte tra Area di Produzione Agricola (a) e di Presidio Ambientale (b) valgono i seguenti indici: (a) = 0,01 mq/mq + 0,025 (per gli annessi agricoli); (b) = 0,007 da applicarsi rispettivamente a fondi di almeno 8.000 e 12.000 mq. che equivalgono a circa: (a) If = 0,04 mc/mq + 0,09 mc/mq; (b) If = 0,028 mc/mq.. E' da prescrivere che tali indici per zone agricole in zona IS-MA vengano ricondotti, almeno per quanto riguarda le aree di produzione agricola, ad un massimo complessivo di circa 0,025 mq/mq (corrispondente a circa 0,10 mc/mq) di cui non più di 0,01 mq/mq per residenza. E' inoltre da eliminare il requisito soggettivo previsto per il rilascio della concessione edilizia in quanto la finalità della norma è quella di garantire il collegamento tra abitazione e fondo agricolo a prescindere dai requisiti del soggetto richiedente. L'altezza massima delle serre deve essere fissata in 4 mt. mentre appare eccessivo il ricorso al piano aziendale; è quindi da eliminare tale parte. I nuovi tracciati stradali dovranno avere dimensione massima di 2,50 mt. di larghezza.
E' da rilevare che la disciplina delle zone agricole con le modifiche sopra prescritte, contiene i margini di flessibilità secondo le indicazioni dettate al riguardo dalla legge regionale n. 36/1997, talchè ulteriori modifiche rispetto a quelle già apportabili per effetto di tale flessibilità verranno a configurarsi quali varianti ex art. 44 di tale legge.

Zone T turistiche

1. per le zone T2. ID-CE, pur rilevando un modesto incremento previsto (15% in caso di demolizione e ricostruzione) è da precisare che è possibile utilizzare tale incremento solo in caso di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle finalità dell'art. 43 del PTCP, per il recupero di singole situazioni di degrado e per il soddisfacimento di carenze di ordine funzionale. Tali indicazioni costituiscono elementi di rilievo della disciplina paesistica.

Zone F a servizi

1. per l'ambito di riqualificazione residenziale RF1a. IS-MA, al fine di garantire la compatibilità degli interventi con il regime IS-MA del P.T.C.P., è da prescrivere che i fabbricati siano realizzati del tipo a blocco o a schiera singola evitando fabbricati con estensione eccessiva dei fronti.
2. l'ambito di riqualificazione RF1b. ID-MA consente invece un intervento unitario con If = a 0,03 mq/mq (pari a circa 0,1 mc/mq) da configurarsi in un unico edificio a blocco di circa 18.000

Data - IL DIRIGENTE 30-11-99

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Cortiglia)

1800

SCHEMA N. .....137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 302 IN DATA : 06.12.1999	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

	mc. (6 o 7 alloggi) secondo le indicazioni della tavola 36 SP.
PRESCRIZIONI NORMATIVE	Art. 15, 5° comma e analoghi: è da eliminare il riferimento al titolo abilitativo in quanto improprio in questa sede. Art. 20 comma 2: la previsione di un mutamento di destinazione d'uso senza opere soggette a titolo oneroso appare ammissibile alla luce dell'art. 16 della L.R. 25/1925 nei soli casi espressamente indicati dal PRG. Art. 21: da stralciare l'ultimo comma in quanto improprio e comunque erroneo il riferimento al tipo di intervento ivi indicato. Art. 29: deve essere adeguato alla vigente legislazione in materia. Art. 57 (alberghi) la norma adottata dal Comune si concreta di fatto in un divieto di mutamento di destinazione degli edifici ad uso alberghiero e pertanto appare illegittima in quanto incide in modo diretto sul diritto di impresa e sull'iniziativa economica privata, imponendo un vincolo di destinazione che non è riferito ad una zona omogenea, ma ad un singolo immobile talché il vincolo impedirebbe una diversa utilizzazione del bene, anche se situato in zone in cui sono ammissibili altre destinazioni d'uso. Una siffatta funzionalizzazione dell'attività economica, secondo costante giurisprudenza, potrebbe essere introdotta solo a fronte di una legge che introduca tale vincolo e, quindi, nei soli casi in cui gli esercizi ricettivi siano gravati da uno specifico vincolo di destinazione previsto da leggi statali o regionali, posto che in tale fattispecie deve essere rispettato, anche sotto il profilo urbanistico, il relativo vincolo (cfr. art. 16 L.R. 11/1982 e s.m. e i.). Per quanto concerne la norma derogatoria contenuta al 5° comma dell'art. 57 volta a consentire agli alberghi esistenti incrementi volumetrici in deroga ai parametri di zona - ferma restando la prescrizione di cui sopra - trattandosi di norma eccezionale finalizzata all'adeguamento delle strutture alberghiere, appare legittima in questo caso l'imposizione del vincolo di destinazione d'uso per almeno 10 anni. Peraltro tale possibilità può ritenersi ammissibile sole se non in contrasto con il PTCP o con il regime di zona (ad esempio nei casi di zona NI o zona A).
PRESCRIZIONI PER CONVERSIONE IN PUC	Nel presente piano per tutte le ragioni sopra evidenziate si riscontra la sussistenza degli elementi essenziali per attribuire ad esso il valore e gli effetti di un PUC, a norma dell'art. 82 della L.R. 36/1997. Al riguardo il piano già dispone di una struttura che risponde ai contenuti di tale legge talchè non si rendono necessarie specifiche modifiche sul punto volte ad integrare gli atti qui trasmessi. Si rende peraltro necessario apportare alcune integrazioni volte a meglio esplicitare i termini di variabilità del piano stesso al fine di differenziare le varianti di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997 rispetto alle altre categorie di varianti apportabili direttamente dal Comune. Si deve rilevare a tale proposito come la normativa prevede alcune ipotesi di autoflessibilità come è nel caso delle zone agricole. Nelle varianti di cui all'art. 44 si ritiene debbano rientrare le modifiche alla disciplina paesistica nella parte in cui alla stessa è attribuita dal piano carattere prescrittivo, le modifiche ai pesi insediativi previsti per i vari ambiti e le modifiche di destinazione d'uso oltre i limiti di variabilità fissati dal piano, nonchè le modifiche più sopra indicate nel presente voto con riferimento a specifiche fattispecie come assimilabili a quelle che configurano varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997. Rientrano ovviamente in tali categoria di varianti, a norma del citato art. 44, quelle relative al sistema dei servizi non ricomprese in quelle apportabili in sede di aggiornamento, e l'individuazione di nuovi distretti.

Data - IL DIRIGENTE

30 - 11 - PP

(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Carbillio)

SCHEMA N. .....137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 302 IN DATA : 06.12.1999	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE IDRAULICHE	Sulla base del parere reso dalla competente Struttura si ritiene che le indagini e la relazione tecnica siano nel complesso congrue ai disposti di legge. Infatti *"dal raffronto fra le risultanze dello studio geologico-tecnico e le previsione urbanistiche non risultano sussistere particolari incompatibilità; è necessario segnalare le previsioni relative all'ambito di riqualificazione RB6a, E6, E7 e D3 che ricadono in Zona Cp (art. 90 delle Norme geologiche - scheda di zona) dove sono ammessi interventi volti al recupero e riqualificazione di patrimonio ambientale ed edilizio esistente, mentre non sono ammessi interventi ad elevata incidenza sul terreno.* Vengono quindi prescritte l'*"osservanza puntuale e completa delle Norme Geologiche (Capo I, Capo II, Capo III) con particolare riguardo all'art. 90 - Zona Cp."* Per quanto attiene gli aspetti idraulici "*Si ritiene di poter esprimere, per quanto di competenza, parere complessivamente favorevole allo strumento urbanistico in oggetto, con la seguente prescrizione: E' necessario che l'amministrazione comunale proceda ad una verifica relativa allo stato di efficienza della rete idrografica superficiale basata sulle segnalazioni di cui ai punti precedenti e sueventuali ulteriori documentazioni agli atti comprovanti eventi storici di insufficienza idraulica. Qualora, nell'ambito di tale verifica, si identificassero delle aree soggette in passato a fenomeni di esondazione, l'A.C. dovrà adeguare di conseguenza le previsioni e le normative dello strumento urbanistico.*"
INDICAZIONI FINALI	
Ambiti d'interesse Regionale **Subdelega delle autorizzazioni ex lege 1497/1939** **Programma Turistico**	Ai sensi della L.R. 29/1985 e sulla base dei criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 48/1985 è da confermare quale unico ambito di interesse regionale quello ivi indicato. L'approvazione del presente PRG, in quanto dotato della disciplina paesistica, consente la subdelega al Comune delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della L. 1497/1939 prevista dalla L.R. 20/1991 in quanto il Comune di Celle Ligure ha dichiarato la sussistenza delle condizioni di carattere organizzativo degli uffici previsti dalla citata Legge Regionale. L'Amministrazione Comunale ha trasmesso il programma turistico ad integrazione degli elaborati adottati: al riguardo la competente Struttura regionale ha espresso parere favorevole, ferme restando le prescrizioni più sopra indicate con riferimento alla disciplina delle zone turistiche.
Decisioni sulle osservazioni	In ordine alle osservazioni pervenute è da provvedere nei termini indicati nella tabella allegata al presente voto con introduzione delle conseguenti modifiche.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra descritto e valutato si ritiene che:

- il Piano Regolatore Generale del Comune di Celle Ligure sia meritevole di approvazione a condizione dell'accettazione delle prescrizioni indicate;
- detto piano presenti gli elementi per attribuire ad esso il valore e gli effetti del PUC;
- in merito alle osservazioni presentate sia da provvedere come sopra evidenziato, con l'introduzione d'ufficio delle conseguenti modifiche;
- ai sensi della L.R. 29/1985 e sulla base dei criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 48/1985 quest'ultima non debba essere modificata;
- il programma turistico è meritevole di approvazione;
- l'approvazione del presente PRG, consente la subdelega al Comune delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della L. n. 1497/1939, prevista dalla L.R. 20/1991, in quanto il Comune ha dichiarato la sussistenza delle condizioni di carattere organizzativo previste dalla legge.

F.TO IL SEGRETARIO
(Luisa Lombardo)

F.TO IL VICE PRESIDENTE
(arch. Franco Lorenzani)

Data - IL DIRIGENTE
30-11-99
(Dott. Clara Oliveri)

SERVIZIO AFFARI GIUNTA
p. ..... c. ..... c. .....
Il Funzionario
(Claudia Coniglio)

SCHEMA N. .....137853 DEL PROT. GEN. ANNO 1999	N. 302 IN DATA : 06.12.1999	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Urbanistica - Settore

Allegato al voto: Tabella osservazioni

ELENCO ELABORATI DA APPROVARE:

Norme tecniche di attuazione (contenenti le modifiche prescritte)
Tav. 21SP, 22SP, 23SP, 24SP, 25SP, 26SP, 27SP, 28SP, 29SP in scala 1:5000;
Tav. 30SP, 31SP, 32SP in scala 1:1000;
Tav. 33SP, 34SP, 35SP, 36SP, 37SP, 38SP, 39SP (scale varie)
Tav. 40SP in scala 1:2000.

FINE TESTO

Data - IL DIRIGENTE
(Dott. Clara Oliveri)

Si attesta che la presente COPIA, ricavata su n. VENTI pagine da me singolarmente firmate, È CONFORME ALL'ORIGINALE agli atti.
Genova, 7 DIC. 1999

Il Funzionario
(Claudia Conisliano)

8. Copia del voto del C.T.U.P. n. 694 del 21/2/2011 con cui è stato espresso parere favorevole al P.U.C. variante 2008 del Comune di Celle Ligure

PROVINCIA di SAVONA

COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

VOTO N. 694 del 21/02/2011

COMUNE DI CELLE LIGURE: deliberazione consiliare n. 64 del 28/12/2010 concernente l'adeguamento delle Varianti al vigente PRG/PUC relative alle Norme di attuazione, di Conformità e Congruenza ai rilievi di legittimità formulati ex art. 40, 6° comma, L. R. n. 36/1997.

IL COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE

PREMESSO CHE

- il Comune di Celle Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale con effetti di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 302 del 06/12/1999;
- il Comune di Celle Ligure adottava la variante in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 44, comma 3 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36, con deliberazione consiliare n. 31 del 12/08/2008;
- la deliberazione di cui sopra veniva depositata presso la segreteria Comunale a libera visione del pubblico a far data dal 05/09/2008 e fino al 20/10/2008 per 45 giorni consecutivi, ed il relativo avviso veniva pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Liguria , affisso all'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul quotidiano IL SECOLO XIX, nonché negli appositi spazi riservati alle pubbliche affissioni del Comune;
- a seguito dell'avvenuto deposito a termini di legge della Variante al PUC, sono state presentate n. 28 osservazioni;
- successivamente, il Consiglio Comunale di Celle Ligure decideva sulle osservazioni presentate con deliberazione n. 1 del 07/01/2009 comportante approvazione della Variante al PUC, a termini dell'art. 40, comma 4, della L.R. 36/1997;
- detta variante al PUC è stata trasmessa a questa Provincia, per l'esercizio delle funzioni di controllo di cui all'art. 40, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 36/1997;

- i relativi atti sono pervenuti a questo Ente con nota comunale n. 762 del 19/01/2 acquisita agli atti il 19/01/2009 prot. 3101;

- con nota prot. n. 11793 del 16/02/2009, questa Provincia, rilevando condizioni di pregiudiziale improcedibilità della Variante allo SUG vigente, interrompeva il termine di legge di cui all'art. 40, comma 6, della L.R. 36/1997 per la formulazione dei rilievi di legittimità;

- con nota prot. PG/2009/79350 del 21/05/2009 la Regione Liguria comunicava la competenza regionale limitatamente alla valutazione dell'eventuale nulla osta a variare il regime insediativo del vigente PTCP, con riferimento all'incremento di insediabilità per le due nuove aree Agn2a e Agn2b (ISMA), conseguenti alla traslazione di previsioni edificatorie;

- con nota prot. PG/2010/51747 del 6/04/2010 la Regione Liguria trasmetteva la Deliberazione della Giunta Regionale n. 467 del 22/03/2010 contenente il nulla osta a variare il PTCP limitatamente ai nuovi ambiti Agn2a e Agn2b;

- successivamente, con nota prot. n. 6343 del 05/05/2010, assunta agli atti con prot. 34564, pari data, l'amministrazione comunale, comunicando la conclusione dell'iter regionale inerente le succitate varianti al PTCP, provvedeva a trasmettere a questa Provincia alcuni elaborati sostitutivi, pertanto per il termine di legge per la formulazione di eventuali rilievi di legittimità, previo parere del Comitato tecnico Urbanistico Provinciale, ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L.R. n. 36/1997;

- con nota prot. n. 50555 del 30/06/2010 questa Provincia, in relazione al disposto di cui all'art. 40, 6° comma, L.R. n. 36/1997, previo parere del Comitato tecnico Urbanistico Provinciale espresso con Voto n.687 del 25/06/2010, ha trasmesso i rilievi di legittimità alla Variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC);

CONSIDERATO

che il Comune di Celle Ligure con nota n. 874 del 20/01/2011, assunta agli atti il 21/01/2011, ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 64 del 28/12/2010, con la quale si è espresso in merito ai rilievi di legittimità formulati adeguando agli stessi la Variante al vigente PUC, ai sensi dell'art. 40, comma 7, lett. a), L.R. n. 36/1997;

R I T E N U T O

che il Comune di Celle Ligure abbia sostanzialmente adeguato la Variante in oggetto ai rilievi di legittimità in precedenza formulati precisando in ogni caso che:

- l'art. 32, comma 5, nonostante sia stato inserito il corretto riferimento all'art. 22 delle Norme di attuazione del PRG/PUC che disciplina la sostituzione edilizia, presenta comunque contenuti estranei alla disciplina della L.R. n. 16/2008. **Necessita pertanto stralciare la seguente frase: "*La ricostruzione del volume può avvenire anche su un lotto adiacente,***

compreso in un altro ambito di Piano purché ad esso corrisponda un indice di fabbricabilità fondiaria che ne consente l'intervento". **Ciò in virtù del fatto che l'art. 22, comma 2 delle Norme di attuazione del PRG/PUC – conforme alla L.R. n. 16/2008, art. 14 – prevede che "*tali interventi sempreché esplicitamente ammessi dal P.U.C. e realizzati nello stesso ambito omogeneo del PUC e del PTCP, in cui è localizzato l'immobile originario, sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria.*"**

- l'art. 35 è stato adeguato al rilievo provinciale in quanto dopo il comma 4 è stato riportato interamente il disposto dell'art. 27 della L.R. n. 16/2008 che disciplina le "Infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione". **Tuttavia dal comma 4 dovranno essere stralciate le parti ancora in contrasto con i contenuti dell'art. 27, L.R. n. 16/2008.**

- la disposizione **di cui all'art. 66, *ambito D1.ID-CO*** non risulta integrata come richiesto in quanto la norma nella fase dell'adeguamento ai rilievi provinciali è stata riproposta nella medesima formulazione, senza pertanto specificare la nuova destinazione d'uso ammesso, ovvero "**attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto**", **pertanto si prescrive di integrare tale frase con la specificazione "*bar e ristoranti e/o palestre*". Alla luce di quanto sopra altre destinazioni non potranno essere ammesse.**

  Si evidenzia che i parametri relativi all'ambito D2 ID-CO riportati nel documento denominato "Norme di attuazione di conformità e congruenza (testo a fronte)" approvato con DCC n. 1 del 07/01/2009 risultano diversi da quelli contenuti nel documento denominato "All. C Norme di attuazione di conformità e congruenza ". Si precisa al riguardo che - vista la diversità e in considerazione del fatto che il primo documento risulta essere un supporto istruttorio, ancorchè deliberato – si ritiene che la formulazione contenuta nel secondo documento debba risultare quella efficace. Pertanto i parametri da considerarsi validi sono i seguenti:

  H= ml. 6,

  Dc= ml. 5,

  De= ml. 5.

ESPRIME PARERE

il Comune di Celle Ligure abbia adeguato la Variante di che trattasi ai rilievi di precedenza formulati e conseguentemente la stessa possa acquisire efficacia, a condizione che

- **dall'art. 32, comma 5 venga stralciata la seguente frase: "*La ricostruzione del volume può avvenire anche su un lotto adiacente, compreso in un altro ambito di Piano purché ad esso corrisponda un indice di fabbricabilità fondiaria che ne consente l'intervento*";**
- **dall'art. 35, comma 4, vengano stralciate le parti ancora in contrasto con i contenuti dell'art. 27, L.R. n. 16/2008;**
- **la disposizione di cui all'art. 66, *ambito D1.ID-CO dovrà essere integrata con la seguente dicitura "bar e ristoranti e/o palestre";***

- **art. 66 relativo all'ambito *D2.ID-CO* i parametri urbanistici dovranno essere riconvertiti al testo approvato denominato "All. C Norme di attuazione di conformità e congruenza" ed in particolare:**

  H= ml. 6,

  Dc= ml. 5,

  De= ml. 5.

IL PRESIDENTE DEL C.T.U.P.
arch. Enrico Pastorino

IL SEGRETARIO DEL C.T.U.P.
Ferro Giuliana

PROVINCIA DI SAVONA

TOTALE P.002