COMUNE DI CELLE

PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

data : ottobre 1996
maggio 1997

Arch. Pasquale Gabbaria Mistrangelo

Firmato da
Gabbaria Mistrangelo
Pasquale

All.
A

RELAZIONE SULLA DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO

COMUNE DI CELLE LIGURE

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

PRIMA PARTE:

Introduzione.

Breve premessa geografica sul territorio del Comune di Celle Ligure, relazione storica, bibliografia e documentazione fotografica.

Sintesi delle consultazioni.

SECONDA PARTE:

Descrizione fondativa del Piano: analisi di livello paesistico ai fini della normativa puntuale e indagini urbanistiche di carattere generale nel territorio comunale.

Schede d'indagine per le frazioni Sanda, Cassisi e per il nucleo adiacente al Centro Storico.

TERZA PARTE:

Aspetti geologici del territorio a cura del Dott. Giuliano Antonielli.

QUARTA PARTE:

Aspetti agro-forestali del territorio del Dott. Fabrizio Del Nero.

QUINTA PARTE:

Descrizione della struttura del Piano: zonizzazione e tipologie d'intervento.

SESTA PARTE:

Schede d'indagine sulle strutture turistico-ricettive e tabella di sintesi (legge Regione Liguria 7/1993).

SETTIMA PARTE:

Documento degli obiettivi di Piano a cura dell'Amministrazione Comunale.

PRIMA PARTE

INTRODUZIONE

Il Comune di Celle Ligure è dotato di P.R.G. approvato nel 1981 (decreto Presidente Regione Liguria n° 434/1981); in conformità alla legge R.L. n° 7/1974, l'Amministrazione, in due diverse occasioni, ha provveduto a elaborare una revisione generale dello strumento urbanistico senza portare a compimento l'iter procedurale.

L'attuale Amministrazione Comunale ha predisposto il nuovo Piano Regolatore Generale portandolo in adozione al Consiglio Comunale per procedere, successivamente, agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente.

La revisione è necessaria per motivi di decadenza temporale del vecchio Piano, ma nasce anche dalla constatazione del superamento di un modo di fare urbanistica nel quale l'elemento quantitativo prevaleva nettamente sulla individuazione delle trasformazioni territoriali e paesistiche legate ai processi di sviluppo. Del resto le stesse innovazioni legislative, normative e culturali intervenute negli ultimi vent'anni hanno indotto modificazioni profonde nella prassi urbanistica di cui i nuovi piani non possono non tener conto.

Il P.R.G. di Celle Ligure è rimasto in vigore per quindici anni senza subire modifiche sostanziali sia per la parte cartografica sia per quella normativa. L'impostazione teorica era inevitabilmente basata su previsioni quantitative di espansione indiscriminata sul territorio - del resto riprese dalla stessa Regione Liguria nei suoi orientamenti di Politica Urbanistica - che si è cercato di contenere (vedere ultima variante dell'agosto 1995) per dare un assetto equilibrato alle aree residenziali, a quelle di lavoro e ai servizi.

Queste considerazioni che oggi sembrano banali erano, quindici anni or sono, fortemente ostacolate perché sentite dai più come restrittive rispetto alle possibili espansioni residenziali (in termini di quantità di aree e di indici).

Il P.R.G. del 1981 ha determinato l'incremento delle zone residenziali e produttive in un sistema di espansione lungo la costa e verso le frazioni dell'entroterra sui crinali e nei fondivalle, delegando le funzioni di collegamento interno a un sistema viario pressoché inalterato.

Per il settore dell'agricoltura si ipotizzava la sua riqualificazione favorendo la cooperazione e le colture specializzate.

A quindici anni di distanza, alcuni assunti di base del P.R.G. si sono dimostrati superati poiché definiti in funzione di uno sviluppo demografico che, di fatto, è risultato notevolmente ridotto.

Le attività artigianali si sono stabilizzate non producendo alcun incremento occupazionale ma limitandosi a semplici aree di deposito. Lo sviluppo del settore terziario legato al turismo e alle attività commerciali ha esaurito le previsioni di P.R.G.

Ai temi specifici di sviluppo sul territorio si sono aggiunte le profonde modificazioni legislative, sia a scala nazionale (Legge 10/1977 - attuazione temporalizzata dei P.R.G. attraverso i P.P.A.), sia a scala regionale (in particolare la Legge R.L. n° 24/1987; la Legge R.L. n° 25/1987 recante Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; la Legge R.L. n° 6/1991 sul Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la recente proposta di Nuova Legge Urbanistica Regionale), che individuano un modo sostanzialmente diverso di concepire un piano regolatore.

Questo non può più essere uno strumento inderogabile, per un numero indefinito di anni, ma deve essere un elemento di quadro generale e di coordinamento temporale all'interno del quale si sviluppa un processo di piano articolato per ambiti territoriali (P.P. Centri Storici, Aree Agricole, Zone a servizi, etc.) e programmi di settore (viabilità, residenza, istruzione, etc.).

Il P.R.G. diventa dunque garanzia e certezza del diritto per tutti i cittadini in quanto precisa destinazioni d'uso, modalità d'intervento ed è, al tempo stesso, strumento flessibile di attuazione degli interventi sul territorio.

BREVE PREMESSA GEOGRAFICA SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI CELLE LIGURE

Il territorio del comune di Celle Ligure è relativamente esiguo rispetto a quello dei confinanti comuni costieri di Albisola Superiore e Varazze; mentre infatti questi due comuni si spingono fino allo spartiacque comprendendo nel loro territorio aree boschive e pascoli del gruppo del Beigua, il Comune di Celle occupa soltanto i versanti dei rilievi più bassi (in nessun punto al di sopra dei 300 metri di altitudine) e più vicini al mare, lasciando la parte più interna al vasto comune di Stella.

Ciò dipende dal fatto che mentre sul litorale albisolese e varazzino sfociano due corsi d'acqua relativamente lunghi come il Sansobbia e il Teiro, che hanno le sorgenti non lontano dallo spartiacque ligure-padano, sul litorale cellese sfociano il torrente Ghiare, lungo meno di 4 km, e diversi rivi. Questi hanno un bacino idrografico estremamente esiguo e tagliato a monte dal profondo solco del Teiro; per questo sono individuabili solo dopo abbondanti piogge, eppure segnano buona parte del confine di Celle con i paesi vicini (il Rio Finale con Varazze, il Rio Remenone con Stella, il Rio Carrea con Albisola), lasciando alla montagna questo compito soltanto all'estrema parte nord.

Le due belle e ampie spiagge, rispettivamente a ponente e levante del promontorio della Crocetta, sono dovute più che a depositi alluvionali dei corsi d'acqua, a ripascimenti artificiali per effetto di discariche (i materiali gettati a mare dopo il crollo della galleria della Crocetta per i Piani e altri materiali scaricati a ponente, verso Punta Celle). "L'arenile di Celle è esposto ai venti caratteristici della Liguria occidentale per cui l'agitazione ondosa di sud-est favorisce l'accumulo di materiali verso l'estremità occidentale del litorale, esercitando un'azione erosiva all'estremità opposta, mentre il moto ondoso di sud-ovest consegue effetti contrari, determinando una distribuzione pressoché uniforme del lembo sabbioso. Dunque più che al tributo dei modesti torrenti locali i rifornimenti di questa spiaggia si devono ai materiali trasportati dal moto ondoso o scaricati dall'uomo in posizione acconcia". (G. Galliano, 1975)

I terreni pianeggianti, costituiti da depositi alluvionali sono ben poco estesi e si trovano, oltre che in corrispondenza del nucleo storico del borgo, nella località che porta significativamente il nome di Piani.

Tuttavia altri terreni, situati a qualche decina di metri sul livello del mare, presentano modeste pendenze. Si tratta infatti di un'antica superficie di abrasione del mare. Il terrazzo marino, facilmente distinguibile in tutto il litorale tra Savona e Arenzano (da Valloria al Capo di Albisola, alla Pineta dei Bottini alla località Natta, ai Piani di Invrea e oltre) si estende più estesamente proprio in corrispondenza del territorio cellese.

Il fatto è che tra Albisola e Varazze le pendici del gruppo del Beigua, con le loro massicce formazioni ofiolitiche, sono ricoperte da uno spesso manto di conglomerati oligocenici, deposti durante una fase di intenso alluvionamento.

Questa roccia, costituita di ciottoli di granito, quarzite, serpentino eccetera provenienti dai rilievi del massiccio Cristallino Savonese e del Beigua tenuti assieme da un cemento naturale e alternati con strati di arenaria, è relativamente friabile. Perciò era stata fatta profondamente arretrare dall'abrasione marina ed è oggi attaccata alla base della falesia che ne costituisce il bordo litoraneo,

tanto che si sono a più riprese resi necessari interventi di consolidamento della strada e ferrovia costiere.

Su questi terrazzi, in tempi antichi probabilmente ricoperti di leccete propiziatrici di buoni terreni vegetali, fin dall'alto medioevo si affermò la pratica, insieme all'allevamento ovino, di un'agricoltura abbastanza redditizia, tanto da far sorgere un centro abitato di una certa consistenza.

RELAZIONE STORICA

“Non si hanno memorie di Celle savonese anteriori al mille. E’ dessa nominata nel diploma di Arrigo II del 1014” (G. Casalis, 1833/1854).

La struttura odierna del centro balneare, adagiato nell’insenatura fra la Punta dell’Olmo e Punta Celle, che si articola nei tre nuclei dei Piani, al di là del piccolo promontorio della Crocetta, zona di ville e alberghi, del Centro, raccolto ai lati del torrente Ghiare, del parco Bottini, su un pianoro coronato da una splendida pineta e cosparso di ville, rispecchia lo sviluppo dell’abitato dalla sua fondazione che risalirebbe, ipotesi lontana da infondatezza, all’epoca preromana, comune a insediamenti umani vicinieri documentati.

Nell’alto medioevo la popolazione era stanziata sulle alture dell’entroterra protette da eventuali incursioni provenienti dal mare, mentre l’attuale sede ospitava solo magazzini per gli attrezzi da pesca, dai quali - “cellae” - avrebbe preso nome il centro.

Si sono conservate le strutture di alcune case fortificate e torri del nucleo difensivo medievale (per esempio lungo la strada che sale a Sanda o in regione Pecorile) nonché la struttura muraria di un antico mulino a vento. Le Torri del Cornaro, i resti della Torre di Bric Bregalla, la Torre dei “Babeli” o Castello di Cassisi, la Casa-Fortezza nella zona bassa di Pecorile, il Palazzo-Torre dei Brasi testimoniano che Celle ha costruito i primi nuclei di case, le prime “ville” non sulla riva del mare, ma all’interno, più sicuri dalle mareggiate e dall’assalto dei pirati, dominanti dall’alto la costa.

Dopo le Convenzioni del 1343, vengono stesi da otto Ufficiali e Redattori Cellesi gli Statuti del 1414 attraverso i quali Celle sancisce e codifica definitivamente il riscatto dall’autorità feudale di Savona, cominciato nella metà del XIII secolo, con Varazze - dove risiedeva il Podestà che per convenzione era genovese - e con Albisola, per svincolare le sue terre: inizia così un periodo di relativa indipendenza, come libero municipio, seppure con l’aiuto non disinteressato della Repubblica di Genova, sotto la cui giurisdizione cadde nel 1528.

Così il feudo dei Clavesana, successivamente diviso tra i marchesi del Bosco (fino al 1182) e di Ponzone e pervenuto in dote alle famiglie genovesi dei Malocelli e dei Doria, finì per essere inglobato interamente nella Repubblica di Genova, quale parte della podesteria di Varazze.

In tale periodo vi si sviluppò, accanto al tradizionale sfruttamento agricolo dei versanti meglio esposti verso Sanda o sui pianori verso Pecorile reso difficile per la quasi continua siccità e la mancanza di acque di irrigazione (“accade pure che venga meno il benefizio delle pioggie, le quali per lo più sono dai venti sospinte al di là del comunale territorio, che peraltro è rade volte flagellato dalla grandine”, G.Casalis), una notevole attività marinara e commerciale, regolata dagli Statuti del 1414, lo stesso anno in cui a Savona infieriva la peste e i Della Rovere presero alloggio in una modesta casetta in Enrichetti, ove nacque Francesco, il futuro papa Sisto IV.

Mentre la popolazione agricola era insediata in piccoli nuclei sparsi, ora lungo i rivi, ora sui crinali (come nel caso dei Ferrari), ora sulle ondulazioni dei terrazzi o lungo i pendii ben soleggiati, i Cellesi impegnati in attività legate al mare finirono per essere attratti dalla striscia di terra prospiciente la spiaggia più riparata: la popolazione progressivamente occupò la zona dove in epoca precedente erano posti i magazzini e le abitazioni furono edificate in una schiera parallela alla linea di costa.

Non rimangono molte tracce dell'organizzazione territoriale originaria perché le case del borgo marinaro hanno subito molteplici rimaneggiamenti successivi. Gli Statuti del 1414 regolano anche

l'articolazione urbanistica del borgo. con la creazione di una seconda schiera di abitazioni, parallela alla prima; di conseguenza si formò un asse viario principale, e successivamente lo sviluppo edilizio proseguì perpendicolarmente al precedente, sulle rive del torrente Ghiare. Notevoli sono le testimonianze dei secoli XVI -XVIII, tra cui la chiesa parrocchiale dedicata a San Michele, eretta nella prima metà del Seicento sui resti di una costruzione duecentesca, dove si conserva la famosa tavola dell'Arcangelo, con la quale Perin del Vaga, secondo la tradizione, sciolse il voto, una volta scampato da una "fierissima burrasca sul mare di Celle" (G. Casalis).

I due assi del borgo, uno parallelo e l'altro perpendicolare al mare, San Michele, col suo Oratorio, il complesso agostiniano della Consolazione, l'Oratorio di San Sebastiano, la cappella di devozione della Crocetta, molto venerata nel paese, i due "vetusti castelli" (G. Casalis) sono ritratti nella planimetria di Matteo Vinzoni nel 1775.

Il primo significativo mutamento risale all'Ottocento; in realtà l'abitato non aumentò molto in consistenza, ma si adattò l'esistente alle nuove esigenze ricorrendo a sopraelevazioni piuttosto che a nuove edificazioni, si diffuse la tendenza a unificare le facciate, sia per una questione stilistica, il gusto per la linearità, uniformità e sobrietà dei volumi, sia per l'esigenza di sfruttare anche lo spazio antistante gli edifici. Dopo il breve periodo di appartenenza al dipartimento di Montenotte, Celle venne annessa al Regno di Sardegna, seguendo le sorti di Genova.

Nella carta del 1883, riproduzione della Mappa del Catasto Napoleonico, eseguita dall'ingegnere censuario Vittorio Boccardo in data 8 marzo 1882, le facciate lungo i percorsi principali risultano continue e quasi perfettamente rettilinee.

All'inizio del XIX secolo gli abitanti di Celle erano circa 2000 e praticavano in misura prevalente la pesca e il piccolo commercio marittimo. Le imbarcazioni per il cabotaggio erano allora una trentina, per più della metà dedite al cosiddetto grande cabotaggio (quindi viaggi verso la Provenza, la Spagna, la Sicilia e la Sardegna) e davano lavoro a un centinaio di uomini (Chabrol, 1824). Molti altri si dedicavano ai trasporti marittimi locali, alla pesca e alla fabbricazione di reti. Anche una piccola fabbrica di stoviglie era in fondo legata al mare perché la sua produzione veniva in buona parte esportata con i velieri.

La situazione socio-economica cellese cambia radicalmente con la costruzione della ferrovia costiera che comincia nel 1861: primo e deleterio intervento che incide in maniera irreversibile anche sull'assetto urbanistico, con la demolizione di edifici anche notevoli come l'Oratorio di San Sebastiano - che rimane, però, in toponomastica, dato che sorgeva nella piazza che porta il suo nome - e il Castello che sorgeva sulla spiaggia.

La ferrovia non solo cambiò per oltre un secolo l'immagine del centro abitato a causa dell'ingombrante presenza del rilevato ferroviario tra le case e il mare, su un terrapieno che sin dall'inizio creò non pochi problemi di manutenzione per la sua instabilità legata alle mareggiate e alle contemporanee vicende dei cambiamenti subiti dal litorale, ma finì per incidere profondamente sulle basi stesse dell'economia locale. Il mezzo ferroviario fece infatti tramontare per sempre il cabotaggio e con esso gran parte delle attività marinare, già in crisi, e artigianali ad esso collegate. In compenso si avviò gradatamente l'afflusso di villeggianti. Un altro importante intervento ottocentesco fu l'apertura di piazza Sisto IV in sostituzione di un edificio che compariva nella pianta del Vinzoni, ma si può affermare con certezza che la Celle di fine secolo è assai più simile a quella settecentesca che alla cittadina dei nostri giorni, tutta ristretta com'era nel vecchio borgo fra San Sebastiano e il

Convento degli Agostiniani, attraversata dal percorso stretto e tortuoso dell'Aurelia, dove a stento transitava una carrozza e dove, nei momenti di piena del Ghiare, i postiglioni delle "Messageries", le celebri diligenze Parigi-Roma, dovevano staccare i cavalli in attesa che diminuisse l'impeto delle acque e si potesse attraversare il greto del torrente. La ferrovia è una rivoluzione, rispetto alle precedenti e precarie vie di comunicazione, in un paesaggio immutato da secoli, e provoca vivaci prese di posizione sin dall'inizio. Il 19 maggio 1868 transita alla media di 30 Km il primo treno e nel 1896 viene finalmente costruito un ponte in cemento sul Ghiare. All'inizio del Novecento, avviene il "salto di qualità" con un imponente lavoro di sistemazione idraulica e fognaria; è impiantato il servizio telefonico e sono preparati i regolamenti per l'edilizia, studiando già dal 1902 il progetto per lo spostamento della ferrovia a monte del paese che si attuerà soltanto nel 1977; è allargata l'attuale via B. Arecco, con abbattimento delle case verso monte, e si porta l'Aurelia a nord dell'abitato per raccordarla all'antico tracciato subito dopo la chiesa della Consolazione, con la conseguente demolizione della Rocca, segnata tra gli edifici emergenti nella carta del Vinzoni, e la risistemazione del convento agostiniano.

Dapprima si sarebbe affermato un turismo pionieristico ed elitario, che avrebbe comportato la costruzione di non poche ville in stile liberty con piccoli parchi e giardini attorno all'abitato e di qualche albergo (ma anche di alcuni istituti per cure elioterapiche gestiti da ordini religiosi), con il cinema teatro, il cinema-giardino all'aperto e lo Chalet per il ballo. Poi, dopo la seconda guerra mondiale (che causò la devastazione del poggio della Crocetta in seguito al crollo della galleria sottostante, minata dai tedeschi in ritirata) si affermò sempre più decisamente il turismo balneare di massa. Ne derivò ovviamente - specialmente dopo la realizzazione del collegamento autostradale con Genova e la pianura Padana - sia una forte espansione dell'edificato, indiscriminata e incontrollata, con un gran numero di seconde case, cui tentarono di porre rimedio i piani regolatori degli anni '70, sia una modifica della struttura socio-economica. Le operazioni edilizie aggrediscono anche i piccoli nuclei abitati delle frazioni dell'entroterra, segnando la fine del loro isolamento e della loro identità agricola, trasformandole in satelliti residenziali del nucleo a mare, per il miglioramento delle quali occorrerà attendere i Piani di Recupero del 1993/95.

All'inizio degli anni Settanta Celle disponeva di oltre 5 000 posti letto (un migliaio in strutture alberghiere, per circa il 30 % di livello medio alto) e faceva registrare oltre 850.000 presenze, in netta prevalenza di italiani (lombardi e piemontesi) e concentrate nei mesi di luglio e agosto.

La demolizione del terrapieno della ferrovia ha consentito la realizzazione della passeggiata a mare e un completo recupero di tutti i vani a piano terra e il loro utilizzo per attività commerciali.

La popolazione attuale di Celle, che ammonta a circa 5 000 abitanti, è per la sua parte attiva (relativamente bassa anche a causa del generale invecchiamento) quasi totalmente impiegata nel terziario, la cui base è il turismo, tuttora quasi esclusivamente balneare. L'unico stabilimento industriale presente è quello della Olmo.

Occorre peraltro rilevare che, mentre ancora negli anni Sessanta, la permanenza media dei forestieri era abbastanza lunga (tra le più lunghe dell'intera provincia di Savona) attualmente negli alberghi essa è scesa al di sotto dei 5 (?) giorni (ed è sceso anche il tasso di occupazione, inducendo alla chiusura alcuni esercizi). Molte presenze sono infatti dovute a un movimento a corto raggio e limitato ai fine settimana, per tacere del sempre più rilevante movimento di tipo escursionistico, che non comporta pernottamenti e finisce per gravare pesantemente sulle infrastrutture senza produrre

occupazione e significativi benefici economici (salvo che nel piccolo commercio, nei servizi di ristorazione e in poche altre attività). Celle insomma non è immune dalle negative conseguenze della mobilità di massa che dalle metropoli padane riversa ondate pressoché incontrollabili di escursionisti sulle località delle Riviere liguri.

Gli effetti dell'urbanizzazione residenziale-turistica sono già notevoli, per le molte palazzine che a schiere serrate coprono i versanti collinari, mentre una netta cesura tra il borgo litoraneo e il fondale verde dei terreni ancora coltivati e delle pinete è rappresentata dagli assi viari, con i viadotti della nuova carreggiata autostradale e della nuova linea ferroviaria. Tuttavia la morfologia particolare delle coste alte, con le ripide falesie che scolpiscono il conglomerato oligocenico, ha impedito quell'edificazione in fregio al mare che ha stravolto altri tratti della Riviera. L'immagine di Celle dal mare (o dalla via Aurelia a Punta Celle, per chi arriva da Albisola) è rimasta quella tradizionale, che si fa apprezzare per l'armonia delle linee e dei colori delle antiche facciate affrescate.

BIBLIOGRAFIA

M. VINZONI, *Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terra ferma*, 1777 (ristampa 1955)

G. CASALIS, *Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli stati di S. M. il Re di Sardegna...*, vol. IV, pp. 351-56, G.Maspero, Torino 1833/1854

N. RUSSO, *Su le origini e la costituzione della Potestaria Varaginis, Cellarum, Albisolae,* Savona, 1908

L. DE SIMONI, *Celle Ligure ...* in "Il Nuovo Cittadino", 7 Maggio 1939

L. MEZZANO, *Ricordi di un vecchio cellese,* ed. Liguria, Savona , 1966

A.A.V.V., *Guida d'Italia,* Istituto geografico de Agostini, Novara, 1967

N. CERISOLA, *Guida turistica* della *provincia di Savona*, ed. Liguria, Savona, 1967

G.B.N. BESIO , *I castelli del savonese,* ed. Liguria, Savona, 1968

C. RUSSO, *Gli statuti di Celle (1414) - prefazione,* Istituto Internazione di Studi Liguri, Bordighera, 1971

G. ASTENGO, G. FIASCHINI, *Viaggiatori e Vedutisti in Riviera (coste e valli del Savonese, XVII-XIX secolo)*, ed. Sagep, Genova, 1975

G. GALLIANO, *Aspetti geografici del turismo nella Riviera di Ponente (Il litorale tra Savona e Genova),* Pubbl. Ist. Scienze Geografiche, Genova, 1975.

P. GABBARIA MISTRANGELO, A. LEONELLI, *Piano Particolareggiato del Centro Storico*, Comune di Celle Ligure, 1977

Gli Statuti di Celle Ligure 1414 detti il "Negrin", traduzione di A.P. Castagno, Coop. Tipograf, Savona, 1983

A.A.V.V., *Immagini di ieri... Celle Ligure 1880-1960,* Artigrafiche Corall, Boves, 1987

A.A.V.V., *La Provincia di Savona dalla costa all'entroterra*, Istituto geografico De Agostini, Novara, 1989

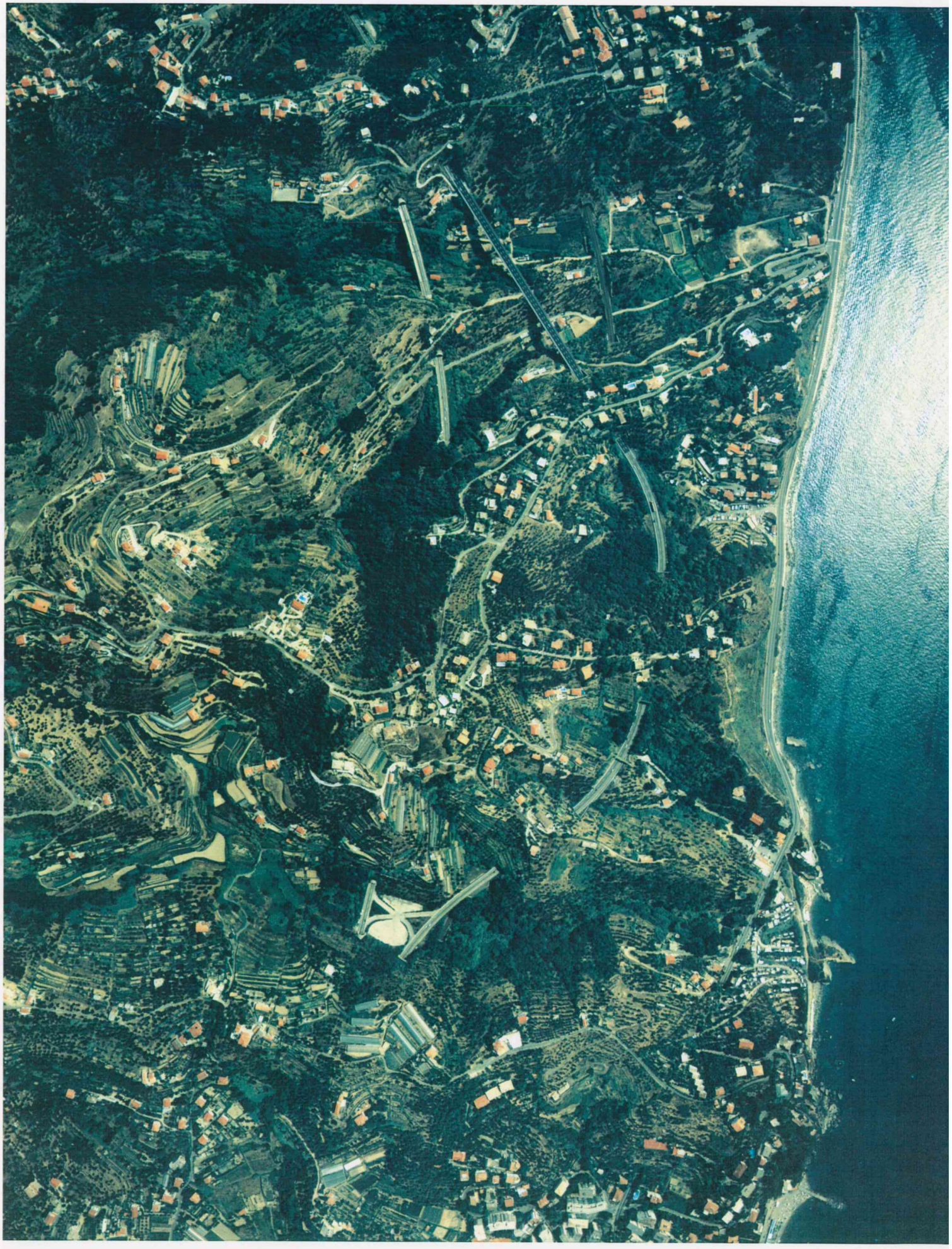
A.A.V.V., *Celle, un piccolo Comune del Dipartimento di Montenotte (nelle pagine della statistica di G. Chabrol de Volvic),* Celle Ligure, 1989

S. VOLTA, *La "Cellasca" e altri scritti,* Coop. Tipograf, Savona, 1993

G.L. BRUZZONE, *Sanda Annotazioni di storia ed arte,* Comune di Celle Ligure, 1995

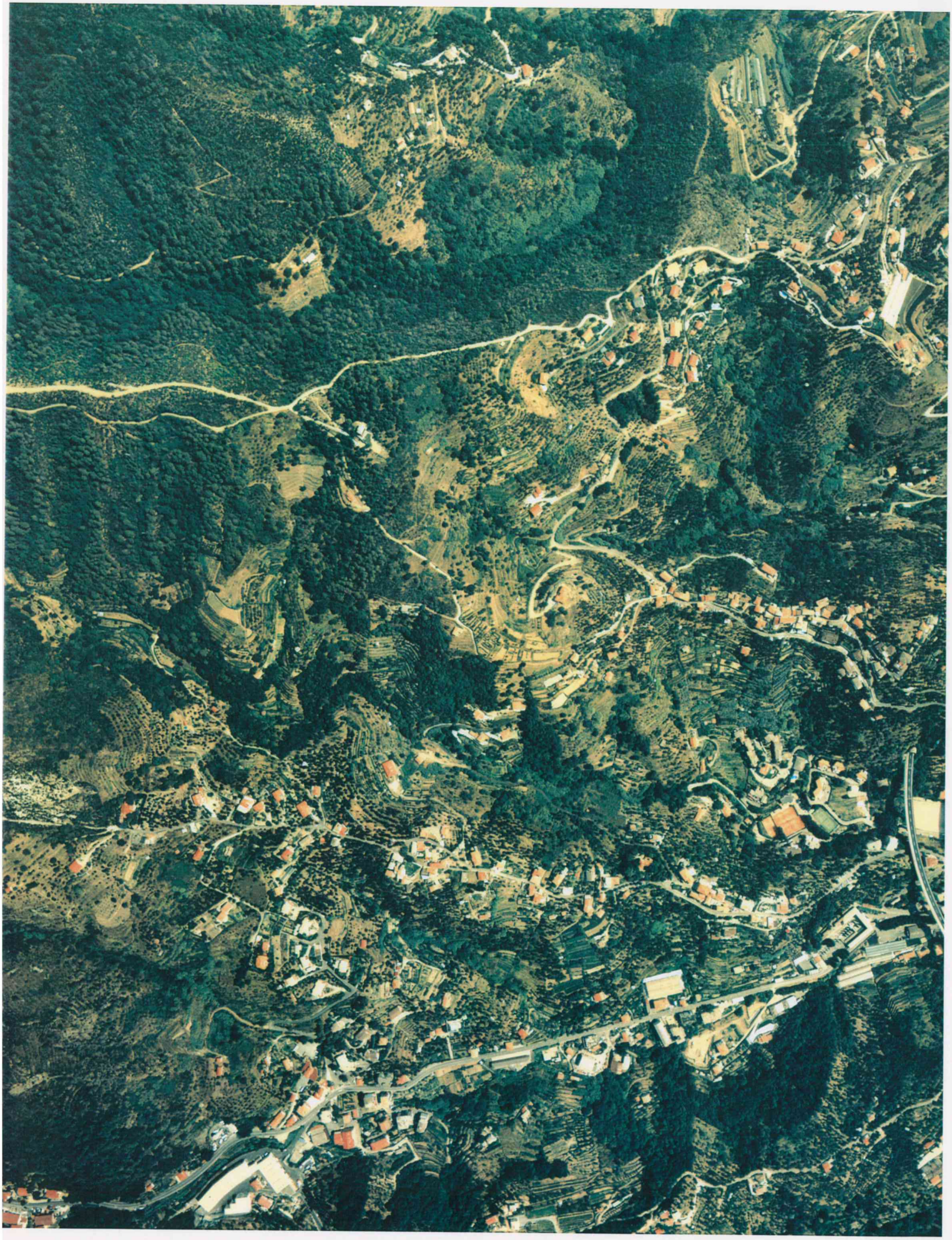
G.L. BRUZZONE, *La chiesa di N.S. della Consolazione in Celle Ligure,* pro manoscritto a cura dei Padri Agostiniani

SCUOLA MEDIA STATALE "G. RISSO", *Alla scoperta di Celle attraverso la ricerca toponomastica,* Celle Ligure









SINTESI DELLE CONSULTAZIONI

L'Amministrazione Comunale, preliminarmente alla definizione delle linee guida del P.R.G., ha avviato una serie di consultazioni a tutti i livelli per diffondere in modo aperto, chiaro e inequivocabile la propria intenzione a far predisporre un P.R.G. in cui prevalessero l'indirizzo del recupero edilizio, l'integrazione delle aree a servizi, la tutela del verde e dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia dei valori architettonici di pregio e dell'immagine paesistico ambientale dell'intero territorio comunale.

Oltre a numerosi incontri e dibattiti fra le forze politiche di maggioranza e di minoranza, economiche e sociali, sono state organizzate nove assemblee pubbliche nelle aree urbane (Centro storico e Piani) e nelle frazioni alle quali hanno partecipato 250 persone con interessanti apporti di idee e proposte che sono state attentamente valutate e, in parte, utilizzate nella definitiva elaborazione dello strumento pianificatorio.

La fase delle consultazioni, inoltre, è stata estesa alla possibilità di produrre contributi scritti: ne sono pervenuti 40 che, per analogia, possono essere così raggruppati e sintetizzati:

- n° 11 richieste per attribuire un indice di edificabilità ad aree di diversa natura, in genere di tipo agro-forestale
- n° 6 richieste volte ad ottenere il cambio di destinazione d'uso per strutture turistico-ricettive esistenti, in parte in attività e in parte obsolete
- n° 4 richieste per l'apertura o la realizzazione di attività pubbliche (discoteca e déhors fissi per gli stabilimenti balneari)
- n° 3 richieste per l'individuazione di aree da destinare all'edilizia pubblica
- n° 3 richieste relative a proposte di adeguamenti stradali (1) e alla formazione di nuove aree a posteggio (2)
- n° 3 proposte per la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive; due si riferivano a nuovi alberghi, la terza alla creazione di un grande residence con centro sportivo e ricreativo nella Piana di Roglio
- n° 2 richieste per poter sopraelevare altrettanti volumi esistenti
- n° 1 richiesta per l'apertura di un centro agrituristico
- n° 1 richiesta volta a un possibile ampliamento della zona artigianale
- n° 1 richiesta per estendere l'area a monte della discarica
- n° 1 proposta di apertura di un nuovo stabilimento balneare difronte alla Piana di Roglio
- n° 1 richiesta per la localizzazione di un'area su cui realizzare una Cooperativa agricola per la commercializzazione dei prodotti
- n° 3 contributi di tipo più generale che toccano diversi punti delle tematiche urbanistiche.

  Il "Consorzio Celle Promotur", oltre a diversi suggerimenti specifici per il settore turistico-alberghiero, auspica la creazione di un centro polivalente, un utilizzo turistico-sportivo per la piana di Roglio e l'uso della zona delle colonie milanesi per un turismo specialistico (cure fisioterapiche, seminari di studio, congressi e simili).

  Italia Nostra, con due documenti differenziati della sezione di Savona e del gruppo di Celle Ligure, pone correttamente la sua attenzione al patrimonio storico ambientale sia nei riguardi del Centro Storico a mare sia nei riguardi dei nuclei alti delle frazioni. Raccomanda un'attenta salvaguardia

anche delle testimonianze liberty e del primo razionalismo; uno studio attento dei percorsi pedonali e ciclabili per il miglioramento della qualità della vita; sollecita la sistemazione del giardino Mezzano e indica alcuni interventi per migliorare la fruibilità e l'immagine degli arenili.
Conclude ricordando la necessità di un'attenta cura delle aree verdi, attraverso la collaborazione con il C.A.I., con la Comunità Montana e le associazioni cellesi, e richiamando l'attenzione sulla condizione giovanile.

Tutti i contributi e le richieste sono stati attentamente vagliati e presi in considerazione: molti sono stati recepiti e inseriti nel P.R.G., altri sono stati mediati e parzialmente accolti, infine alcuni sono stati disattesi o per problemi di incompatibilità legislativa o perché in contrasto con gli interessi più generali della collettività che il P.R.G. deve conseguire.

SECONDA PARTE

DESCRIZIONE FONDATIVA DEL PIANO: ANALISI DI LIVELLO PAESISTICO AI FINI DELLA NORMATIVA PUNTUALE E INDAGINI URBANISTICHE DI CARATTERE GENERALE NEL TERRITORIO COMUNALE.

Successivamente all'approvazione della legge R.L. 6/1991 (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico), con delibera n° 78/1994, la Regione Liguria ha approvato e diffuso gli "Indirizzi esplicativi della normativa del P.T.C.P. ai sensi dell'art. 7 della legge 6 /1991".

Sulla scorta di tali indirizzi, l'elaborazione dell'analisi si articola su 13 tavole che in diverse gradualità di scale di rappresentazione comprendono oltre 40 disegni esplicativi.

L'interpretazione progettuale di tali analisi ha prodotto il P.R.G. (in particolare le tavole delle tipologie d'intervento e alcune parti più analitiche delle norme tecniche di attuazione che costituiscono una sorta di "norme guida" per i successivi progetti architettonici).

Riprendendo un concetto ormai acquisito, l'analisi delle situazioni ambientali e la ricchezza e varietà storica dei tessuti insediativi forniscono un indirizzo progettuale capace di produrre "una versione del mondo non arbitraria in quanto sorge da una interpretazione critica del contesto e delle sue possibilità insediative" (Pier Carlo Palermo).

Come nota Loredana Seassaro, sull'ultimo numero della rivista "Urbanistica" (fascicolo n° 106), i binomi terra/mare e costa/entroterra hanno segnato in Liguria tutti gli aspetti economici e sociali di sviluppo; la coppia longitudinale/trasversale ha contrapposto la direttrice costiera alle trasversali vallive. Sino all'Ottocento, il tessuto ligure si struttura per centri costieri e insediamenti di valle secondo un principio ordinatore trasversale; con il Novecento tale equilibrio viene interrotto, prevale il principio longitudinale dello sviluppo costiero su cui si addensano in forme caotiche tutti gli interessi urbani tra cui viabilità, industria, sviluppo residenziale e turistico. Ciò è causa del trasferimento sulla costa della popolazione insediata nelle valli interne che perdono la loro connotazione urbana e la loro base economica.

Tra tutti i temi quello dello sviluppo turistico, basato essenzialmente sulla costruzione incondizionata di seconde case, ha pressoché intasato la costa sino alla sua saturazione edilizia. In questa immagine negativa di uso del suolo, negli ultimi anni si registrano comunque alcuni segnali di recupero del sistema morfologico trasversale: riorganizzazione dell'agricoltura, sistema di parchi, riscoperta abitativa e turistica dell'entroterra.

Tale premessa, per quanto sintetica, è necessaria per capire le finalità dell'analisi paesistica condotta sul territorio cellese sul quale è chiaramente leggibile lo sviluppo insediativo longitudinale del centro urbano lungo la costa e gli stacchi trasversali delle valli e dei crinali interni dove sono localizzate le frazioni di Pecorile, Cassisi, Sanda, Costa e Ferrari, una sorta di mano in cui il palmo corrisponde ai due centri urbani - il nucleo storico e la più recente zona dei Piani - e le dita sono quelle direttrici trasversali in parte concluse sulle antiche frazioni e in parte collegate ai comuni interni di Stella e Sassello o alla parte di ponente di Albisola Superiore.

Vediamo ora le tematiche specifiche indagate nelle diverse tavole, alle quali si rinvia necessariamente per una lettura completa ed esauriente.

Tav. 1 DF ORGANISMO TERRITORIALE

L'elaborato documenta, su tre disegni, la morfologia del territorio, lo sviluppo storico del sistema urbano, i percorsi e gli insediamenti.

1/1 Morfologia del territorio (scala 1 : 25.000)

Sono riportati sul disegno i perimetri degli ambiti territoriali del P.T.C.P. n° 46 e 48 che interessano il territorio comunale di Celle. Con diverse grafie sono evidenziati i crinali, il reticolo idrografico e l'area di fondovalle che si stacca dalla costa sino a 50 m sul livello del mare.

1/2 Sviluppo storico del sistema urbano (scala 1 : 10.000)

Si sono essenzialmente individuate in nero le volumetrie degli edifici antichi (costruiti cioè sino al 1930) differenziandole da quelle dei volumi costruiti negli ultimi 50 anni che corrispondono, di fatto, allo sviluppo urbano moderno e contemporaneo.

La tavola decisamente esplicativa testimonia quei fenomeni, caratteristici della Liguria, sopra richiamati: un forte sviluppo edilizio in senso longitudinale. Le direttrici trasversali delle valli e dei crinali interni sono segnate dalle strade storiche e da quelle costruite, o comunque potenziate, negli ultimi anni per valorizzare il richiamo residenziale verso l'entroterra ove, attorno a rare testimonianze storiche ancora intatte, si è sviluppata una tipologia di villa o casetta unifamiliare di scarsissima qualità architettonica.

Il disegno è completato dal sistema viario principale - Via Aurelia, autostrada, ferrovia - tutto concentrato sulla fascia costiera.

1/3 Percorsi e insediamenti (scala 1 : 25.000)

La tavola, a grande scala, relaziona Celle ai comuni confinanti evidenziando i crinali geografici e differenziando i percorsi principali secondo la seguente tipologia: percorsi costieri (è la Via Aurelia sul mare), percorsi di fondovalle (è la strada principale che sale, passando per Sanda, a Gameragna e a Stella San Martino), percorsi di mezzacosta e percorsi di crinale che collegano le frazioni interne al mare, autostrade e ferrovie che corrono parallele alla costa. Sui percorsi principali e conformemente ai loro collegamenti, sono localizzati gli agglomerati urbani costieri, di fondovalle, di mezzacosta e di crinale.

Tav. 2 DF ORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTARE

L'elaborato indaga, su due tavole, l'uso del suolo relativamente alle aree agricole forestali e a quelle insediate.

2/1 Aree a prevalente connotazione naturale e ad uso agricolo (scala 1 : 10.000)

Questo disegno rappresenta le aree verdi - classificandole in boschi, oliveti, seminativi, seminativi arborati e aree degli ex coltivi - le serre e le aree insediate.

La localizzazione dei coltivi e degli oliveti conferma, accentuandolo, il disegno della struttura del territorio; le "dita" della mano si ingrossano ma conservano la loro precisa direzione trasversale alla costa, a testimoniare il tessuto storico delle valli e dei crinali dove, intorno agli insediamenti, si è sviluppata un'agricoltura che dà interessanti segnali di recupero e di incremento produttivo.

2/2 Aree insediate (scala 1 : 10.000)

Il grafico definisce a scala territoriale il tessuto edilizio secondo la qualità delle strutture urbane, gli ambiti di appartenenza e i percorsi di collegamento.

Relativamente alla struttura del tessuto sono stati individuati:

a) zona dei Piani, a levante, negli anni dal dopoguerra a oggi.

Non presenta qualità architettoniche di rilievo e si caratterizza in modo decisamente negativo con condomìni da 4, 5, e 6 piani attestati su strade strette in genere prive di posteggi e di aree verdi. Si conferma, ancora una volta, le drammatiche conseguenze di quel fenomeno urbanistico etichettato "boom economico o speculazione edilizia" che ha devastato , negli anni '50, '60 e '70, tante parti del nostro territorio, esaurendone e travisandone le vocazioni urbanistiche.

b) un tessuto urbano periferico. Sono le aree insediate da piccoli condomìni e da case unifamiliari, sorti ai bordi del tessuto urbano centrale; rientrano in tale tipo di struttura urbana l'area di Ravezza, le zone dell'Edilizia Economica e Popolare e l'area esterna alla Pineta Bottini.
c) un tessuto d'insediamenti radi. Sono aree urbane estensive composte quasi esclusivamente da case uni o bifamiliari sorte attorno, o in prosecuzione, ai nuclei storici delle frazioni di Pecorile, Cassisi, Sanda, Brasi, Terrenin, Costa, Ferrari e Postetta.
d) i centri e i nuclei storico ambientali che rappresentano, indubbiamente, il tessuto urbano più delicato che necessita di salvaguardia e di un attento controllo per tutte le tipologie d'intervento finalizzate al recupero.
e) gli insediamenti produttivi che si sviluppano lungo il fondovalle del Rio Sanda raggruppati in tre zone di capannoni e laboratori artigianali.
f) le ex colonie. E' l'area, del tutto particolare e caratterizzante il Comune di Celle, dei grandi edifici delle colonie fisioterapiche costruite, negli anni '30 e '40, da diverse province della Regione Lombardia. Sono grandi volumi, a più piani, ormai consolidati in un paesaggio ricco di verde e di piante ad alto fusto prominenti il mare; da tempo in disuso, questi edifici dovranno essere recuperati per funzioni di tipo turistico, congressuale e di studio anche a scala provinciale e regionale.
g) i poli e i grandi servizi d'interesse territoriale che comprendono le aree di alto valore paesistico ambientale delle Pinete Bottini e della Natta con il grande centro sportivo, l'alaggio barche in costruzione a Punta Celle e la discarica oltre il Bric Terra Bianca.

La tavola differenzia i tessuti sopra illustrati anche in rapporto agli ambiti morfologici di appartenenza per cui si distinguono:

- ambiti di crinale (Costa, Ferrari, Cassisi e Pecorile)
- ambiti di mezza costa (Sanda, Cornaro, Brasi, Postetta e Monte Tabor)
- ambiti di fondovalle (Terrenin e Boschi)
- ambiti di litorale (Centro Storico e Celle Piani).

La tavola, infine, analogamente alla differenziazione dell'appartenenza morfologica dei tessuti, evidenzia i collegamenti viari e li classifica in percorsi di crinale, di mezza costa, di fondovalle e di litorale inserendo i "tagli" delle autostrade e della ferrovia.

Tav. 3 DF UNITA' TERRITORIALI ELEMENTARI, INSEDIAMENTI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

La tavola definisce l'uso del suolo differenziandolo in ambiti insediati e in ambiti non insediati. Degli ambiti insediati sono state individuate le tipologie di sviluppo dei nuclei, i tessuti urbani, le polarità, gli edifici di pregio e le principali attrezzature pubbliche.

Gli ambiti non insediati sono stati classificati per assenza di sistemazioni del suolo (le aree boscate) e per presenza di sistemazioni del suolo (aree coltivate, terrazzamento e pertinenze ad uso agricolo).

Gli ambiti insediati sono stati differenziati fra nuclei storici e aggregati urbani sorti occasionalmente lungo assi e percorsi viari o organizzati per maglie omogenee corrispondenti al frazionamento delle proprietà catastali.
I nuclei storici sono quelli del centro urbano di Cassisi, Cornaro, Sanda, Ferrari e Costa, mentre i nuclei sorti occasionalmente lungo assi viari preesistenti sono quelli di Pecorile, Postetta e Marucchi.
Può essere classificato come nucleo organizzato su maglie omogenee l'abitato che circonda la Pineta Bottini.

La lettura planimetrica dei diversi nuclei indica quelli di Ravezza, l'area delle colonie a levante e la zona della recente lottizzazione sopra Sanda come "nuclei a sviluppo occasionale"; le frazioni Costa, Ferrari e Cassisi possono essere definite come " nuclei a sviluppo lineare" lungo gli assi longitudinali che, storicamente, le attraversano; sempre riferendosi allo sviluppo dei nuclei si nota infine come quelli di Cornaro, Sanda e Brasi siano caratterizzati da uno "sviluppo organizzato attorno ad una polarità forte", chiesa o case con torre a difesa.
Per meglio chiarire il concetto di polo si riporta, dal Dizionario Enciclopedico di Architettura ed Urbanistica, la seguente definizione: "nodalità è la caratteristica assunta da alcuni elementi di un insieme organico in virtù della loro funzione, connettiva di altri elementi o sistemi di elementi (...) Quando si vuole porre l'attenzione sulla funzione organica di un nodo ovvero quando tale funzione risulta particolarmente accentuata si potrà definire il nodo più propriamente polo e polarità (...)".

Passando, sulla stessa tavola, alla lettura dell'impianto del tessuto urbano si distinguono impianti eterogenei (l'area delle 167 sorte a monte del centro urbano); impianti ripetitivi (la zona del Piani e l'area di espansione in località Boschi); impianti omogenei accresciuti anche in tempi diversi (la zona urbana alle spalle del centro storico che comprende la Chiesa Parrocchiale); impianti organizzati attorno a polarità significative o lungo assi di collegamento (la zona a levante dei Piani, Terrenin e le zone artigianali lungo la valle del Rio Sanda).

Le polarità emergenti segnate nel disegno sono costituite dall'alaggio barche, dallo spazio urbano all'incrocio fra la passeggiata a mare e Via Boagno, dalla Parrocchiale di San Martino e del centro sportivo della Natta d'interesse provinciale.

Gli edifici di pregio monumentale e d'interesse storico artistico individuati sono 30 e comprendono quelli vincolati dalla legge 1089/1939 (in tutto 13), quelli definiti dal P.T.C.P. come manufatti emergenti (2) e altri 15 definiti di pregio dal presente P.R.G.
Di queste architettura è stata predisposta una schedatura, allegato B, alla quale si rinvia per una più completa documentazione; in tale allegato sono anche segnalati i palazzi del centro storico

(tav. 14 DF) meritevoli di salvaguardia e di attenta tutela ai fini della conservazione delle memorie storiche della comunità cellese.

La tavola infine localizza le principali attrezzature pubbliche fra cui scuole, chiese, giardini, uffici pubblici, teatri, impianti sportivi e simili.

Tav. 4 DF USO DEL SUOLO DAL PUNTO DI VISTA AGROFORESTALE

L'elaborato indaga, analiticamente, le diverse tipologie di aree a verde: boschi, boschi degradati, aree agricole produttive in abbandono, vegetazione costiera e pinete; segna anche la rete dei sentieri naturalistici nei boschi dell'entroterra di Celle.

Tali "percorsi natura" costituiscono una rete di notevole interesse paesistico che collega il territorio ai Comuni limitrofi di Albisola Superiore, Stella e Varazze.

Per un'esauriente trattazione delle aree agroforestali si rinvia alla parte quarta della presente relazione.

Tav. 5 DF RETI TECNOLOGICHE, VIABILITA' E PARCHEGGI

Sono qui registrate tutte le principali dorsali dei servizi a rete presenti sul territorio: in particolare le fognature nere, l'acquedotto, i serbatoi per la captazione dell'acqua e la linea del depuratore consortile.

Gli assi viari differenziano le strade statali, quelle provinciali, comunali, vicinali e i sentieri nel verde (gli stessi della tav. 4 DF); sono inoltre riportate le autostrade, la ferrovia e le aree a parcheggio esistenti per complessivi mq 43.845 corrispondenti a circa 2.500 posti auto.

La corretta sovrapposizione dei tracciati viari e degli impianti a rete rappresenta lo scheletro del tessuto insediativo di Celle, i "canali" che consentono la mobilità e lo svolgersi delle relazioni fra gli abitanti, all'interno dei confini comunali e con tutto il territorio limitrofo.

Tav. 6 DF VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE E DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Questa tavola visualizza graficamente tutti i vincoli determinati dalla legislazione vigente nei diversi settori attinenti la materia urbanistica: sono riportati i vincoli metrici relativi a fasce di rispetto e i perimetri di quelle zone soggette a leggi specifiche di tutela. In particolare:

a) perimetro del centro abitato; definito in conformità al vigente codice della strada
b) vincolo demaniale della fascia costiera che comprende gli arenili
c) vincolo paesaggistico per aree di notevole interesse pubblico (D.M. 24/4/85)
d) vincolo monumentale della Soprintendenza ai Monumenti (legge 1089/1939)
e) vincolo sugli edifici d'interesse storico-ambientale individuati dal P.T.C.P.
f) vincolo di rispetto delle aree fluviali dei corsi d'acqua (legge 431/1985)
g) vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923 e alla legge R.L. 22/1984
h) fasce di rispetto stradale di cui al D.P.R. 495/1992 e 147/1993
i) fascia di rispetto della Via Aurelia nei centri abitati.

Tavv. 7 DF 8 DF, 9 DF, 10 DF, 11 DF, 12 DF

Si riferiscono agli aspetti geologici del territorio comunale di Celle. Per la loro descrizione e trattazione si rinvia alla terza parte della presente relazione.

Tav. 13 DF CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE IN RAPPORTO AI PERCORSI E ALLE FUNZIONI

Sempre riferendosi al Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica vediamo una definizione di tipo edilizio: "(...) nell'edilizia l'uomo utilizza l'esperienza mediante la memoria, operante a livello di coscienza spontanea, delle risoluzioni di problemi analoghi attuate precedentemente. Queste sono presenti nell'artefice (...) secondo una finalità unitaria, vero organismo edilizio a priori che, con termine derivante dal greco "modello", chiamiamo tipo.

In successivi gradi di approfondimento, comprendenti una casistica di possibili organismi similari (...), il tipo giunge a inglobare un insieme di nozioni pur sempre tipiche (...) organizzate a costituire il tipo atto a risolvere un successivo edificio (…) il tipo (…) si diversifica a seconda del luogo e del momento (…) è individuato nel tempo e nello spazio (…) Ugualmente tipiche sono le componenti di un organismo territoriale - percorsi, insediamenti, aree produttive, nuclei urbani - e le relazioni intercorrenti tra queste (percorso: crinale, controcrinale) (…)".

Questi concetti illustrano in sintesi il contenuto della tavola che visualizza i risultati di diverse ricognizioni "in campagna".

Osservando che il processo di sviluppo di un organismo territoriale può essere letto come il susseguirsi di aggregazioni tipologiche per intervalli storici significativi, si può affermare che ad ognuno di tali intervalli corrisponde una "fase" rappresentativa del livello tipologico. Nel caso specifico di Celle, sono state individuate le seguenti tipologie di tessuti edilizi:

a) tessuto storico di crinale (linea di displuvio tra due compluvi contigui) nelle frazioni Costa, Ferrari e Cassisi
b) tessuto storico di mezza costa, riscontrabile nei nuclei di Cornaro e Sanda
c) tessuto insediativo, intensivo, a carattere omogeneo (ricorrenza del tipo edilizio).

Si riferisce alla fase di crescita edilizia corrispondente agli ultimi cinquant'anni; interessa l'area a levante dei Piani, la zona bassa a ponente compresa fra il centro storico e la Pineta Bottini, l'area a monte del centro urbano e si caratterizza con tutti quegli aspetti negativi tipici dell'edilizia degli anni '50 - '70 già richiamati

d) tessuto insediativo, estensivo, di recente edificazione.

E' la tipologia delle "villette" sorte in periferia quale espansione dei piccoli nuclei rurali. Corrisponde, come qualità edilizia (non si ritiene possa essere usato il termine architettura), alla tipologia del punto b) sostituendo al massiccio blocco condominiale a più piani i piccoli volumi delle case unifamiliari autorizzate con la classifica di "case agricole" ma, di fatto, vissute come residenza in campagna senza un conseguente, e vincolante, impegno alla cura dei boschi e dei coltivi. Questo tipo di tessuto è riscontrabile a Pecorile, nelle aree della Postetta, del Monte Tabor e nella parte alta di Sanda

e) tessuto residenziale senza particolari elementi di aggregazione.

Sono qui raggruppabili quelle zone di passaggio fra i tessuti storici e gli insediamenti di recente edificazione - tipologie c) e d) -. Comprendono le aree delle 167 e la zona di Ravezza

f) tessuto sparso di ville.

Si differenzia nettamente dal "tipo" di cui al punto d); questa tipologia è stata segnalata per differenziare un tessuto di ville ottocentesche (e primi '900) di alto pregio ambientale, sia per i caratteri architettonici sia per i parchi e i giardini che alcune ancora conservano.

Le zone ove questa tipologia di tessuto è ubicata sono l'area di pertinenza della Pineta Bottini, la parte alta a levante del Centro Storico lungo la Via Romana e la parte bassa del litorale che sale lungo Via Lagorio alla Pineta della Natta.

Alle ville di pregio si alternano interventi edilizi più recenti che, comunque, non annullano la lettura d'insieme di una fase storica di crescita della comunità cellese

g) tessuto eterogeneo in cui sono riscontrabili diversi elementi tipologici.

Comprende tutto l'asse urbanizzato che si sviluppa, alle spalle del centro storico, nel fondovalle del Rio Sanda. Sono riscontrabili condomìni di diverse dimensioni, case unifamiliari, ville con giardino, testimonianze di architettura rurale tutte intercalate e frammiste ai grandi interventi delle aree produttive e artigianali, tracciate e attuate conformemente alle indicazioni del vecchio P.R.G.

I nuclei storici di particolare pregio (Celle centro; estensione a monte del centro storico; Costa; Ferrari; Sanda e Cornaro; Cassisi) sono stati analizzati e documentati analiticamente utilizzando in parte, per Celle centro, Costa e Ferrari, il materiale di studio dei rispettivi Piani Particolareggiati di Recupero e, per gli altri, attraverso una ricognizione puntuale restituita con la schedatura allegata in fondo a questa parte della relazione.

Tale lavoro è stato impostato con l'obiettivo di raccogliere e sintetizzare agilmente quelle informazioni indispensabili per dare un giudizio sintetico sulla tipologia e sulle condizioni manutentive degli edifici ai fini di indicare per ciascuno (tavole n° 30-31-32) gli interventi possibili.

In particolare con la scheda è stato rilevato:

- la consistenza edilizia (numero dei piani)
- la qualità (storica o di recente edificazione)
- la destinazione d'uso
- il tipo edilizio (blocco edilizio, elementi modulari accorpati, volumi isolati)
- stato di manutenzione
- presenza di elementi architettonici di pregio
- alterazioni (volumetriche, di facciata, finiture).

La parte di analisi delle tipologie architettoniche dei centri storici è stata rappresentata nelle tavole 14 DF, 15 DF, 16 DF, 17 DF, 18 DF alle quali si rinvia per una trattazione analitica.

Si vuole comunque, nel dettaglio, riportare una descrizione puntuale degli elementi costruttivi degli edifici storici che ha determinato la redazione del titolo IV "Codice dei Materiali" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (allegato C).

Il tessuto architettonico dei nuclei storici di Celle (zone A1, A2, A3, A4, A5, A6) è formato da edifici di tipologia ripetuta: elementi a schiera continui caratterizzati da aggregazioni cresciute nel tempo con successive integrazioni di corpi elementari (sopraelevazioni o nuovi lotti). In ogni elemento acquista importanza l'organismo "scala" che, con rampe regolari in genere ripide, collega gli ambienti a quote diverse.

Le opere di fondazione sono in genere ridotte: gli edifici poggiano su cordoli di pietra a forte spessore. I locali a piano terra, solo in rari casi rimasti nelle condizioni originarie dal punto di vista delle finiture, erano usati per attività produttive e depositi, legati all'uso della spiaggia o all'agricoltura praticata nei terreni alle spalle dell'abitato.

La tecnologia costruttiva in elevazione era molto semplice e lo stesso materiale, in muratura a sacco in pietra legata da una sorta di calcestruzzo, era utilizzato per costruire le fondazioni e le pareti portanti. I solai, in legno, erano coperti con cannicci intonacati e le coperture, a capriata, avevano falde con manto in ardesia (abbadini).
Nel centro storico della zona A1, l'insieme dei volumi sviluppati in senso longitudinale lungo la spiaggia è quello di un'aggregazione di corpi unitari per forme, materiali e colori.
I prospetti sono intonacati con malte a fresco che venivano impastate utilizzando terre naturali come colorante.
Le aperture sono di dimensione e composizione variate secondo l'importanza dei piani e dei locali da illuminare; pur rispettando regole geometriche di allineamenti verticali, non risultano ripetitive nella successione dei moduli architettonici. I parapetti dei balconi e i balconi stessi si distinguono per leggerezza (lastre in pietra con ringhiere in ferro a disegno semplice), per varietà di dimensioni e di collocazione compositiva nel disegno d'insieme degli esterni. Quelle "dissonanze" di cui parla Bruno Zevi, che si ritrovano nell'edilizia minore o d'ambiente sulla quale convergono attenzioni culturali e di tutela , sono evidenti in tutto il tessuto del Centro Storico.
Le caratteristiche costruttive sono meglio leggibili nei piani alti degli edifici, in quanto i piani terra sono stati alterati con l'inserimento di esercizi commerciali che progressivamente hanno sostituito i vecchi magazzini e i depositi. La nuova destinazione ha comportato la creazione di diverse aperture o l'ampliamento di quelle esistenti, modificando in alcuni casi la tipologia architettonica originaria.
L'attuazione del P.R.G. dovrà farsi carico del problema, cercando d'impostare un corretto equilibrio per soddisfare la vocazione residenziale dei nuclei antichi. Destinazione ovviamente da privilegiare e potenziare ai fini di un recupero funzionale e di interessi dei centri storici.
Negli interni, in alcuni casi, le scale sono state rifatte ma, in genere, sono state conservate e adattate nei volumi originari.
Nei fondi delle case è ricorrente trovare vani ricavati allo scopo di mantenere opportune condizioni di temperatura e di umidità: erano usati come cantine attrezzate per la produzione e la conservazione del vino e di altri prodotti dell'agricoltura.

Una trattazione particolare richiedono le facciate dipinte che ben caratterizzano il Centro Storico di Celle e che, attraverso le operazioni riabilitative che il P.R.G. intende porre in atto, dovranno essere oggetto di restauro, di recupero e di conservazione assoluta, anche secondo le prescrizioni del P.P.
Il colore e i materiali impiegati in edilizia per realizzarlo, riprodurlo o restaurarlo, sono elementi fondamentali per la percezione visiva dei centri storici; la manutenzione o il ripristino del colore contribuiscono a definire in modo essenziale lo spazio urbano e le sue componenti architettoniche.
Steso a fresco, sul rinzaffo granuloso sottostante, in un impasto di calce bianca e terre naturali, passa nel tempo da toni monocromi - rosso, giallo, verde in gradazioni diverse - a una tavolozza più ricca: colori diversi segnano le superfici, i riquadri delle finestre (fasce), le basi degli edifici (zoccoli).
Fra il '700 e l'800, l'uso del colore diventa più complesso anche nell'edilizia minore: le tinte proiettano all'esterno la tessitura strutturale dell'edificio. Solai e murature vengono identificati con

fasce marcapiano decorate; paraste e lesene segnano lo sviluppo verticale; timpani e architravi sono riprodotti per animare di chiaroscuro la facciata; gli aggetti delle coperture e dei balconi si arricchiscono di riproduzioni di elementi architettonici dipinti per nobilitare l'immagine delle "case" che assurgono a "palazzi", testimoniando l'ascesa socio-economica degli abitanti.

Il colore, da semplice finitura di superficie, diventa elemento architettonico creativo alla stessa stregua delle bucature, dei balconi e di tutti gli elementi costruttivi di facciata.

Sugli spigoli d'angolo, nelle divisioni fra proprietà in aderenza e alla base degli edifici, vengono raffigurati bugnati in pietra che completano, con gli altri elementi architettonici suddetti, il concetto di "architettura dipinta".

Intervenire oggi sul colore dei centri storici del Comune di Celle Ligure pone tutti quei problemi tecnologici che s'incontrano in ogni realtà antica.

Il degrado fisico delle tinte, dovuto all'invecchiamento, all'inquinamento atmosferico e all'incuria dell'uomo, ha prodotto marcate trasformazioni dei colori originari; tracce di queste, con grande cura e attenzione, possono essere ritrovate sotto le gronde, sotto i davanzali e sotto i balconi. Esse, asportate e analizzate, consentono di predisporre i materiali necessari a "rifare" le facciate.

L'operazione richiede una conoscenza dei materiali e delle tecniche che appare sempre più rara sia fra gli architetti sia fra le maestranze; dopo anni di disaffezione per il passato, durante i quali si è perso questo bagaglio pratico, si rende necessario recuperare attenzione, perizia, ricerca, amore per il lavoro e principalmente impostare una fase sperimentale su campioni e miscele per verificare il comportamento e l'utilizzo dei materiali ottenuti e i loro effetti cromatici. Le operazioni riabilitative devono essere supportate da un rilievo grafico completo a grande scala, 1:20 o 1:50 con particolari al vero, di tutto il disegno compositivo della facciata e da una documentazione fotografica esauriente.

I rilievi contenuti negli elaborati dei P.P. del Centro Storico di Celle e delle frazioni Costa e Ferrari costituiscono base di partenza per gli operatori e strumento di controllo e di lavoro per l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia.

Per tutte le prescrizioni sulle metodologie d'intervento contenute nelle norme del P.R.G., vale il principio generale per cui ogni azione di recupero deve conseguire i seguenti obiettivi:

- conservazione materica degli elementi antichi di maggior rilievo (ottenuta con analisi di laboratorio, per constatare il livello di degrado dei materiali; pulitura mediante sabbiatura o altre tecniche capaci di conservare i materiali originari; stesura di consolidanti e protettivi)
- sostituzione di parti rovinate con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali
- rinnovo di parti totalmente degradate anche impiegando nuove tecnologie, nel rispetto delle norme di cui al titolo IV delle Norme di Attuazione.

All'interno dei tessuti edilizi, con apposita grafia, sulla tav. 13 DF sono leggibili:

- i volumi architettonici in contrasto rispetto alla tipologia prevalente
- gli edifici vincolati e di pregio di cui al già citato allegato B
- le polarità significative a scala urbana
- le attrezzature e le funzioni pubbliche di maggior interesse sociale
- i percorsi a scala territoriale (Via Aurelia, autostrade e ferrovia), quelli interni principali (la strada mare-monti verso l'interno) e quelli secondari verso le frazioni.

La tavola, infine, dopo esser scesa nell'analisi dello sviluppo planimetrico dei tessuti edilizi sopra elencati, li pone in relazione fra loro e con l'intorno territoriale, consentendo di individuare quelle zone, ancora suscettibili di un potenziale sviluppo edilizio, sulle quali sono possibili interventi di completamento o di "cucitura" di episodi pressoché compiuti.

Tav. 19 DF TIPOLOGIE EDILIZIE ELEMENTARI E COMPLESSE

La tavola sviluppa a scala architettonica lo studio tipologico sui tessuti di cui alla tav. 13 DF.

I diversi "tipi" riscontrati sul territorio cellese sono stati indagati graficamente per metterne a fuoco le caratteristiche edilizie, positive o negative, e le peculiarità paesistiche.

Sono state prese in esame 12 situazioni diverse che consentono una lettura storica delle trasformazioni del tipo edilizio: dal tessuto seriale del centro storico (aggregazione ripetuta di elementi semplici lungo un percorso), alla casa rurale, agli edifici specialistici (case torre di tipo "munito"), all'edilizia contemporanea nelle sue variabili del blocco in linea (le 167), del condominio e della villetta "in stile" o moderna.

Tav. 20 DF PROPRIETA' COMUNALI. AREE E EDIFICI

La tavola registra, semplicemente, i mappali catastali e i volumi edilizi di proprietà comunale ai fini di una puntuale localizzazione territoriale di tali risorse economiche.

Tav. 21 SP ASSERVIMENTI CATASTALI, AREE DI PERTINENZA ALLE ZONE URBANE ED AREE NON EDIFICABILI AI SENSI DEL P.T.C.P.

La tavola individua, per successive sottrazioni, quei mappali sui quali, nel rispetto delle norme del P.R.G., si potrà ancora svolgere un'attività edilizia di nuovo impianto (per una specifica indicazione quantitativa si rinvia al titolo VIII dell'allegato C "Norme Tecniche di Attuazione").

L'individuazione delle aree asservite, in conseguenza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Celle Ligure dopo il 1968, è stata fatta attraverso un lungo lavoro di ricerca negli archivi comunali; sono state esaminate più di 2000 pratiche edilizie e per ciascuna è stato riscontrato il relativo atto notarile di asservimento.

Il passaggio successivo alla determinazione degli asservimenti è stato di definire le aree urbane indicate come sature e, quindi, non più suscettibili di incremento edilizio; sono state così individuate le grandi zone, costruite fra il 1950 e il 1970 a ridosso della costa, mentre, per i nuclei storici delle frazioni, sono stati confermati gli ambiti di pertinenza.

Il quadro delle aree inedificabili è stato completato indicando come tali le zone oggetto dei regimi ANI-MA; IS-CE; ID-CE; NI-CE del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

A tali aree e in conseguenza delle analisi svolte e descritte in questa parte della relazione, sono state aggiunte alcune zone definite "di salvaguardia per particolari valori paesistico-ambientali", per le quali il presente P.R.G. esclude ogni forma di nuova edificazione privilegiando la conservazione della loro immagine da tutelare.

Sulla tavola le parti rimaste bianche, cioè senza alcuna indicazione grafica, rappresentano quelle superfici dove è possibile un'edificazione nuova nel rispetto delle norme del P.R.G.: concessione edilizia diretta o concessione edilizia convenzionata negli ambiti di riqualificazione.

Tav. 22 SP SINTESI CRITICO PROPOSITIVA DELL'ANALISI PAESISTICA PER LA DEFINIZIONE DEGLI INDIRIZZI DI PIANO

La tavola, pur essendo nominata con la sigla SP (struttura del Piano), illustra il momento di passaggio della ricerca alle indicazioni di Piano; vi sono visualizzate le proposte di sviluppo, le attrezzature previste e gli interventi sui percorsi viari principali.

Tali indicazioni sono state riportate nella sintesi grafica e critica dell'analisi puntuale inerente i tessuti edilizi (tav. 13 DF), allo scopo di disporre di un disegno compiuto del territorio in cui si integrano i caratteri dell'insediamento con gli orientamenti della zonizzazione e delle tavole descrittive delle tipologie d'intervento.

Per questo suo carattere di "disegno ponte" fra analisi e piano, la tav. 22 SP conclude il materiale della descrizione fondativa del P.R.G. e pone *in nuce* la proposta di sviluppo contenuta nelle tavole di struttura e disciplinata dalle "Norme Tecniche di Attuazione" (allegato C).

SCHEDE D’INDAGINE PER LE FRAZIONI SANDA, CASSISI E PER IL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
1	3/1	X		X				X				X	facciata decorata	X	X intonaco di cemento	serram. allumin. vernic. pensilina plexi glass
2	3	X		X				X		X			copertura in ardesia	X		tendoni in eternit
3	2	X				oratorio		X		X			cornice facciata			
4	2	X		X			X			X						finestre all.anod, veranda
5	3	X		X			X			X			tetto in ardesia			
6	3		X	X			X			X				scala in cemento		soletta in cemento, serram.
7	2	X		X			X					X				tettoia ondalux
8	2		X		X						X		ringhiera, facciata decorata	X		
9	2		X			sede Arci	X			X						cornicione
10	3	X		X			X			X					colore	cornicioni, tetto in eternit
11	3/2	X		X			X				X			veranda in eternit		cornicione
12	2	X		X				X			X			X		
13	1		X		X					X						

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
14	1		X		X				X		X					
15	2		X	X			X			X					X	cornicione
16		X		X			X			X				superfetazioni		rivestimento in eternit
17	2		X	X			X			X						tetto in eternit
18	1		X		X							X		X		solette, grate
19	3	X		X				X							intonaco cemento	serram., pluviali, tetto
20	3	X		X				X		X					intonaco	serram.
21	2	X		X				X				X				
22	2		X	X				X		X						
23	3	X				chiesa				X						
24	2		X	X					X	X					colori	
25	2	X		X			X			X				volume aggiunto	colore	serram. tipo baita
26	2		X		X				X	in costruzione						
27	2	X			X				X			X			tetto cem.	
28	3	X		X				X		X						serram.
29	2	X		X				X		X				scala, edificio accanto sopra la facciata	graffiato	

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
30	3	X		X				X		X			volta al PT	scala	eternit in parete esterna	nanetti, plexiglas
31	3		X	X				X		X			muri a secco		graffiato	gronde, tetto, serram.
32	2+mansarda		X	X			X			X				scale in cem.	colore	tettoia in legno; tetto
33	2		X	X			X			X				scala esterna muro di conten. in cem.	X	tetto serram
34	2	X		X(canonica)						X				X	X	scala esterna
35	2/1	X		X (box al P.T.)				X		X				unione con chiesa	facciata in cem.	scala esterna, serram.
36	3	X		X				X			X				X	X
37	3	X		X				X			X		arcate del sottotetto , loggia orig.		intonaco di cem. sugli archi	
38	2		X			ex scuola	X			X					intonaco di cem.	tettoia plexiglas serram., avvolg.
39	2	X		X(1°P)		sede ACLI al P.T. e parte del 1°P		X			X				X	X

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
40	1		X		X					X				X	rivestim. ondalux	serram.
41	1		X		X	box					X					tetto in lamiera
42	2		X	X			X			X					colore	tetto, serram. allum.
43	1		X		X	box, forno				X						rivestim lamiera
44	2	X			X			X				X	elem.orig.: murature. tetto,grate serram.,			intonaco su parte di una facciata
45	2	X		X				X			X		tetto in ardesia	baracca in lamiera uso box		serram. plastica, tettoie ondalux; recinzio-ne in rete metallica
46	1		X		X	box	X			X					intonaco cem.	tetto, serram.
47	2	X		X				X		X					graffiato	tettoia ondalux, tetto in cem., serram. plastica

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
48	3	X		X				X			X				intonaco di cem.	tetto e scala in cem., tettoie in plastica, copertura scala in allum. anodizz.
49	2	X		X				X		X				tettoie, scala esterna	graffiato	tettoie in eternit, ringhiera
50	2		X	X				X			X			sopra-elevaz.	parete in eternit	avvolgi-bili. tettoie
51	3	X		X				X		X			muri a secco	sopra-elevaz volume aggiun-to	colore verde e bianco	serram. in plastica
52	3	X		X					X	X restau-rata			balaustra, ringhiera, percorso assiale di villa			muro alto in cem.
53	1		X		X depos.				X			X			intonaco in cem.	mancano i serram.
54	2		X	X			X			X						tetto in cem. marrone avvolg, finestre in vetro-resina

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
55	2		X	X			X			X					graffiato rustico	tetto molto spiovente
56	2		X	X			X			X				veranda in all., volume a lato	graffiato rustico	tetto, tettoia vetrore-sina
57	2		X	X			X			X					colore rosa	tetto in cem. marrone, avvolg.
58	1		X	X					X	X			muri a secco			tetto
59	3		X	X			X			X				volume entrante al 3°P	rivestim. esterno piastrel-le rosse, scala esterna in cemento	cancello rosa, cornicio-ne in cemento.
60	2		X	X			X			X				veranda allum. anodizz.	bucciato grezzo	tetto in legno, persiane bicolore
61	2		X	X			X			X					intonaco, facciata in cem.	cancello ingresso
62	7max		X	X			X					X			colore rosso mattone	tetto piano
63	5 max		X	X			X					X			colore rosso mattone	tetto piano

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
64	3max		X	X			X					X			colore rosso mattone	tetto piano
65	4max		X	X			X					X			colore rosso mattone	tetto piano
66	4max		X	X			X					X			colore rosso mattone	tetto piano
67	2		X	X					X			X			avvolg.	serram. tetto in eternit e legno
68	3		X			albergo Pineta	X					X		veran-da all.	rivestim. piastrel-le rosse	tetto in cemento, avvolg., serram. allum.
69	1		X		X				X	X						
70	2		X	X			X			X			muri di contenimento a secco			cornicio-ne in cemento, serram. all.anod.
71	2		X	X			X			X					base in c.a e 1°P in graffiato rustico	serram. all.anod.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
72	2		X	X			X			X				volume aggiun-to, muri di conte-nimento in cem.		scala., tetto e camino in cemento
73	2		X	X			X			X						camino in cem., tetto in ferro e legno
74	3		X	X			X			X					avvolgibili, tetto	tettoia plastica
75	2		X	X					X	X						tetto in cem., tettoia di canne
76	3		X	X			X			X					tendoni	verande
77	2		X	X			X				X			superfe-tazioni	intonaco a cem.	infissi in all.anod., porta scorrevo-le in ferro verde
78	2	X		X				X		X				veranda chiusa		tettoie plexiglas tetto in eternit
79	2		X		X				X		X			sopra elevaz.		
80	1		X		X				X						rivesti-mento in legno	tetto

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
81	2	X		X				X		X			parte dell'edificio originale ben conservata	balcone in cem.	colore	tetto, cornicio-ne cem.
82	2		X	X			X			X						avvolgibi li, infissi in allum. anod.
83	3		X	X			X			X						avvolgibi li, infissi in allum. anod.
84	2	X		X					X	X			tetto in ardesia, bucature mantenute (archetti)			
85	3 (torre di 4 P.)	X		X				X			X		elementi originali ben conservati: torre,archi-volto, grate, tetto in ardesia		eternit su una facciata	
86	1		X		X			X				X				tetto piano in cem.
87	2	X			X			X				X			eternit in facciata	gronda in plastica

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
88	3	X		X				X				X	archivolto su antico percorso		intonaco di cemento	tetto piano in cemento
89	3	X			X			X				X	muri orig			
90	1	X			X		X					X			vegeta-zione infestante	
91	3		X	X			X			X					bordi bianchi finestre	scale esterne e balco-ni in cemento, tettoie in ferro
92	4	X				torre				X						
93	3	X			X			X				X	archetto su antico per-corso, tetto in ardesia			
94	2	X		X				X			X			aggiunte laterali		terrazzo con pa-rapetto in cem., serram. in all., tettoie ondalux
95	3	X		X				X		X					2 colori facciata	serram. in all.e plastica, legno rustico sul retro

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE SANDA
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
96	1		X		X				X			X			intonaco in cemento	tetto in lamiera
97	2	X		X				X			X				intonaco in cemento	terrazzo aggiunto
98	2	X		X				X			X			aggiunte di 1 piano	intonaco in cemento	tetto in eternit, serram. in legno rustico
99	2		X	X			X			X					avvolgi-bili	falde del tetto in cemento
100	3		X	X			X			X						falde del tetto in cemento
101	1		X	X				X			X					
102	2	X		X			X				X				X	X
103	2		X	X			X			X						
104	3	X		X				X		X						

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE CASSISI
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
1	3		X	X			X			X				soletta, pensili-na		serram. allum. anodizz.
2	2		X	X			X			X				X	X	X
3	2	X			X			X				X	bucature orignali			
4	3	X casa fortezza					X			X			torrette angolari		X	X
5	2		X	X			X			X					X	X
6	1		X	X			X				X				X	X
7	3		X	X			X			X					X	X
8		X chiesa				X					X		decorazioni (ai piani e campanile)			
9			X		X											
10	2		X	X			X			X					X	tetto in eternit
11	2	X						X				X	terrazzino con pergola			
12	3	X		X			X			X				X	X	X
13	3	X		X				X		X					X	X
14	2	X		X non abitata			X	X				X				
15	2+sotto-tetto		X	X		ristoran-te	X			X				X		X
16	2	X		X				X		X				X	X	X
17	2	X		X				X						X	X	X
18	2 (1 P il volume stacca-to)	X		X				X						X	X	X

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE CASSISI
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
19	2	X		X			X							X	X	X
20	2		X	X			X			X					X	X
21	2		X	X			X				X			X	X	X
22	2	X		abbando-nata								X				
23		X		X												
24			X	X											X	X
25	2	X	X	X			X	X		X				X	X	X
26	2		X	X			X			X				X	X	X
27	3		X	X			X				X				X	X
28	2		X	X		X agricola	X				X				X	X
29	2		X	X			X			X					X	
30	2		X	X			X			X						
31	2	X		X				X		X				X	X	X
32	2	X		X				X		X					X	X
33	3		X	X			X			X				X	X	X
34	2	X		X			X					X			X	X
35	2		X	X			X			X					X	
36	2		X	X			X			X					X	
37	2		X	X			X			X					X	
38	3		X	X			X			X					X	
39	2	X		X				X		X			X		X	
40	2	X		X				X			X		X			
41	2	X		X				X			X				X	X
42	2	X					X				X			X	X	X
43	2	X		X			X			X					X	X
44	2	X		X			X			X					X	X
45	2	X		X				X								X
46	2	X		X			X			X					X	X
47	2		X	X			X			X						
48	2		X	X			X			X					X	

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE CASSISI
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
49	2	X		X			X					X				
50	2		X			X agricola						X				X
51	2+sotto-tetto		X	X			X				X			finti archi	X	X
52	3		X	X			X				X			X	X intonaco	finti angoli in pietra
53	2		X	X			X			X					X	X
54	2		X	X			X			X			copertura in ardesia	X finte logge	X	X
55	2		X	X			X			X					X	X
56	2		X	X			X			X						
57	2		X	X			X				X			X	X	X
58	2	X		X			X				X					
59	2		X	X			X					X				
60	2	X		X					X	X				X	X	X
61	2		X	X			X			X						X
62	2		X	X			X			X						X

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
1	4		X	X (4 box al P.T.)			X				X					avvolgibili, parapetti in cemento
2	4		X	X			X				X			tetto piano	decori e balconi stondati in C.A.	avvolgibili
3	1		X			BOX					X					
4	4		X	X			X				X				colore rosso	avvolgibili, ringhiere
5	2		X	X (cabina ENEL al P.T.)			X					X			griglie	
6	3	X		X villa			X				X		cornice, mensole, tetto	tetto in eternit	parete rivestita in eternit	avvolgibili, zoccolo in cemento
7	2		X	X				X			X					tetto in eternit
8	1		X	X				X	X					tetto ondalux		rivestim in perline
9	3		X	X			X					X		tetto in eternit	parete rivestita in eternit	avvolgibili
10	1		X	X				X				X			intonaco cemento	gelosie bianche tipo baita in legno
11	4		X	X			X				X				rivestim. zoccolo	avvolgibili azzurre

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
12	2	X villa		X			X			X			tetto in ardesia; abside sul lato nord; porticato e giardino			
13	3(corpo centr.4)	X		X			X					X	portoncino ringhiere in ferro batt., decoraz. di villa, modanature			rifacim. zoccolo
14	2	X		X			X			X					intonaco graffiato rosa	tetto e camino in cem.
15	1	X			X								archetto originale a vista		intonaco in cemento	tetto piano
16	2		X	X			X			X						tetto in lamiera
17	4	X villa		X			X			X			torrioni di recinz. e fregio sotto tetto; conservata bene			infissi in ferro
18	4	X villa			X		X					X	affreschi in facciata, colonne, ringhiere		3 tampo-nature al P.T.	

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
19	4	X villa				albergo Villa Bombo-niera	X				X		loggia ultimo piano, decoraz.di villa, ringhiere in ferro batt, tetto in ardesia.	X aggiunti un piano e la veranda	X rivestim. dei box in vetri pitturati	X finiture in allum. anodizz.
20	4	X villa		X			X			X			muratura in pietra originale		balcone in cem.e ringhiere in legno	avvolgibili, parte di zoccolo in cem.
21	4	X villa		X			X					X	ringhiere originali	X vol. aggiunto	intonaco bianco, rivestim. mattoni	tetto piano, gronde lamiera
22	2	X		X					X		X					
23	2	X		X			X			X			decoraz., ringhiere orig.dipinte in bianco		rivestim. in finta ardesia grigia e rossa	colore rosso delle persiane
24		X		X			X			X					rivestim. in finta ardesia grigia	infissi in allum. anodizz.
25	4		X	X				X			X					verande
26	3	X				uffici e negozio al P.T.		X		X			torre conservata intatta			intonaco in cemento

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
27	3		X			albergo	X					X				eternit in facciata
28	3	X		X		rist. al P.T., studi profess, soc.M.S		X			X		grate , archetti, rivestim. facciata in ardesia originali			nanetti sulla S.M.S.
29	5		X	X		negozi al P.T.	X			X						verande allum. anodizz. a tutti i piani
30	5		X	X			X				X					
31	5		X	X			X				X					
32	1		X			mercato										
33	3	X		X (ristoran-te al P.T)				X	X							intonaco giallo deciso
34	3	X		X				X			X		bugnato al P.T., fregi sulle finestre, torrette con merli, ringhiere ferro batt.			
35	5		X	X			X				X				colore azzurro	

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
37	4		X	X			X				X	X		veranda allum. anodizz. baracche		
38	5		X	X			X			X						
39	5		X	X			X			X						
40	5		X	X			X			X						
41	5		X	X			X			X						
42	5		X	X			X				X					
43	1		X			sede assicurazioniRAS e box		X			X					
44	4		X	X				X			X					rivestim. facciata in finta ardesia
45	3		X	X				X		X				veranda in allum. anodizz		
46	4		X			albergo Hotel Giardino	X				X					
47	3		X	X			X			X				baracche sul retro		
48	5		X	X			X			X						
49	6		X	X			X				X				colore rosso mattone	

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO ADIACENTE AL CENTRO STORICO (zona A2)
indagine sull'edilizia esistente

N° rif.	N° piani	EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO			TIPOLOGIA DEI VOLUMI			STATO DI MANUTENZIONE			elementi di pregio	ALTERAZIONI		
		storica	recente	residenza	rustico	altro	blocco	elementi modulari accorpati	isolato	buono	mediocre	cattivo		dei volumi	delle superfici	finiture
50	5		X	X			X			X						
51	3		X	X				X		X						
52	4	X		X				X		X restau-rata				loggia chiusa a veranda		
53	3		X	X			X			X						
54	4		X	X			X			X						
55	4		X	X			X				X					
56	2 (torre di 3 P)	X		X					X	X			decori a fresco			
57	1		X	X				X		X						
58	1		X	X				X		X						
59	2		X			X (ex cinema aperto)	X				X						
60	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
61	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
62	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
63	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TERZA PARTE

ASPETTI GEOLOGICI DEL TERRITORIO

A CURA DEL DOTT. GIULIANO ANTONIELLI

INDAGINE GEOLOGICA - L.R. 24/87

1. 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. 24/87 ed è presentata in questa sezione del lavoro.
Gli studi relativi all'indirizzo paesistico (L.R. 6/91) per la definizione del livello puntuale dell'Assetto geomorfologico, vengono trattati nella parte riguardante il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
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 Piano Regolatore.
Pertanto, anche se testo e cartografia riferiti rispettivamente alla L.R. 24/87 ed alla L.R. 6/91 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 ex L.R. 24/87 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.

2. 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 slm) 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 slm), del Bric dei Ganci (quota 409 m slm) e dalla valle del Rio Finale, ad

Ovest, dalla valle del Rio Remenone, dalla Torre Bregalla (quota 261 m slm) 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 suddividono il territorio comunale in 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.

3. CARTOGRAFIA DESCRITTIVA

3.1 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.

3.2 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 Terra Bianca.
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.

3.3 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.
In tutta l'area sono inoltre presenti molte piccole captazioni per uso privato, soprattutto irriguo, che non vengono segnalate per la difficoltà oggettiva di riordinare i dati degli archivi.

3.4 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°.

3.5 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 fasce:

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.

3.6 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 da cui si ricava la 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 - richiesta ai sensi della L.R. 24/87 - la 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 S.U.A. 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.

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

1. 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 P.R.G.

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.

2. 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, e che agisce nella direzione auspicata dalle leggi sulla difesa del suolo, n° 183/89 e L.R. n° 9/93.

Una accorta programmazione degli interventi di recupero e di bonifica consentirebbe di dare una prima risposta alle maggiori emergenze, in attesa che diventino operativi Piani di Bacino, i quali, come è noto, sono sovraordinati ai P.R.G.

APPENDICE

Riferimenti legislativi

R.D. 3267/1923 - *vincolo idrogeologico*
L. 1497/1939 - *tutela delle bellezze naturali e panoramiche*
L. 1150/1942 - *piani urbanistici*
L.64/1974 - *prescrizione zone sismiche*
L. 319/1976 - *legge Merli per la tutela delle acque*
D.P.R. 915/1982 - *rifiuti solidi*
L.R. 22/1984 - *legge forestale regionale*
L. 431/1985 - *legge Galasso*
L.R. 24/1987 - *disciplina strumenti urbanistici*
D.M. 11.3.88. - *norme tecniche per indagini sui terreni*
D.P.C.M. 27/1988 - *V.I.A.*
L. 183/1989 - *difesa del suolo*
L.R. 1/1990 - *discariche*
L.R. 6/1991 - 20/1991 - *piani paesistici regionali*
L.R. 9/1993 - *applicazione 183/89*

QUARTA PARTE

ASPETTI AGRO-FORESTALI DEL TERRITORIO

A CURA DEL DOTT. FABRIZIO DEL NERO

1. MORFOLOGIA DI BASE

Dall'analisi della forma del territorio si è ricavata la base per lo studio dello scheletro ovvero delle componenti abiotiche che contribuiscono a formare la struttura del territorio stesso.

Lo scheletro del territorio in esame appare sotto forma di un triangolo irregolare con base sulla costa e vertici a Punta dell'Olmo e Torre. I lati del triangolo ideale si dipartono da Bric delle Forche (m. 452) e scendono fino alla costa seguendo ora linee di crinale ora fondovalli.

Il confine di Ponente discende per una prima tratta lungo rio Remenone, tributario del rio Basco, nei pressi di bric Corvi segue il rio Carrea fino al mare.

A levante il confine è delimitato 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'orografia del territorio è caratterizzato 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 disposte verso sud, sud-est.

2. INQUADRAMENTO VEGETAZIONALE ED ECOSISTEMA DEL TERRITORIO

Gli ecosistemi individuati su scala territoriale concorrono a formare gli ambiti omogenei che compongono il territorio e specificatamente :

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

I Caratteri principali del paesaggio e le sue dinamiche sono legate principalmente all'influenza antropica e riguardano :

- 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 degli ecosistemi boschivi ed in misura minore, in senso

opposto, uno sfruttamento intensivo delle superfici agricole strappate al bosco a vantaggio dei seminativi.

- gli ecosistemi boschivi e forestali non hanno subito grosse trasformazioni se non a causa degli incendi.
- i sistemi fluviali di fondovalle hanno risentito poco della pressione antropica ad esclusione della valle di Sanda ove si è andata sviluppando un'area artigianale.
- il sistema torrentizio è costituito da brevi tratti in cui compaiono lembi di vegetazione ripariale (corridoi ecologici) con scarse connessioni con gli ecosistemi limitrofi.
- il sistema costiero ha subito particolari modificazioni dovute ai "tagli" più o meno recenti per la realizzazione di manufatti viari e ferroviari che hanno comportato imponenti opere di contenimento.

Negli anfratti e nelle risulte del territorio costiero si va comunque ricostituendo un paesaggio proprio della macchia bassa sempreverde di tipo mediterraneo con intrusioni di soggetti vegetazionali esterni non autoctoni.

UNITA' DI PAESAGGIO PRESENTI NELL'AREA DI STUDIO

Paesaggio costiero

* Piano basale : nei fondovalle sono evidenti i resti della vegetazione ripariale e di sponda (canneti, pioppi, sanbuco, ontano, orniello).

Le associazioni di base non sono più presenti a causa della graduale perdita dell'ECOSISTEMA dovuta ad opere infrastrutturali quali i manufatti dell'autostrada e il tracciato della nuova ferrovia.

La vegetazione del fondovalle forma quasi ovunque barriere invalicabili e dalle sponde dei torrenti sta invadendo gradualmente i versanti specialmente nelle zone più basse laddove l'abbandono della agricoltura è più marcato.

Nel piano basale non mancano alcune zone destinate ai seminativi (rio Arma) anche se trattasi di limitate e poco rappresentative porzioni di territorio.

Paesaggio collinare medio

* Piano collinare : è caratterizzato dalla presenza dell' olivo

che resta la coltura più rappresentativa sia in monocoltura sia consociata ai seminativi.

Trattasi in generale di vecchi soggetti di notevoli dimensioni, con fitto sesto d'impianto che insistono su sistemazioni gradonate con scarpe inerbite. Rarissimi 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.

Pregevole è l'effetto cromatico dei versanti costituito dalle diverse tonalità del verde in contrasto con il terreno nudo (rinnovo).

Prive di significato sono le coltivazioni dei fruttiferi per lo più intercalati negli oliveti.

Specialmente in primavera le fioriture di questi ultimi rappresentano delle punteggiature colorate nello sfondo sempreverde della macchia.

I vigneti, se si eclude qualche limitata zona vicino alle case, sono pressocchè assenti, in ogni caso trattasi comunque di nuovi impianti.

Non è raro trovare resti di limitate superfici boschive, tipiche della macchia con predominanza del pino marittimo, tra gli oliveti o vicino alle numerose abitazioni di recente costruzione.

Paesaggio dell'alta collina

* Piano dell'alta collina : è occupato dal bosco che nelle parti sommitali è costituito da un bosco misto in matrice di pino marittimo con intrusioni di castagno, roverella nei versanti esposti a nord, mentre nelle parti più temperate le latifoglie predominanti sono il leccio, roverella e l'orniello.

Le superfici boschive sono in buona parte state percorse in tempi più o meno recenti dal fuoco che ha modificato l'aspetto delle coperture arboree a vantaggio delle arbustive.

Le superfici boscate non sono mai ben definite ma mostrano delle intrusioni della macchia nella bassa collina fino al mare.

Laddove 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 (incanus e salvifolius), euphorbiacee ecc.

La viabilità secondaria.

Dalla costa si diparte una ricca viabilità secondaria che serve gli agglomerati della collina ed i nuclei abitativi.

Trattasi di strade di costa che non hanno sbocchi con l'entroterra ad eccezione della provinciale per Sanda - Stella.

Per i motivi suddetti il traffico è prettamente locale e finalizzato al servizio dei residenti.

Tra gli itinerari ciclabili di interesse paesaggistico vi è la strada che da costa dei Siri, nel comune di Albisola scende nella valletta di rio Carrea attraverso coltivi e case isolate fino a raggiungere Pecorile.

Interessante potrà risultare il recupero dei vecchi sentieri pedonali che dal mare raggiungono la collina. Tali itinerari non sono attualmente fruibili a causa della scarsa segnaletica e delle numerose interruzioni.

Di interesse naturalistico e paesaggistico si possono sottolineare

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

-Strada vicinale per Gangi e Terra Bianca fino a loc. Brasi e da qui fino a cima delle Forche.

-Strada di variante da Terra Bianca fino a loc. Ferrari.

-Strada vicinale Cassisi - Cassea -Torre Bergalla - Bric Croi - fino a Sanda.

-Strada vicinale da Sanda al Santuario della PAce di Albisola Superiore.

-Strada vicinale da loc. Torre fino a Narichetti - C.Lassea e da quì a Torre Bergalla.

Sistema parco-naturale.

La presenza di numerose aree boschive collinari e di fondovalle suggerisce di recuperare queste porzioni di territorio alla fruibilità pubblica mediante modesti interventi di ripristino degli itinerari ed aree di sosta che unendo vallette e crinali possano formare un sistema di sentieri di cornice sfruttabili sia a piedi sia con altri mezzi non motorizzati.

A tale proposito sarebbe necessario approfondire lo studio dei tracciati ed ottenere i necessari permessi nelle zone private.

NORME RELATIVE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO
ASSETTO VEGETAZIONALE.

Dall'analisi cartografica il territorio comunale risulta inquadrato in diverse componenti e regime normativi:

Parte di ponente : Cima Bregalla - Monte Cucco - Bric Casanova
B A T indirizzo di CONSOLIDAMENTO

Parte centrale e alta : Bric Mura - Bric Terra Bianca - Bric dei Brasi - Bric delle Forche
P R T e B C T indirizzo di TRASFORMAZIONE in B A T

Parte di levante : Ganci - M. Tabo - Punta dell'Olmo
B C T indirizzo di TRASFORMAZIONE in B A T
B A T indirizzo di Consolidamento (piccola area il loc. Natta)

La restante parte del territorio è inquadrata in C O L - I S S (insediamenti sparsi di serre).

LA CARTOGRAFIA TEMATICA REALIZZATA PER IL LIVELLO D'INTERVENTO.

Come prima fase si è proceduto alla realizzazione di carte tematiche per i caratteri vegetazionali su Carta Tecnica Regionale in scala 1: 5000.
Si è inoltre proceduto ad individuare la vulnerabilità degli ambienti (ECOTOPI) in rapporto al paesaggio di cui si è provveduto ad individuare le caratteristiche fondamentali (matrice del paesaggio, macchie e corridoi ecologici) e le emergenze positive e negative ambientali. Di conseguenza sono stati elaborati due tipi di cartografie, una dell'uso del suolo e l'altra delle emergenze paesaggistiche.

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 ecc..), dei loro rapporti quantitativi (in funzione della copertura) e della loro periodicità (sempreverdi o caducifoglie).
Con l'analisi fisionomica non si è operato alcuna discriminazione rispetto al valore naturalistico o ecologico, ma sono stati riportati cartograficamente i caratteri maggiormente peculiari dell'ecologia delle comunità vegetali e dell'assetto ambientale.

La trasmissione dell'informazione avviene tramite una restituzione cartografica che riassume:

- La situazione attuale della vegetazione determinando le essenze dominanti ed anche quelle improntanti la vegetazione.
- Un inventario delle risorse a livello territoriale con riferimenti strutturali del paesaggio.

Si sono così distinte : AREE DEI COLTIVI (uso reale di una parte del suolo), superfici con caratteristiche naturali (BOSCHI e VEGETAZIONE SPONTANEA), AREE DEGLI INCOLTI IMPRODUTTIVI, AREE ANTROPIZZATE, AREE DELLA VEGETAZIONE RUPESTRE DELLA SCOGLIERA, AREE DI FONDOVALLE.

Le informazioni sui criteri di destinazione d'uso del suolo sono fondamentali ai fini di una corretta gestione del territorio, permettendo di individuare le modificazioni indotte dall'azione dell'uomo sull'ambiente, cogliendone le trasformazioni avvenute.
La carta così realizzata, a scala 1:5000, è stata elaborata attraverso rilievi diretti di verifica in campo.

AREE BOSCHIVE : bosco misto conifere-latifoglie, occupano la parte settentrionale del territorio comunale formando grandi aree contigue che scendono nelle vallate laterali di confine.
Trattasi di boschi misti di latifoglie quali roverella, orniello e castagno (nei siti più umidi) e leccio nelle parti più soleggiate.
Il pino marittimo rappresenta la conifera più rappresentativa nelle parti medio - alte.
Sulla costiera sono ancora rilevabili lembi di macchia mediterranea con pino d'Aleppo, mentre a nuclei sparsi sono presenti anche soggetti di pino domestico (Pineta Bottini e La Natta).
Il sottobosco e quasi sempre a densità colma ed è caratterizzato da ericacee, ginestre, corbezzolo, mirto, lentisco, fillirea ecc..
La proprietà di dette aree è prevalentemente privata, le parti comunali sono localizzate in siti di modeste dimensioni sfruttate a verde pubblico (Parco Bottini e Pineta 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 anche se una buona parte della vegetazione del territorio è stata distrutta dagli incendi.
Le aree laddove è maggiore la presenza delle pinete termofile mediterranee, e precisamente quella compresa tra Bric delle Forche, Bric Brasi, Bric Gangi e Monte Tabo 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 più assimilabile a quello della gariga che a quello del bosco.
Questa situazione di degrado, unitamente alla morfologia dei siti, sta causando un veloce impoverimento dei suoli forestali, asportando parte dello strato superficiale fertile con aumento dei fenomeni di ruscellamento ed erosione.
Il ricaccio vegetativo delle arbustive e delle latifoglie è soddisfaciente e lascia presagire, come obiettivo finale, la ricomposizione del bosco misto di latifoglie con presenza ancora significativa del pino marittimo.

Azioni: difesa dei versanti con interventi di bonifica, dando la priorietà ad interventi di ingegneria naturalistica, ricostituzione e miglioramento del patrimonio forestale.

Regime normativo di trasformazione (TRZ).
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 sotto il profilo ecologico indicate dal PTCP regionale.
Regime normativo di consolidamento (CO)
Nei boschi soggetti al suddetto regime normativo, l'obiettivo della disciplina è quello di favorire il miglioramento del livello qualitativo sotto il profilo delle funzioni ecologiche e della fruibilità ricreativa.
Nelle praterie soggette al regime normativo di TRZ, l'obiettivo della disciplina è quello di ripristinare condizioni di equilibrio ecologico e stabilità dei pendii, nonchè 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), serbatoi per scopo antincendio, ripristino e manutenzione delle strade vicinali.
Nei boschi misti di latifoglie termofile non è consigliabile la conversione ad alto fusto tenuto 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 l'art. 26 del regolamento regionale.
Leggi di riferimento : L.R. Forestale 22/84
Regolamento Regionale 7.9.93 n.3
Regolamento CEE 2084/92

AREA DEI COLTIVI PRODUTTIVI.

Rappresentano ampie porzioni di territorio ove ancora viene praticata sia una agricoltura da reddito da conduttori a titolo principale sia part-time.

La collocazione di dette aree prevalentemente collinari si mescola con il tessuto urbano degli agglomerati frazionali e dei nuclei più isolati ove assumono il carattere degli orti e orti-giardino.

Le zone più rappresentative dal punto di vista agricolo sono concentrate nelle frazioni di 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, La Natta, Inizio di via Sanda).

Oltre ad una funzione produttiva di dette aree, non meno trascurabile è quella paesaggistica-ambientale nonchè quella 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 del cemento, ripristino delle strade interpoderali senza l'utilizzo dell'asfalto, con attenta regimazione delle acque meteoriche, costruzione di ricoveri per gli attrezzi secondo le norme del regolamento comunale, evitando materiali inerti non consoni con l'ambiente.

Recupero e mantenimento dei vecchi oliveti con potature, innesti con varietà locali, lavorazioni delle "fasce" 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, andrà studiato 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.

Normative:
a) Serre fisse senza strutture murarie fuori terra
- distanza dai confini come da art. 878 del C.C.
- senza limiti di volumetria
b) Serre fisse con strutture murarie fuori terra
- non hanno limiti di volumetria
- rapporto di copertura < 50%
- sono soggette ad autorizzazione edilizia
- nelle zone vincolate dalla L.1497/39 si deve richiedere l'auto -
  rizzazione agli Organi competenti per la tutela del paesaggio

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 purchè siano salvaguardate le aree boscate e purchè non siano eliminate le essenze arboree ed arbustive eventualmente presenti.
Leggi di riferimento : L.R. n.22/84

Regolamento regionale n.3 del 7.09.1993

AREE ANTROPIZZATE : zone vicino alle case (agglomerati-nuclei)
Costante è la presenza di orto familiare e giardino in siti circoscritti alle proprietà.
Azioni : E' consentito 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, scampata all'azione dell'uomo per la realizzazione di infrastrutture viarie.
Tali aree sono ricoperte per lo più da flora arbustiva 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 è presente la macchia alta con il pino d'Aleppo.

Azioni: Consolidamento delle aree suddette per scopo protettivo, con divieto di taglio degli alberi ed arbusti sui pendii.
Per quanto riguarda il pino marittimo è consentito il taglio a solo scopo fitosanitario, ovvero di quelle piante colpite dal Matsuccocus Feytaudi

Interventi ammessi in zone sottoposte a vincoli per scopi idrogeologici.
Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico valgono le disposizioni della L.R. n. 22/84. In particolare, in merito alla applicazione del D.M. dell'11.03.1988 relativo alla L.N. n. 64/1974 per le autorizzazioni di cui all'art. 34 della L.R. n. 22/84 valgono i chiarimenti della Circolare prot. n. 57382 redatta dalla Regione Liguria, servizio difesa del suolo, ufficio consolidamento abitati e vincolo idrogeologico.

Opere e manufatti.

Elettrodotti e manufatti di corredo: I piloni di eventuali elettrodotti dovranno essere costruiti in prossimità delle strade,
mentre i manufatti dovranno integrarsi con il territorio circostante, cercando di ridurre al minimo l'impatto ambientale.
L'apertura di nuove strade deve godere della indispensabile condizione di necessarietà.
Il progetto deve essere corredato da perizia geologica, le opere di contenimento devono essere progettate secondo le norme di ingegneria naturalistica.(rinverdimento delle pendici, opere di regimazione delle acque meteoriche ecc..).

Se trattasi di vaibilità secondaria devono essere presi in considerazione le direttive previste dalla L.R. 22/84.
I proprietari frontisti avranno l'obbligo di curarne la manutenzione periodica, compresa la pulizia delle banchine e delle scarpate onde prevenire gli incendi boschivi. A tal proposito si devono tener conto delle normative delle periodiche Ordinanze prefettizie.

Lotta antiparassitaria.

Quando in un bosco si sviluppa una invasione di insetti o funghi o altri agenti patogeni, il possessore è obbligato a darne notizia all'IRF o all'Osservatorio delle malattie delle piante territorialmente competente. I possessori dei boschi dovranno attuare le cautele necessarie e le prescrizioni ritenute necessarie dall'IRF su indicazione dell'Osservatorio e dovranno altresì consentirne l'esecuzione degli interventi necessari per prevenire e attenuare le fisiopatie.

Cave e discariche.

Nella realizzazione, ampliamento delle discariche, coltivazione delle cave, particolare cura dovrà essere esercitata nel ripristino dell'assetto vegetazionale allo scopo di ridurre al minimo l'impatto ambientale nonchè l'inquinamento da polveri.

Norme per i boschi danneggiati dal fuoco o da altre avversità meteoriche.

Nei boschi colpiti dal fuoco o da altre avversità meteoriche è consentita l'asportazione del legname delle piante morte o gravemente colpite. In tali boschi è vietato il taglio a scopo commerciale dei giovani ricacci delle ceppaie in particolare di erica, corbezzolo, fillirea, alaterno, scopa, ginestra, mirto, lentisco (per 5 anni).
I proprietari singoli od associati e gli Enti pubblici possono provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di ricostituzione dei boschi danneggiati dal fuoco anche con il contributo previsto dall'art. 17 della Legge Forestale 22/84.

Norme per i boschi percorsi da incendio.

Le zone boscate, comprese nel piano regionale per la difesa e conservazione del patrimonio boschivo, distrutte dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendono necessari per la realizzazione di opere pubbliche o opere volte all'antincendio boschivo nonchè per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, anche se realizzati da soggetti privati.
Ai fini dell'applicazione della legge tutti i boschi sono da considerarsi compresi nel "Piano regionale per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo" di cui all'art. 50 della legge forestale.

Fuoristrada.

E' assolutamente vietato praticare attività fuoristrada, sia a quattro che a due ruote, su tutto il territorio comunale.
L'infrazione di tale divieto è punibile mediante ammenda pecuniaria comminata ai trasgressori nella misura e nei modi stabiliti dalla Legge Regionale.

LA VALUTAZIONE DEI PAESAGGI AGRO-FORESTALI

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 i fattori che concorrono a determinare il gradimento estetico dei paesaggi e contemporaneamente di quelli che ne abbassano il valore (detrattori).
A tale riguardo sono stati individuati alcuni fattori che consentono di descrivere compiutamente ogni tipo di paesaggio e cioè:
1. Morfologia
2. Ampiezza visiva
3. Presenza dei 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 vegetazioni di interesse naturalistico
8. Presenza di percorsi (itinerari naturalistici)
9. Effetti cromatici

Detrattori
Vengono considerati altresì come 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 - : Trattasi di valletta a confine con Albisola Superiore rappresentata dalle incisioni prodotte dal rio Carrea e 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 breve tratta da quello ferroviario.
Il versante di levante (in comune di Celle) degrada con pendenze variabili (30-45°) sul fondovalle mentre quello longitudinale è di circa il 12%.
Vegetazione : La parte sommitale è ricoperta da bosco rado-gariga, percorso da incendio con presenza di nuclei isolati di pino marittimo e latifoglie (roverella, leccio) , il piano arbustivo è costituito prevalentemente da ericacee.(Emergenza negativa).
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). (Emergenza positiva).
Nella parte terminale del versante ampie zone di uliveto in stato di abbandono (Emergenza negativa).
Il fondovalle è ricoperto da canneti, pioppi, ontani(r), sanbuco, leccio e roverella che formano una barriera fitta ed impenetrabile
atta a formare un corridoio ecologico da preservare. (Emergenza positiva).
Sistemazioni agricole : terrazzamenti inerbiti delle gradonature
Viabilità : strada carrabile che attraversa trasversalmente la valletta (collegamento con Albisola Superiore).
Itinerari pedonali : collegamento da via Aurelia a via Narichetti attraverso oliveti in stato di abbandono (E-)
Nuclei isolati : Agglomerato di Pecorile (in stato di abbandono) e casa natale di Papa Sisto IV (E+) di interesse storico.
Giudizio complessivo : valore paesaggistico buono da potenziare

STAZIONE 2. Loc. Fighetto
Morfologia : Piccola valletta compresa tra Brisco del Poggio (80 metri s.l.m.) alla costa creatasi dall'incisione di rio Fighetto lunga circa 5-600 metri, tagliata in due parti dal manufatto autostradale.
Vegetazione esistente: a monte dell'autostrada piccolo anfiteatro ricoperto da uliveti e seminativi con fitta presenza di abitazioni
Nella parte terminale sistemazioni a verde si connettono con residuo di pineta, nei pressi della galleria piccole aree di incolto (ex coltivi) (Emergenza negativa).
Al confine con la via Aurelia, a contatto con i contrafforti rocciosi ricoperti da scarsa vegetazione ripariale,si trova una piccola area destinata a Campeggio.
La vegetazione di fondovalle è pressocchè assente a causa della forte pressione antropica.
Sistemazioni : terrazzamenti inerbiti
Viabilità : la valletta è percorsa da strada privata di fondovalle a servizio delle abitazioni.
Itinerari pedonali : non rilevati.
Nuclei isolati : non rilevati 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 Brisco del Poggio, Pecorile, per una lunghezza di circa 1.100 metri. La parte bassa (loc.Roglio) è attraversata dai due manufatti autostradali e da quello della ferrovia. All'altezza del manufatto ferroviario la valle si incontra rio Lobo, tributario del rio Arma che dà origine ad una vallata più lunga (2 Km. circa) che ha termine sotto il contrafforte di Torre Bregalla, Bric Casanova e dalla collina di Cassisi. I versanti degradano sul fondo valle con pendenze regolari e medie, le visuali sono aperte specialmente nella parte alta.

Vegetazione esistente : 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 riconquistati dal bosco. Il fondovalle è caraterizzato da vegetazione tipica delle zone umide con presenza di canneti.

Tra le essenze arboree prevale il pino marittimo in consociazione con il leccio, orniello, e roverella con fitto sottobosco di ginestra, 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 pedonali: esistono sentieri pedonali non segnalati.

Nuclei isolati: 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 : Trattasi 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 (167).

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 misto di latifoglie e conifere : pino marittimo, roverella, orniello e leccio. Il sottobosco denso è ricco di eriche e ginestre.

Sistemazioni: presenza di terrazzamenti inerbiti.

Nuclei isolati: 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 pedonali: percorso da Cassisi a Sanda

Giudizio complessivo: buono dal punto di vista paesaggistico

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'insediamentodenominato "Giardino 2000". Il bosco presenta le caratteristiche della pineta di pino marittimo con intrusioni di latifoglie (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 : 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.
Nuclei isolati: case rurali, nucleo storico con chiesa e cimitero.
Giudizio complessivo : buono dal punto di vista paesaggistico e vegetazionale (Emergenza positiva)

STAZIONE 6: Brasi - Valletta San Pietro
Morfologia : la valletta risale dalla frazione di Sanda fino ai Brasi per circa 1,5 Km. lungo la strada provinciale per Stella S.Martino fino sotto bric Forche (451 metri).
La profonda incisione è percorsa dal rio San Pietro con modesti rii tributari laterali. Nella parte cimale l'apertura della valle è considerevole così come l'ampiezza visiva.
Vegetazione: Buona parte del patrimonio forestale costituito dal pino marittimo è stato distrutto dal fuoco.
Rimangono ampie zone di bosco nelle incisioni e lungo la strada costituite da bosco misto 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 nè a nuclei.
Sistemazioni : 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 bruciate, positivo intorno agli agglomerati.

STAZIONE 7 : Terra Bianca - Valle rio Ferrari (parte alta)
Morfologia : Il vallone è compreso nella parte cimale del territorio comunale compreso tra Bric Riondo (443 m.), Bric Gangi (409 m.) e la dorsale di Bric Terra Bianca (255 m.).

La valle è percorsa dal rio Ferrari e rii laterali tributari sulla dorsale di levante. Sulla dorsale di ponente è aperta la discarica comunale raggungibile 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 incendio, di conseguenza il paesaggio attuale è assimilabile a quello della gariga con soggetti e nuclei isolati di pino marittimo.
La copertura arborea è modesta (10 - 30 %) mentre quella arbustiva raggiunge quasi sempre il colmo.
Sul versante di levente rimane un insediamento abitativo con coltivi.
Sistemazioni : non vengono rilevate sistemazioni agrarie
Nuclei abitativi : assenti.
Viabilità : presente in prossimità della discarica uno stradello di mezza costa che scende verso valle.
Giudizio complessivo : valore paesaggistico e vegetazionale fortemente conpromesso (Emergenza negativa)

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 metri, 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 anche 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 della zona umida
con ontani, canneti, piante sparse di castagno, sanbuco, 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: sono presenti muretti a secco nel versante della Costa.
Giudizio complessivo della stazione : positivo, da conservare

STAZIONE 9: Ferrari - bric Russa
Morfologia del sito : si segue la strada dalla chiesetta dei Ferrari circondata con vecchi esemplari di robinie e si 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 il manufatto dell'acquedotto si entra in una boscaglia gravemente danneggiata da incendio boschivo.
Attualmente la configurazione più realistica è quella della gariga con buon ricaccio delle arbustive quali ericacee, leccio, fillirea, cisto e lentisco. 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 misto concentrati sotto gli elettrodotti.
La valletta entra poi nel territorio della Terra Bianca completamente distrutta dal fuoco.

Sistemazioni agricole : sono conentrate in esigui siti.
Viabilità : esiste ed è percorribile il sentiero pedonale Ferrari-Terra Bianca
Nuclei isolati e agglomerati : presenti
Giudizio complessivo : sufficientemente positivo fino al limite del degrado nella parte superiore dove inizia la zona percorsa dal fuoco.

STAZIONE 10: Monte Tabo-Gangi
Morfologia : si sale lungo una strada asfaltata fino a monte Tabo a quota 150 metri, sopra il versante di ponente della valle formata dal rio Finale, confine naturale con il territorio di Varazze. La valle angusta risale fin sotto Bric Gangi.
Vegetazione : nella parte bassa si nota una buona presenza di coltivi e serre, tutto intorno il paesaggio è stato percorso da incendio e si presenta fortemente degradato.
Scampati dall'azione distruttiva del fuoco si notano ancora nuclei di bosco misto 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 : presenti nella parte bassa del territorio.
Viabilità : strada di crinale che porta ai Gangi e Cà Buscazzo.
Nuclei isolati : non rivestono interesse storico.
Giudizio complessivo sulla stazione : negativo, trattandosi di un ampio areale distrutto dal fuoco.

STAZIONE 11: La Natta - Zona delle Colonie marine
Morfologia del sito: rappresenta la parte di levante del territorio comunale, compreso 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 stato percorso da incendi, mentre la restante parte, compresa tra gli edifici si è fortunatamente salvata.
Evidenti sono ancora resti di macchia mediterranea a pino marittimo e pino d'Aleppo.
Viabilità : presenza di strade secondarie pedonali
Nuclei isolati : di interesse sono gli edifici delle colonie marine (Regione Lombardia, Cottolengo e Colonia Bergamasca)
Giudizio complessivo sulla stazione : positivo nel suo complesso

CARTA DELLE PECULIARITA' E SUSCETTIVITA' D'USO DEL SUOLO DAL PUNTO DI VISTA AGRO - FORESTALE.

Dal punto di vista strettamente naturalistico si è riscontrato come aspetto rilevante la frammentazione ecologica del paesaggio 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.
Inoltre 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 riproduzione, nidificazione e nutrimento di unità animali.
Separando l'ecosistema fluviale dagli altri ecosistemi naturali dalle sopracitate barriere, ne consegue una semplificazione dell'ambiente naturale e di conseguenza una diminuzione del numero delle specie.
Allo scopo di garantire l'unione tra biotopi si sono individuati su scala territoriale i CORRIDOI ECOLOGICI che sono da conservare rigorosamente.
Tali corridoi sono fasce di habitat favorevoli, costituiti da zone boscate, terreni agricoli, macchie di vegetazione ripariale, zone umide, uniscono ambienti isolati favorendo la conservazione delle specie ed il movimento degli animali.
Una applicazione dei concetti suddetti è rappresentata dagli ambiti formati dai corpi idrici torrentizi rimasti quali piccole memorie di formazioni boschive costituite dal pioppo, ontano e salice che determinano dei micro ecosistemi fluviali da conservare e potenziare.

Un altro aspetto rilevante è costituito da quello che viene chiamato "ECOMUSEO NATURALE" comprendente piccoli lembi di territorio dove vivono esemplari arborei di notevole interesse per il loro valore naturalistico.
A tal proposito si segnalano :
La presenza di quercus suber in località La Natta
Esemplari monumentali di pino domestico in loc. La Natta
Pineta di Pino domestico in Loc. Bottini
Quercia monumentale in loc. Sanda
Residui di macchia nell'ambito delle colonie di Levante

LE EMERGENZE

L'area oggetto di studio vede la coesistenza di zone ad attività agro-forestali con zone residenziali e servizi.
Queste interrelazioni determinano la differenziazione del paesaggio che fornisce puntuali testimonianze sulle trasformazioni, sul grado di antropizzazione, sulla potenzialità dell'uso del suolo ed eventuali rischi.
L' individuazione delle caratteristiche dell'area non limita nè esaurisce l'interpretazione in quanto l'ambiente rimane una entità in continua evoluzione e mutabile sia sotto il profilo morfologico sia in relazione alla potenzialità d'uso e rischio.
Dall'analisi sommaria dell'area, delle 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.

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, della vegetazione tale da rappresentare potenziali zone a rischio ambientale (dissesti-frane-desertificazioni).
Tra le emergenze negative sono stati assimilate 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 tutte le varie zone di incolti ed ex coltivi.
Le emergenze negative suddette sono state inquadrate come AREE DEGRADATE.

Emergenze positive sono rappresentate da quelle porzioni di territorio in cui l'uomo fa sentire la propria presenza con le attività agronomiche, anche se sono in una situazione di equilibrio instabile. Ciò deriva dal fatto che tali zone sono lontane dal climax di partenza per cui ogni azione di abbandono delle attività agricole determinerà subordinatamente l'avanzare progressivo dell'incolto e del bosco.
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)

Nelle 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.
In questa seconda categoria sono comprese nell'AMBITO DI QUALIFICAZIONE PAESISTICA A PREVALENTE FUNZIONE ECOLOGICA AMBIENTALE.

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 e curando il più possibile i particolari, 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 PRG 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.
Metodologia applicata all'indagine:

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

ELEMENTI NON VEGETALI PRESENTI NELLE AREE VERDI

ARREDI	IMPIANTI	MATERIALI
Panchine	Illuminazione	Legno
Tavoli	Irrigazione	Ferro
Cartelli		Cementi
Cestini		

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.

ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREO-ARBUSTIVE DA METTERE A DIMORA NEL TERRITORIO COMUNALE

A titolo puramente esemplificativo, si riportano le specie arboree ed arbustive da privilegiare per le zone pubbliche e private. Nell'elenco si sono considerate anche le piante che, pur non essendo tipiche della vegetazione della costa ligure, sono state integrate completamente nel paesaggio.
Le piante dell'elenco sottoindicato sono divise per usi specifici:

AREA URBANA

Essenze arboree-arbustive

Leccio, pino domestico, tamerice, siliquastro, palme e palmizi, magnolie, tigli, olivi, mimose, carrubi, arancio amaro, tasso.
ciliegio da fiore, robinie ibride, sofora comune, falso pepe, eucalipto, Lagerstroemia, oleandro, pittosforo, alloro, bosso, ginepro comune,ligustro, melograno, lillà, agavi, ibisco siriaco, albero di Giuda.

AREA EXTRA URBANA

Essenze arboree-arbustive

Leccio, pino domestico e d'Aleppo, roverella, frassino minore,
cipresso italico, olivo, sorbo degli uccellatori
Ginestre, corbezzolo, mirto comune, biancospino, lentisco, ericacee, piante aromatiche.

Principali specie per la formazione di barriere antifaro.
Arbutus unedo, ceanothus spp., cytisus scoparius, eleagnus spp.,forsythia spp.,hibiscus syriacus,laurus nobilis,ligustrum ovalifolium, myrtus comunis,nerium oleander, pistacia lentiscus, pittosporum tobira, prunus laurocerasus,punica granatum, rosmarinus officinalis, spartium junceum, syringa vulgaris,tamarix gallica, viburnum tinus.

Principali specie per schermi antirumore.
Arboree: cupressus spp., eleagnus ebbingei, laurus nobilis, magnolia grandiflora, quercus ilex, quercus pubescens, taxus bacata, tilia tomentosa.
Arbustive: buxus sempervirens, cotoneaster spp.,kerria japonica, ligustrum ovalifolium, nerium oleander, pittosporum tobira, prunus laurocerasus, pyracantha spp., viburnum grandiflorum e dentatum.

Piante resistenti vicino al mare:

Agave, aloe, albizia julibrissin, bouganvillea, callistemon, ceratonia siliqua, cercis siliquastrum, chamaerops, cistus, cotoneaster, crataegus, cytisus, eleagnus, eucalyptus, genista, grevillea, hebe, juniperus comunis, lagerstoemia indica, lantana camara, laurus nobilis, lavandula, myrtus vari, nerium oleander, opuntia vari, phillyrea angustifolia, phoenix vari, pinus halepensis, pistacia vari, pittosporum vari, quercus ilex, rhamnus alaternus, spartium junceum, tamarix.

Piante per arredo interno:

Aralia vari, araucaria excelsa, aucuba, aspidistria, cycas revoluta, dracaena marginata, felci vari, ficus vari.

Piante per scarpate:

Calluna vulgaris, ceanothus repens, cistus vari, cotoneaster vari, genista vari, juniperus vari, lavandula vari, lantana sellowiana, rosa vari, rosmarinus officinalis, salix repens, spartium junceum, thymus vari, verbena radicans.

Tab.1 Specie arboree. Principali possibilità d'impiego

BINOMIO SPECIFICO	h. piante	sesto d'impianto	Ambiti
acacia dealbata	10-15	8-10	aree verdi
cercis siliquastrum	6-8	5-6	aree verdi
eucaliptus globulus	20-25	10-12	aree verdi
magnolia grandiflora	15-20	7-8	strade ampie aree verdi
pinus pinea	20-25	8-10	strade ampie
quercus ilex	8-10	6-8	aree verdi strade strette
tilia europea	15-20	12-15	strade ampie piazze
cupressus sempervirens	20-30	4-5	strade
fraxinus ornus	8-10	6-8	strade strette parcheggi zone pedonali consolidamento
quercus pubescens	12-15	10-12	consolidamento
phoenix canariensis	10-12	5-6	strade ampie zone pedonali

QUINTA PARTE

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA DEL PIANO: ZONIZZAZIONE E TIPOLOGIE D'INTERVENTO

La struttura del Piano comprende una serie di norme scritte e di norme grafiche che non sono una semplice regolamentazione dell'attività edilizia, ma nascono dalla volontà di pianificare per migliorare la qualità dell'ambiente urbano ed extraurbano.

Il Piano tende a creare equilibrate condizioni per una vita di relazione che si muove, opera e trascorre nell'ambiente.

Secondo Campos Venuti il passaggio alla cultura della trasformazione e del recupero si è avviato negli anni '70, per superare quella dell'espansione, ponendo alla ribalta il problema della qualità della vita.

Il P.R.G., studiato per Celle in un clima d'intensa collaborazione con i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, sia di maggioranza sia di minoranza, e di confronto con la popolazione, è un piano molto disegnato che vuole suggerire, oltreché definire, le regole possibili per una composizione spaziale a scala urbana e paesistico-ambientale a misura d'uomo.

L'ambiente di Celle e dei suoi nuclei è per natura immediatamente attraente e meritevole di tutela: concetto che Pier Luigi Cervellati porta alle estreme conseguenze quando, constatando il fallimento di tanta pianificazione contemporanea, auspica un grande programma di restauro non tanto dei singoli edifici ma di tutto l'ambiente urbano.

In questo senso appaiono significative e determinanti le indicazioni grafiche delle tipologie d'intervento, dalla tav. 33 SP alla tav. 39 SP, che con tecniche di rappresentazione più libere dei tradizionali disegni a campiture retinate, visualizzano possibili scenari operativi capaci di valorizzare ciò che esiste.

Un tema ricorrente nel dibattito urbanistico di oggi è la "Pianificazione strategica in ambiente urbano": tratta il rapporto tra l'aspirazione disciplinare di comporre un disegno d'assieme per l'ambiente costruito, in cui si riconosca durevolmente la collettività locale, e la gestione concordata del processo attuativo degli interventi urbanistici. Proprio l'attenta e programmata gestione del piano, nel caso della realtà cellese, potrà assicurarne una concreta attuazione senza vanificare il lavoro svolto.

L'Amministrazione dovrà cogliere gli elementi innovativi del P.R.G. sollecitando contributi operativi che ne consentano la realizzazione, anziché limitarsi al semplice rispetto numerico dei parametri urbanistici; senza tale spinta, il P.R.G. rimarrà un puro riferimento di nessuna utilità, uno spreco di tempo e di fatica per chi lo ha voluto e per chi lo ha disegnato e scritto poiché esso, nel giro di poco tempo, sarà obsoleto causa l'evoluzione, velocissima e mobilissima, della società contemporanea.

Poste queste premesse, stimolo all'attuazione e alla vita del Piano, segue l'elenco e la descrizione delle tavole di struttura.

Tav. 23 SP PIANO REGOLATORE GENERALE SU CARTA CATASTALE (scala 1:5000)

E' il disegno tradizionale della zonizzazione, conforme alle disposizioni della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente.

Due gli elementi innovativi rispetto all'abituale individuazione delle zone omogenee: il primo riguarda la loro divisione in ambiti di conservazione e di riqualificazione assumendo già, in tal modo, la terminologia del disegno di legge n° 30 della Regione Liguria per la nuova "Legge Urbanistica Regionale"; il secondo consiste nel fatto che essi, all'interno di ogni zona, corrispondono ai diversi regimi dell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento.

Gli ambiti di conservazione comprendono parti di territorio in cui si può operare con interventi sull'usato o con concessioni edilizie dirette, mentre in quelli di riqualificazione, che corrispondono alle zone suscettibili di sviluppo edilizio (tav. 13 DF e 22 SP), si può oprare in regime di concessione edilizia convenzionata.

La tavola riporta i perimetri degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti sul territorio comunale che il P.R.G. (art.9) recepisce quali parti integranti.

Le zone individuate, per la definizione analitica delle quali si rinvia al titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione, sono:

- zone A, centri e nuclei storici
- zone B, di completamento
- ambiti R, di riqualificazione
- ambito C, di trasformazione (ne è previsto uno solo)
- zone E, agricole
- zone EA, di mantenimento agricolo (corrispondono alle aree "di salvaguardia per particolari valori paesistico-ambientali" di cui alla tav. 21 SP)
- zone Agn, agricole forestali e di tutela ambientale
- zone D, produttive artigianali
- zone T, turistico ricettive (l'area delle ex colonie)
- zone F, per attrezzature e impianti di interesse generale
- zone PU, parchi urbani e pinete.

La tavola indica gli interventi sulla viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tratti di strada per migliorare le condizioni della mobilità: in particolare i collegamenti Cassisi-Roglio, Sanda-Santuario della Pace, area 167-piazza Volta e l'allargamento dei tornanti a ponente della stazione.

Per le attrezzature e i servizi, oltre a localizzare quelli esistenti, sono previsti un percorso ginnico nella Pineta Bottini; ampliamenti volumetrici sugli asili esistenti; nuovi spazi per la sede comunale; il nuovo centro sociale lungo il Rio Santa Brigida; una struttura per la commercializzazione dei prodotti agricoli; tre autoparcheggi in struttura e diverse aree a posteggio in superficie (per complessivi mq 34.000); la formazione di un sistema di verde, parchi urbani e attrezzature sportive per complessivi mq 111.700 che dovrebbe connettere le diverse zone urbanizzate.

La **tav. 24 SP** è del tutto analoga alla precedente, però la zonizzazione è riportata sulla carta tecnica regionale a curve di livello. Inoltre contiene l'indicazione delle possibili sezioni stradali da rispettare, sia nel caso di nuova costruzione, sia nell'adeguamento dei percorsi viari esistenti.

Le **tavv. 25 SP - 26 SP - 27 SP** si riferiscono alla normativa geologica (titolo V delle Norme di Attuazione) e a quella agro-forestali (titolo VI); le diverse classificazioni sono sovrapposte alla zonizzazione del P.R.G. per una lettura incrociata e simultanea delle diverse discipline.
Il titolo VIII delle Norme di Attuazione comprende le "tabelle di sintesi della zonizzazione" nelle quali per ogni zona sono riportati:

- i parametri urbanistici
- i riferimenti alla normativa di livello puntuale
- i riferimenti alla zonizzazione geologica
- i riferimenti alle norme agro-forestali.

Le **tavv. 28 SP e 29 SP**, su carta tecnica regionale in scala 1 : 5000, sovrappongono la zonizzazione del P.R.G. all'assetto insediativo e agli assetti vegetazionale e geomorfologico del P.T.C.P.

Le **tavv. 30 SP - 31 SP - 32 SP** comprendono gli ambiti di conservazione per le frazioni Sanda, Cassisi e per il nucleo adiacente al centro storico (zona A2).
Preso atto delle indicazioni della schedatura d'indagine sinteticamente restituita nelle tavv. 16 DF - 17 DF - 18 DF di cui s'è detto nella seconda parte di questa relazione, esse prescrivono per ogni edificio dei tre tessuti urbani l'intervento ammesso, escludendo - con la disciplina di cui alle norme di attuazione - ogni rinvio a ulteriori strumenti attuativi.
I tipi d'intervento, tutti disciplinati da articoli specifici del P.R.G. e dal titolo IV delle norme (Codice dei Materiali), sono il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, oltre naturalmente tutti i possibili interventi manutentivi; le tavole prescrivono anche quelle alterazioni tipologiche (volumetriche, superficiali o di finitura) che dovranno essere eliminate con interventi di adeguamento.

Tav. 33 SP AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La tavola, in scale diverse 1 : 1000 e 1 : 500, determina le tipologie d'intervento a destinazione residenziale per sei ambiti di riqualificazione.
Per ciascuno di essi è indicato, in linea di massima, un possibile inserimento dei nuovi volumi previsti dal P.R.G.; i disegni forniscono indicazioni distributive, planimetriche, sezioni trasversali dei siti d'impianto e collegamenti viari.
Le prospettive relazionano i nuovi interventi alle tipologie ricorrenti della zona e cercano di formalizzare alcuni elementi architettonici di base atti a garantire, per quanto possibile, un rapporto organico con l'ambiente circostante.

Tav. 34 SP AMBITO DI CONSERVAZIONE IN ZONA F2

Comprende l'arenile di levante, parte della pineta della Natta e l'area di servizio sull'Aurelia.
Gli interventi prevedono il recupero della vecchia sede ferroviaria da destinare a passeggiata a mare attrezzata.
Sulla punta più a est, sul confine con Varazze, è immaginata la creazione di una struttura ad aste di acciaio, un simbolo, un segno sul territorio, che funga da corpo distributore verticale con scala e ascensore per consentire l'attraversamento della Via Aurelia a una quota più alta e per salire agli impianti sportivi della Natta... Punto conclusivo di una continuità di percorso che, partendo dalla

Torre, il punto estremo a ponente del territorio comunale, si snoda su tutta la passeggiata a mare in senso longitudinale, dove superato l'alaggio convergono le linee trasversali di grande interesse che portano alla Chiesa di San Michele, al teatro all'aperto, alla biblioteca, al centro sociale previsto.
Per la fruizione sia dell'arenile sia del parco urbano della pineta della Natta, è prevista un'area a posteggio per 150 auto entro il tornante di collegamento all'autostrada; il torrente che lo taglia non è compreso nell'elenco dei corsi d'acqua di cui alla legge 9/93 per cui può essere opportunamente incanalato per consentire la realizzazione dell'area di sosta.
La proposta progettuale prevede anche la possibilità di ricavare, sotto una parte dell'area a posteggio, un locale interrato di 500 mq da destinare ad attività pubbliche: fra queste è stata suggerita una discoteca per consentire il trasferimento di quella funzionante tutt'oggi nel centro urbano dei Piani.
L'intervento, come indicano i disegni, dovrà assumere l'aspetto di un muro che chiude l'intervento volto alla realizzazione del posteggio a fasce gradonate, in un quadro generale di assetto del paesaggio mirato al recupero della situazione di degrado esistente.

Tav. 35 SP CENTRO SOCIALE

Il complesso, localizzato su un terreno in parte di proprietà comunale lungo il Rio Santa Brigida, si presenta come sommatoria di due parti.
Una grande sala polivalente per 400 posti e un corpo, a due piani, da destinare ad attività sociali di vario genere che vedrà, come soggetti fruitori, gli anziani, i disabili e i giovani. In totale sono previsti 1400 mq di superficie di pavimento; le funzioni interne saranno completate da sistemazioni esterne a verde e per il gioco delle bocce.
Circa la tipologia architettonica, operando in una zona TU, abbastanza compromessa da interventi edilizi di peso, si propone una configurazione moderna che dovrà essere frutto di una tecnologia avanzata nell'uso dei materiali costruttivi e delle fonti energetiche alternative.

Tav. 36 SP AMBITO DI TRASFORMAZIONE C1 (ROGLIO); ZONA F1; PINETA BOTTINI

La tavola raccoglie diversi ambiti d'intervento:

a) due ambiti di riqualificazione residenziale che consentono la realizzazione di 1486 mq di Sr attraverso due concessioni edilizie convenzionate che dovranno prevedere la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche localizzate dal P.R.G. (tav. 36 SP);
b) la zona F1 destinata a servizi di tipo ricreativo e sportivo legati alle attività turistiche e balneari; tra gli interventi che in fase esecutiva dovranno essere progettati, sono previsti il ripristino e la valorizzazione del sentiero che collega la Piana di Roglio alla Pineta Bottini;
c) la zona PU 3 della Pineta Bottini per cui dovranno essere prevalenti la conservazione e la valorizzazione come patrimonio naturale di alto pregio. E' prevista l'installazione di un percorso ginnico nel verde atto a sollecitare la frequentazione dell'area.

Tav. 37 SP PARCHEGGI URBANI IN STRUTTURA E AREE A POSTEGGIO

Sono previsti e disegnati due parcheggi in struttura, uno lungo Via Calan e l'altro sulla slargo terminale del Rio Santa Brigida.

Per il primo, in fase esecutiva, potranno essere proposte una o due solette per complessivi 100÷150 posti auto; la sua costruzione consentirebbe di eliminare i posteggi sulla piazza della Chiesa dei Piani e di fornire un miglior servizio agli alberghi presenti nelle vicinanze.
La realizzazione del secondo prevede la rigorosa conservazione del portale e del muro di crosa esistente conformemente alle indicazioni grafiche; l'intervento in sottosuolo è indicativo e dovrà essere meglio definito in fase esecutiva.
La tavola è completata dal disegno di tutti i nuovi posteggi in superficie, previsti dal P.R.G. per complessivi 17.649 mq.

Tav. 38 SP SISTEMAZIONE DELL'AREA DI ACCESSO AI PIANI

La tipologia d'intervento propone un miglioramento dell'uso della vecchia sede ferroviaria pur mantenendo la funzione di viabilità interna, parallela all'Aurelia, e posteggio. La nuova sistemazione vuole privilegiare i percorsi pedonali ampliandoli, nella parte bassa a ponente, anche per aumentare l'area a servizio degli alberghi della zona.
Il percorso veicolare viene addossato all'Aurelia e servito, a monte, da una fila di parcheggi a pettine; un cuscino di verde a scarpata segna la zona pedonale a ridosso degli edifici; l'ampliamento e la razionalizzazione degli spazi sono resi possibili anche dalla parziale demolizione del tratto dell'ex galleria artificiale; un secondo sottopasso migliorerà, infine, i collegamenti con la passeggiata dei Piani al di là della Via Aurelia.

Tav. 39 SP AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RB3 (Olmo)
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CB2.
AMPLIAMENTO ASILI.

Quello sulla Olmo è indubbiamente uno degli interventi più significativi proposti dal P.R.G.
La demolizione del fabbricato industriale potrà lasciare il posto a un volume residenziale e commerciale con parcheggi interrati, in grado di consentire una sorta di ristrutturazione urbana dell'intera zona.
I temi da risolvere in fase esecutiva, oltre a quelli prettamente architettonici, sono il collegamento al centro storico, la riqualificazione urbana, i percorsi pedonali lungo la Via Aurelia e quelli di collegamento al giardino Mezzano di proprietà comunale. La loro ricchezza e la loro complessità consentono di prefigurare un'immagine di alta qualità architettonica atta a costituire una nuova polarità per il centro urbano.
A destra della Olmo è localizzato l'unico ambito di trasformazione per cui il P.R.G. rinvia ad uno Strumento Urbanistico Attuativo. La tipologia d'intervento (tav. 39SP) indica la possibilità di realizzare una nuova Sr di 900 mq; la costruzione di un parcheggio a più livelli nel terrapieno della ferrovia in cui dovranno essere previsti almeno 120 posti a rotazione; una grande scala esterna di collegamento fra largo Giolitti e l'area della ferrovia; l'allargamento della strada verso piazza Volta.
In ultimo la tavola indica gli ampliamenti volumetrici, in ferro e vetro, previsti per i due asili di Celle centro e Celle Piani.

Tav. 40 SP ADEMPIMENTI LEGGE 7/93 PIANO TURISTICO RICETTIVO

La tavola completa e visualizza il contenuto del titolo VII delle norme di attuazione.

Oltre alle strutture turistico ricettive esistenti, differenziate per categorie, la tavola indica i nuovi posti letto di tipo alberghiero previsti nella zona T1 e quelle strutture obsolete per cui il P.R.G. consente il cambio di destinazione d'uso.

Il dimensionamento e la distribuzione dei nuovi posti letto (titolo VII delle norme del P.R.G. in attuazione alla legge R.L. n° 7/93 e s.m.i.) privilegia la tipologia alberghiera escludendo la possibilità di realizzare nuove Residenze Turistiche Alberghiere. Tale scelta è stata operata considerando l'elevato numero di seconde case presenti nel territorio del Comune di Celle; la tabella n° 2 , "Dimensionamento dei servizi" allegata al titolo VIII Capo II delle norme di attuazione, indica in 8187 il numero teorico di persone che possono occupare questo particolare patrimonio edilizio esistente .

Considerando come l'autonomia di un'abitazione è del tutto assimilabile alla tipologia "residence" si giustifica ampiamente la scelta del P.R.G. di conservare e potenziare la struttura alberghiera, ritenendo che la richiesta di soggiorni turistici in residence trova completa risposta nell'offerta del patrimonio edilizio esistente, non stabilmente abitato.

Si è già accennato a un percorso di fruizione turistica parallelo alla linea di costa, illustrando la tav.34 SP; esso è qui rappresentato con una valutazione sui tempi di percorrenza e con la localizzazione planimetrica delle strutture, dei servizi pubblici e dei beni d'interesse artistico legati al turismo: una sorta di mappa per la conoscenza e la scoperta di Celle e delle sue offerte culturali, sportive e per il tempo libero.

Dal percorso longitudinale si staccano diverse diramazioni interne, anch'esse valutate in termini di percorrenza, che collegano i servizi esistenti alla passeggiata a mare e che prefigurano anche la fruizione delle infrastrutture e dei servizi previsti dal P.R.G.

Per il dimensionamento del Piano, per cui si rinvia alle tabelle del titolo VIII delle Norme di Attuazione del P.R.G., sono previsti in tutto 163.355 mq di standard, 20.070 mq di incremento superficiario con un possibile aumento della popolazione residente di 660 unità.

SESTA PARTE

SCHEDE D'INDAGINE SULLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE E TABELLA DI SINTESI (LEGGE REGIONE LIGURIA 7/1993)

DENOMINAZIONE

Quisisana

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
propr	R.T.A.	via Torino 1	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	5+1 box int	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°					12			0	0	0	24
P.2°					12			0	0	0	24
P.3°					10			0	0	0	20
P.4°					8			0	0	0	16
								0	0	0	84

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	35
soggiorno		135

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	15 posti	0	parco	no	soggiorno all'aperto 36 mq

DENOMINAZIONE
Riviera

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	****	via Colla 55	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	6+int	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.1°							3	0	0	0	0
P.2°			13					0	13	13	26
P.3°			13					0	13	13	26
P.4°			13					0	13	13	26
P.5°			13					0	13	13	26
								0	52	52	104

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	220	135	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	250
tavernetta	apposito	250
soggiorno	apposito	60
sala lett.-scritt.	comune	45
sala T.V.	comune	45
sala riunioni	apposito	40

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
S sala pranzo	S	el. tot.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
		mq250 in via Gioia	0	no	no

DENOMINAZIONE
Adriana

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	***	via Torre 25	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	3		6					3	6	9	15
P.2°	3		6					3	6	9	15
P.3°	3		6					3	6	9	15
								6	12	18	30

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	70	50	S

TIPO SALA	locale	mq
bar		23
soggiorno e sala T.V.		24

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	220	no	no

DENOMINAZIONE

Ancora

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
	***	via De Amicis 3	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	3 + sem	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
Semint.								0	0	0	0
P.T.								0	0	0	0
P.1°	1		7				2	1	7	8	15
P.2°	1		7				2	1	7	8	15
								2	14	16	30

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	118,5	110	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	22
soggiorno		11
sala T.V.	apposito	28
veranda	apposito	52

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	10 posti	0	140	no	no

DENOMINAZIONE
Arcobaleno

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Sirio 7	annuale	dopo il 1945	XXX	più corpi	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.			1				1	0	1	1	2
P.1°	7		8					7	8	15	23
P.2°	3		2					3	2	5	7
								10	11	21	32

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	70	80	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	23
soggiorno	apposito	27
sala T.V.	apposito	20

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
		0	195	no	piscina

DENOMINAZIONE
Flora

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Monte Tabor 47	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	2		6				1	2	6	8	14
P.2°	2		6				1	2	6	8	14
P.3°	2		6				1	2	6	8	14
								6	18	24	42

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	140	60	S

TIPO SALA	locale	mq
bar e sala T.V	apposito	20
soggiorno	comune	70

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	250	no	no

DENOMINAZIONE

Gioiello

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Lagorio 24	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	1	tot.

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
Semint.	2		2					2	2	4	6
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	1		4					1	4	5	9
P.2°	1		4					1	4	5	9
P.3°	1		2					1	2	3	5
								5	12	17	29

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	150	50	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	12
soggiorno	apposito	25
sala T.V.	apposito	25

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
	S	el.tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	no	terrazze elioterapiche (30mq)

DENOMINAZIONE

La Giara

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	***	via Dante 3	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.								0	0	0	0
P.1°			1		2	1	1	0	1	1	5
P.2°	2		4					2	4	6	10
P.3°	2		4					2	4	6	10
								4	9	13	25

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	30	20	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	45
soggiorno	apposito	20

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
S loc. comuni	S	el. tot.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	sì, 250 mq	roof garden 40 mq

DENOMINAZIONE
Lazzaro Garden

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Pozzuolo 5	annuale	dopo il 1945	X	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.								0	0	0	0
P.1°	2		5				1	2	5	7	12
P.2°	2		5				1	2	5	7	12
P.3°	2		5				1	2	5	7	12
								6	15	21	36

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	70	80	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	14
sala T.V.	apposito	28
soggiorno	apposito	32

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	100	no	no

DENOMINAZIONE
Marina

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Monte Tabor 1	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°			4	1			1	0	5	5	10
P.2°	1	2	6	1			1	3	7	10	17
P.3°	1		6				1	1	6	7	13
								4	18	22	40

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	112	60	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	44
sala T.V.	apposito	45

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	2 posti	0	0	no	solarium 45 mq

DENOMINAZIONE
Marinella

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Monte Tabor 21	annuale	1900-1945	XXX	vol unico		parz

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°			4					0	4	4	8
P.2°	1		7					1	7	8	15
								1	11	12	23

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	40	35	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	20
soggiorno -T.V.	apposito	35

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
S loc. comuni	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	120	0	120	no	no

DENOMINAZIONE

Pescetto

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Poggi 4	annuale	1900-1945	XXX	vol unico	5	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°	1		7					1	7	8	15
P.2°	1		7					1	7	8	15
P.3°	1		7					1	7	8	15
P.4°	2		4				1	2	4	6	10
								5	25	30	55

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	109	80	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	15
soggiorno	apposito	24
sala giochi	apposito	79
sala T.V.	apposito	18

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	22 posti	0	70	no	palestra 40 mq

DENOMINAZIONE
Piccolo Hotel

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	***	via Lagorio 25	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.								0	0	0	0
P.1°							1	0	0	0	0
P.2°	2		11					2	11	13	24
P.3°	2		11					2	11	13	24
								4	22	26	48

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	33,5	60	S

TIPO SALA	locale	mq
soggiorno	apposito	57
sala lett.-scritt.	apposito	14,5
sala T.V.	apposito	27,5
hall	comune	65

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	15 posti	0	0	no	no

DENOMINAZIONE

Pozzuolo

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	***	via alla Costa 2	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°			5	2			1	0	7	7	14
P.2°			5	2			1	0	7	7	14
								0	14	14	28

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	100	150	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	20
sala T.V.	apposito	16
veranda	apposito	25
soggiorno	comune	

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	200	0	300	no	no

DENOMINAZIONE
San Michele

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	***	via Monte Tabor 26	da 1-6 a 30-	dopo il 1945	XXX	vol unico	4 + rialzato	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	6		15					6	15	21	36
P.2°	2		13					2	13	15	28
P.3°	2		13					2	13	15	28
								10	41	51	92

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	250	150	S

TIPO SALA	locale	mq
bar e sala T.V.	comune	60
soggiorno	comune	70

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	N	el. tot.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	1000	0	1000	no	piscina

DENOMINAZIONE

Tirreno

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Genova 10	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
Semint.	2		3				1	2	3	5	8
P.T.								0	0	0	0
P.1°	2		6					2	6	8	14
P.2°	2		6					2	6	8	14
								6	15	21	36

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	90	50	S

TIPO SALA	locale	mq
soggiorno	comune	30
sala T.V.	apposito	27

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	150	no	no

DENOMINAZIONE
Villa Adele

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Trentun 3	annuale	1900-1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.								0	0	0	0
P.1°	5	1	6	1			1	6	7	13	20
P.2°	3	1	9				1	4	9	13	22
P.3°	3	2	4				1	5	4	9	13
								15	20	35	55

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	110	100	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	40
sala T.V.	apposito	30

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	25 posti	0	500	no	campo da tennis terrazza elioterapica 100 mq

DENOMINAZIONE
Villa Costa

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Monte Tabor 10	annuale	1900-1945 ampl.dopo '45	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	3		4				1	3	4	7	11
P.2°	3		4				1	3	4	7	11
P.3°	3		4					3	4	7	11
								9	12	21	33

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	130	80	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	20
soggiorno	comune	60
sala lettura-scrittura-T.V.	apposito	40

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	150	0	45	no	solarium 200 mq

DENOMINAZIONE

Alda

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Monte Tabor 23	annuale	dopo 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	2		6					2	6	8	14
P.2°	2		6					2	6	8	14
P.3°			6					0	6	6	12
								4	18	22	40

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	90	25	S

TIPO SALA	locale	mq
bar sala T. V.	apposito	18
soggiorno	apposito	20

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	no	no

DENOMINAZIONE

Argentina

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	**	via Lanza 28	stagionale	dopo il 1945	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°			8	1				0	9	9	18
P.2°			8	1				0	9	9	18
								0	18	18	36

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	60	45	N

TIPO SALA	locale	mq
soggiorno	apposito	28
sala giochi	apposito	23
sala T.V.	apposito	14
sala ricreativa		62

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	400	no	no

DENOMINAZIONE

Bagnara

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	**	via Torre 11	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°			6					0	6	6	12
P.2°			6					0	6	6	12
								0	12	12	24

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	45	28	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	20
sala T.V.	comune	40

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	100	no	no

DENOMINAZIONE
Gina

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Boagno 40	annuale	prima del 1900	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	1	1	3				1	2	3	5	8
P.2°	1	1	5				1	2	5	7	12
								4	8	12	20

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	70	25	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	10
soggiorno e sala T.V.		12

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	no	no

DENOMINAZIONE

Gioiello dipendenza

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Lagorio 24	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	1	#VALORE!

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.1°			4				1	0	4	4	8
								0	4	4	8

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica

TIPO SALA	locale	mq
soggiorno	apposito	16

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
	S		

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	no	

DENOMINAZIONE
La Lucciola

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Mulino a vento	stagionale	dopo il 1945	XXX	vol unico	1	parz

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.			7	2			1	0	9	9	18
								0	9	9	18

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	45		

TIPO SALA	locale	mq
soggiorno	comune	36

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
		0	120	no	no

DENOMINAZIONE

La Torre

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Aurelia 20	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	2	parz

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	1		14					1	14	15	29
								1	14	15	29

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	200	200	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	25
soggiorno	comune	60

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	50 posti	0	500+600	no	parco e terrazze elioterapiche

DENOMINAZIONE

Lorenzo

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	**	via La Spezia 2	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	5	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	1		7					1	7	8	15
P.2°	1		7					1	7	8	15
P.3°	1		7					1	7	8	15
								3	21	24	45

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	110	80	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	10
soggiorno	apposito	30
sala T.V.	apposito	40

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. parz.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	15 posti	0	180	no	no

DENOMINAZIONE

San Marco

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	**	via Cassisi 4	stagionale	dopo il 1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°			5					0	5	5	10
P.2°			6					0	6	6	12
								0	11	11	22

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	48	30	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	3
sala T.V.	apposito	11
veranda	apposito	30
sala pr.colaz.		48

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	12 posti	0	90	no	no

DENOMINAZIONE
Silvia

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Colla 109	annuale	1900-1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.	1		3					1	3	4	7
P.1°	2						1	2	0	2	2
P.2°	4		1					4	1	5	6
P.3°	4		1					4	1	5	6
								7	4	11	15

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	55	50	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	12
soggiorno	apposito	11
sala lettura-scritt.	apposito	12
sala T.V.	apposito	19

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	12 posti	0	100	no	no

DENOMINAZIONE
Villa Chiara

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Lagorio 13	annuale	1900-1945	XXX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	1		3				1	1	3	4	7
P.2°	1		3				1	1	3	4	7
P.3°	1		3				1	1	3	4	7
								3	9	12	21

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	65	40	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	apposito	30
soggiorno	comune	30

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
S loc. comuni	S	el. tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	250	no	no

DENOMINAZIONE
Villa Bomboniera

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Crocetta 41	annuale	1900-1945	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.	2		1	1			1	2	2	4	6
P.1°	1	1	1	1				2	2	4	6
P.2°	2		1					2	1	3	4
								6	5	11	16

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	20	45	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	20
sala T.V.	apposito	9
soggiorno	comune	12

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	45	no	no

DENOMINAZIONE
Giardino

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	**	via Vittorio Veneto 3	annuale	dopo il 1945	XX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°	2		5					2	5	7	12
P.2°	2		5					2	5	7	12
P.3°	2		5					2	5	7	12
								6	15	21	36

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	90	35	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	36

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	8 posti	0	185	no	no

DENOMINAZIONE
Belvedere

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	*	via Monte Tabor 65	annuale	dopo il 1945	XX	vol unico	4	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.				2			2	0	2	2	4
P.1°			1	3			2	0	4	4	8
P.2°	1		1	3			2	1	4	5	9
P.3°		1		4				1	4	5	9
								1	10	11	21

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	50	40	S

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	10
soggiorno	apposito	62
sala T.V.	comune	25

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	160	no	no

DENOMINAZIONE

Impero

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	*	via Boagno 22	annuale	prima del 1900	XXX	vol unico	3	parz

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							1	0	0	0	0
P.1°			11					0	11	11	22
P.2°			10					0	10	10	20
								0	21	21	42

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	apposito	80	50	S

TIPO SALA	locale	mq
bar-soggiorno-T.V	apposito	60

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	centr.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!	no	er perdere 140 mq

DENOMINAZIONE
Felice

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
aff	***	via Mulino a vento 26	stagionale	dopo il 1945	XXX	vol unico	2	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
P.T.							2	0	0	0	0
P.1°	1		5					1	5	6	11
P.2°	1		10					1	10	11	21
								2	15	17	32

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	110	70	N

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	25
sala T.V.	apposito	16
soggiorno	apposito	14

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	el. tot.	perif.

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	75	0	0	no	no

DENOMINAZIONE
Milena

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	tipologia	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop	**	via Colla 32	annuale	dopo il 1945	XXX	vol unico	3	tot

CAPACITA' RICETTIVA

PIANO	Camera singola con bagno	Camera singola senza bagno	Camera doppia con bagno	Camera doppia senza bagno	U.A.2 letti con bagno e cucina	letti compl.	bagni comuni	TOT. CAMERE SINGOLE	TOT. CAMERE DOPPIE	TOT. CAMERE	TOT. POSTI LETTO
								0	0	0	0
P.T.								0	0	0	0
P.1°			7	4				0	11	11	22
P.2°			7	4				0	11	11	22
								0	22	22	44

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante	comune	180	80	?

TIPO SALA	locale	mq
bar	comune	
soggiorno	comune	
sala T.V.	comune	

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE
N	S	esist.	centr.

AREE ESTERNE (mq)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
	0	0	0	no	no

DENOMINAZIONE
Camping Columbus

STATO	CLASSIFICA	INDIRIZZO	APERTURA	ETA'	CONDIZIONI	TIPOLOGIA	N°PIANI	OCCUPAZIONE
prop		via Aurelia	annuale					

CAPACITA' RICETTIVA

40 piazzuole per 140 posti

ATTREZZATURE

SERVIZI	locale	mq	n° coperti	cuc. tipica
ristorante				

ARIA COND	RISCALD	BARR ARCH	UBICAZIONE

AREE ESTERNE (MQ)	parch. aperto	parch. chiuso	verde	spiaggia	altre aree
				no	

	DENOMINAZIONE	CLASSIFICA	APERTURA		CONDIZIONI			CAPACITA' RICETTIVA		SERVIZI	PARCH.	VERDE	SPIAGGIA
			annuale	stagionale	buone	mediocri	cattive	camere-U.A.	letti	mq	mq	mq	
1	Quisisana	R.T.A.	X		X			42	84	170	15 posti	parco	
2	Riviera	****	X		X			52	104	910	250	0	
3	Adriana	***	X		X			27	45	117	0	220	
4	Ancora	***	X		X			16	30	231,5	10 posti	140	
5	Arcobaleno	***	X		X			21	32	140	15 posti	195	
6	Flora	***	X		X			24	42	230	0	250	
7	Gioiello	***	X		X			21	29	228	0	12	
8	La Giara	***	X		X			13	25	95	0	0	X
9	Lazzaro Garden	***	X				X	21	36	144	0	100	
10	Marina	***	X		X			22	40	201	2 posti	0	
11	Marinella	***	X		X			12	23	95	120	120	
12	Pescetto	***	X		X			30	55	245	22 posti	70	
13	Piccolo Hotel	***	X		X			26	48	197,5	15 posti	0	
14	Pozzuolo	***	X		X			14	28	161	200	300	
15	San Michele	***		X	X			51	92	380	1000	1000	
16	Tirreno	***	X		X			21	36	147	0	150	
17	Villa Adele	***	X		X			35	55	180	25 posti	500	
18	Villa Costa	***	X		X			21	33	250	150	45	
19	Alda	**	X		X			22	40	128	0	0	
20	Argentina	**		X	X			18	36	187	12 posti	400	
21	Bagnara	**	X		X			12	24	105	20 posti	100	
22	Gina	**	X		X			12	20	92	0	0	
23	Gioiello dipendenza	**	X		X			4	8	16	0	0	
24	La Lucciola	**		X	X			9	18	81	5 posti	120	
25	La Torre	**	X		X			15	29	285	50 posti	500+600	
26	Lorenzo	**	X		X			24	45	190	15 posti	180	
27	San Marco	**		X	X			11	22	140	12 posti	90	
28	Silvia	**	X		X			16	21	109	12 posti	100	
29	Villa Chiara	**	X		X			12	21	125	0	250	
30	Villa Bomboniera	**	X		X			11	16	61	0	45	
31	Giardino	**	X			X		21	36	126	8 posti	185	
32	Belvedere	*	X			X		16	30	147	0	160	
33	Impero	*	X		X			21	42	140	0	0	
34	Felice	***		X	X			17	32	165	75	0	
35	Milena	**	X					22	44	180	0	0	
	Camping Columbus		X					40 piazzuole	140 posti	0	0	0	
	totale							**690**	**1237**	**6229**	**1795**	**4732**	
											e 238 posti		

SETTIMA PARTE

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DI PIANO

A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'amministrazione comunale ha predisposto il nuovo piano regolatore generale partendo dalle proposte del programma elettorale specificate ed approvate lo scorso anno dal consiglio comunale.

Il concetto di fondo che abbiamo seguito è quello del territorio come risorsa non riproducibile, cioè come risorsa che una volta trasformata (si potrebbe dire "consumata") perde le sue caratteristiche originarie e non le riacquista più.

Questa considerazione induce a ponderare bene le ipotesi di trasformazione avuto riguardo non solo agli interessi immediati di questo o quel soggetto, sia pure pubblico, ma anche (e forse soprattutto) alle aspettative future di poter vivere in un ambiente non degradato, a misura di uomo ed ecologicamente equilibrato.

La scelta non poteva quindi che essere diretta verso una pianificazione urbanistica di alto livello ecologico/ambientale, che potesse coniugare le legittime aspettative di utilizzo del territorio con una serie di vincoli che permettessero di indirizzare tali aspettative verso risultati paesaggisticamente interessanti.

Prima di addentrarci nell'esame più dettagliato dei principi che sono stati seguiti nell'elaborazione del piano occorre sottolineare anche le novità di metodo che sono state adottate, sia per la scelta del professionista incaricato della predisposizione del piano, sulla base di una valutazione comparativa tra più ipotesi, che durante l'iter formativo del nuovo strumento urbanistico.

Durante la fase di formazione del piano si è cercato, con esito positivo, di coinvolgere al massimo i cittadini e le categorie economiche nelle scelte che si andavano compiendo.

Prima di predisporre la bozza preliminare del piano si è permesso a tutti i cittadini interessati di esprimere proposte di trasformazione urbanistica del territorio che avessero una valenza di interesse generale e sono state raccolte ed esaminate in questo modo circa una quarantina di osservazioni.

Sulla base di tali osservazioni, di una analisi puntuale del territorio, del programma elettorale e delle linee guida approvate in consiglio comunale è stato predisposta una ipotesi di piano che è stata discussa in numerosi incontri molto partecipati in tutte le zone e frazioni del paese e con le categorie economiche, le associazioni ambientaliste presenti sul territorio comunale e le cooperative edilizie.

Hanno partecipato a tali incontri circa 250 persone, pari al 5% dei residenti.

Successivamente è stata elaborata la proposta definitiva che è stata distribuita nei suoi elementi fondamentali (zonizzazione e normativa) alle forze di opposizione presenti in consiglio circa tre mesi e mezzo prima della data di adozione in consiglio comunale.

La proposta di piano durante questo periodo è stata poi discussa in tre approfonditi incontri della commissione consigliare intersettoriale che ha dato modo anche alle opposizioni di esprimere il loro parere su ogni singolo aspetto del piano, sia cartografico che normativo.

Come si vede si tratta di un iter complesso e laborioso che ha avuto il pregio di coinvolgere nelle scelte che sono state effettuate tutti i cittadini interessati, le categorie economiche e le associazioni.

Questo percorso, che assomiglia molto a quello che è previsto dalla nuova legge urbanistica regionale in fase di approvazione, ha permesso man mano di affinare le varie proposte e di cercare,

nei limiti del possibile, di assecondare le ipotesi di trasformazione urbanistica del territorio compatibili con le scelte politiche di salvaguardia che ha compiuto l'amministrazione e delle quali si assume tutta la responsabilità.

E come si diceva all'inizio la scelta di fondo, potremmo dire la filosofia del piano, è stata quella di conservare e tutelare il territorio; un territorio che, è bene ricordarlo, proviene da una urbanizzazione selvaggia degli anni '50 e '60, da una urbanizzazione intensa negli anni '70 e '80 e che ha sopportato ben due sanatorie edilizie.

Da una indagine ecologica commissionata dall'amministrazione comunale è emerso che le aree antropizzate del comune di Celle si assomigliano molto per intensità di costruzioni ed incidenza ambientale alla periferia di una grande città, con conseguenze che possiamo facilmente immaginare.

Non solo, ma gli eventi alluvionali degli ultimi anni, anche se da noi non hanno provocato vittime, hanno messo a nudo un territorio ferito, privo di protezione idrogeologica, costruito troppo e, soprattutto, male.

In queste condizioni la scelta del contenimento dei nuovi interventi non poteva che essere obbligata.

Un'altra considerazione di forte valenza economica e culturale che impone il ridimensionamento dell'urbanizzazione del nostro territorio è rappresentata dalla necessità di salvaguardare un paesaggio marino/rurale che assomma in sé le tradizioni della nostra terra.

Inoltre la bellezza paesaggistica del territorio per un comune turistico, oltre ad essere un bene di tutti, è un valore "economico" in sé, portando innegabili benefici al flusso turistico, specialmente a quello in media e bassa stagione.

A questo proposito occorre evitare di cadere nell'inganno, di per sé contraddittorio, che la salvaguardia del territorio possa avvenire soltanto attraverso l'inserimento di nuove costruzioni a scopo residenziale.

Coloro che sostengono ciò dimenticano che fino ad oggi nell'ambito del nostro comune, e tendendo conto delle sue particolarità orografiche, le nuove costruzioni hanno fortemente facilitato il degrado ambientale e, se questa tendenza non viene interrotta, ci condurranno ad essere una semplice appendice periferica delle grandi città di Savona e Genova.

Inoltre il presidio ambientale del territorio collinare può essere agevolmente perseguito attraverso l'inserimento di piccoli volumi in legno strettamente legati alla coltivazione dei fondi, ottenendo in tal modo il duplice risultato di permettere lo sfruttamento del terreno agricolo/naturalistico e di impedire così il degrado idrogeologico senza urbanizzare ulteriormente le nostre colline.

Abbiamo quindi adottato una filosofia di forte contenimento delle nuove edificazioni (che pure in certa misura saranno possibili), cercando per contro di consentire nella misura più ampia il recupero e la trasformazione delle costruzioni esistenti.

Ed inoltre abbiamo cercato di inserire nel migliore dei modi le nuove costruzioni nel tessuto urbano o naturale esistente, limitando al massimo le opere di urbanizzazione (ad esempio le strade) e cercando di indurre i cittadini che si accingono a costruire ad eseguire le necessarie opere di restauro ambientale che rendano minimo l'impatto degli interventi ammessi.

Si è cercato anche di intervenire sulla qualità dei nuovi interventi di urbanizzazione stabilendo vincoli precisi in ordine alle tipologie edilizie, ai materiali, all'inserimento nel territorio ed alla sistemazione a verde.

Ciò anche allo scopo di far fronte, con norme sufficientemente dettagliate, alle nuove tendenze in materia di semplificazione dei procedimenti amministrativi nel settore dell'edilizia ed urbanistica attraverso il largo uso del sistema della denuncia di inizio attività.

Il primo obiettivo che il nuovo piano persegue è quindi quello di un sostanziale miglioramento paesaggistico ambientale che valorizzi il nostro territorio nell'interesse dei residenti e dell'economia turistica.

In questa ottica abbiamo puntato molto verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso gli strumenti della ristrutturazione, della demolizione e ricostruzione e del cambio di destinazione d'uso.

In proposito lo sforzo è stato massimo per quanto riguarda i volumi condonati con le due sanatorie a cui abbiamo fatto cenno poc'anzi.

Si tratta infatti molto spesso di costruzioni ad uso non abitativo innalzate in fretta e furia con materiali di recupero, senza un minimo di gusto estetico al solo scopo di acquisire il "diritto ad un volume"; per tali costruzioni sono quindi previste ampie possibilità di accorpamento e financo di cambio di destinazione verso l'uso abitativo allo scopo di migliorarne sensibilmente l'inserimento ambientale e la tipologia edilizia.

Tuttavia, allo scopo di non premiare l'abusivismo, il cambio di destinazione di uso è permesso solo per volumi regolarmente registrati a catasto e tramite asservimento della necessaria area con l'indice di edificabilità applicabile nelle zone agricole.

Il secondo obiettivo che ci siamo prefissi è quello di garantire con ogni opportuna previsione lo sviluppo economico, prioritariamente quello turistico.

Abbiamo già visto che lo sviluppo turistico si basa anche (e forse soprattutto) sulla riqualificazione ambientale del nostro territorio, ma è comunque necessario intervenire sulle strutture esistenti che non sempre sono all'altezza delle richieste della clientela.

A tale scopo sono state stabilite nome che permettono considerevoli ampliamenti e sopraelevazioni alle strutture ricettive presenti, con la possibilità di creare nuovi locali e nuovi servizi accessori alla offerta turistica principale.

Ciò potrà portare nell'arco di alcuni anni a migliorare sensibilmente l'offerta alberghiera trasformando tutte le strutture a due stelle in strutture a tre o quattro stelle.

Questa larga possibilità di miglioramento strutturale si accompagna, diremmo quasi obbligatoriamente, al divieto di trasformazione di uso di tali strutture in abitazioni, impedendo così che la miopia e le mire speculative di alcuni proprietari possano colpire a morte la nostra economia turistica.

Non sarà neppure possibile la trasformazione di uso in residence poiché le esperienze che abbiamo registrato nel nostro comune ed in altri comuni turistici della riviera è stata quella del progressivo trasformarsi dei residence in mini appartamenti, con conseguente perdita della loro valenza per l'economia turistica locale.

E' infatti notorio che le seconde case ed i mini appartamenti sono occupati per un limitatissimo periodo durante il corso dell'anno per cui essi, oltre a non portare di per sé nuova occupazione, non contribuiscono neppure a migliorare le condizioni dell'indotto turistico (esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali, stabilimenti balneari, ecc.).

Alla ristrutturazione ad all'ampliamento delle strutture esistenti si accompagna la possibilità di trasformare parte degli edifici delle ex colonie milanesi situati in località Natta in albergo con spazi per attività accessorie (centro conferenze, fitness, ecc.); questa area può quindi diventare una importante zona a servizi pubblici e privati orientati prioritariamente verso lo sport e l'uso del tempo libero e contemporaneamente consente di salvaguardare la pineta circostante che è inserita nell'elenco delle zone protette provinciali.

Il miglioramento dell'offerta turistica è poi perseguito attraverso la possibilità di costituire aziende agrituristiche con conseguente aumento di superficie da destinarsi a servizi accessori e attraverso la possibilità di creare dehors per i pubblici esercizi.

Sempre nell'ottica di uno sviluppo turistico sono poi state previste alcune infrastrutture di grande interesse.

La prima è costituita dal centro polivalente situato in località Mezzalunga, che può rappresentare un importante luogo di rilancio turistico nei mesi di bassa stagione attraverso un utilizzo mirato della sala per manifestazioni e spettacoli; inoltre tale struttura è necessaria per fornire importanti spazi alle molte attività sociali e culturali che vengono svolte a Celle.

La seconda è costituita dall'area della piana di Roglio che, attraverso il passaggio in proprietà al comune, si vuole salvaguardare integralmente da possibili future spinte speculative e che può essere utilizzata in convenzione con i privati per offrire alcuni servizi che attualmente mancano o sono insufficienti, pur essendo molto richiesti (es. piscina, aree per il gioco ed il tempo libero, ecc.).

La terza è costituita dal prolungamento del lungomare in località Buffou e, in un tempo successivo, in località Torre in modo da realizzare un unico percorso pedonale costiero che colleghi il confine di Varazze con quello di Albisola, nella prospettiva di una passeggiata sul mare che parta dalle Albissole e giunga ad Arenzano.

Nell'ottica del servizio all'economia turistica sono inoltre previste numerose aree da adibire a parcheggio così come pure si prevede la realizzazione di due parcheggi a più piani nelle zone ove più alta è la domanda di aree di sosta.

Per quanto riguarda gli interventi relativi agli altri settori economici (piccola industria, artigianato ed agricoltura) si è cercato innanzitutto di agevolare la riconversione dei volumi già esistenti e destinati a deposito in strutture produttive, consentendo anche un modesto in incremento volumetrico.

In questo settore è inoltre da segnalare la riconversione dello stabilimento Olmo con l'obbligo, tra gli altri, di mantenere nel territorio del comune l'attività produttiva ed i livelli occupazionali.

Questa scelta è stata preferita alla semplice conservazione in loco dell'attività industriale poiché, oltre a raggiungere gli scopi di mantenere nell'ambito del territorio comunale una produzione di grande importanza per Celle, consente il miglioramento del tessuto urbano del centro del paese.

Nell'ambito dell'artigianato è inoltre possibile impiantare nuove attività di artigianato artistico e tradizionale, non rumorose o inquinanti, in tutte le zone residenziali.

Inoltre le ampie possibilità di recupero dell'esistente e le strutture pubbliche o private di cui si prevede la realizzazione avranno sicuramente effetti positivi nel settore dell'artigianato e dalla piccola industria edile locale.

Infine il settore agricolo è salvaguardato innanzitutto attraverso la limitazione all'edificabilità residenziale dei suoli agricoli ed inoltre attraverso la possibilità di realizzare tutte le infrastrutture

necessarie ad un migliore utilizzo del territorio ai fini agricoli, attraverso uno studio accurato che individui la potenzialità dei vari terreni e le migliori colture da impiantarvi.
Come si può vedere la pianificazione che viene proposta è stata molto attenta a garantire, pur nella ristrettezza del territorio disponibile, tutti quegli accorgimenti che permettano un graduale miglioramento delle attrezzature produttive nella convinzione che soltanto uno sviluppo equilibrato dell'economia possa contribuire al superamento della grave crisi occupazionale.
In questa ottica deve essere letta la possibilità di trasformare di uso la zona delle colonie per insediarvi attività turistiche, attività legate alla istruzione ed alla formazione, spazi per uffici ed altre destinazioni di uso di tipo produttivo.
Il terzo obiettivo del piano regolatore è quello di garantire la possibilità dell'accesso alla prima casa di abitazione ai cittadini residenti che ne sono ancora sprovvisti.
Il diritto alla casa nell'ambito di un comune turistico è spesso compromesso dalle forti spinte speculative che spingono verso l'alto i prezzi degli immobili ed impediscono di fatto alle famiglie a reddito medio-basso di poter acquistare la prima casa di abitazione.
Allo scopo di salvaguardare questo fondamentale diritto sono quindi state individuate alcune aree nelle quali in via prioritaria potranno operare le cooperative edilizie, lo IACP e l'edilizia convenzionata in modo da soddisfare le esigenze abitative attualmente esistenti che da una indagine effettuata sono stimate in circa 80 unità immobiliari.
Non si è dato seguito alla proposta di trasformare parte degli edifici della colonia bergamasca in edilizia residenziale per soddisfare i bisogni abitativi a cui abbia fatto cenno perché nel frattempo è stata ripresa l'attività delle colonie marine, attività che deve essere per quanto possibile salvaguardata.
Nell'ambito della edilizia residenziale privata si poi cercato di seguire il principio della perequazione tra i proprietari, disponendo, per le aree considerate edificabili, l'applicazione di indici di fabbricabilità bassi e diffusi in tutta l'area in modo da distribuire tra tutti i proprietari i costi ed i benefici dello jus edificandi.
Il carattere di sostanziale equità di questo sistema, proprio delle migliori e più recenti tendenze urbanistiche, deve essere accompagnato, com'è stato nel nostro caso, da una normativa di livello puntuale molto precisa che individui il posizionamento delle nuove costruzioni in modo da ottimizzarne l'inserimento nell'ambiente e nel territorio (distanza dalle strade, acclività massima, ecc.).
Il quarto obiettivo della pianificazione è quello di salvaguardare e di recuperare il patrimonio storico e culturale del nostro territorio.
Abbiamo cercato di salvaguardare integralmente il centro storico del paese ed i centri storici frazionali attraverso una normativa di conservazione e di recupero, anche funzionale, che permetta attraverso opportuni finanziamenti ai privati di migliorare le condizioni igieniche, statiche e l'aspetto esterno delle abitazioni.
Si è inoltre cercato di salvaguardare tutte quelle testimonianze della civiltà contadina (case rurali, fasce inerbite, percorsi acciottolati, ecc.) che permettano anche per gli anni a venire di ricostruire le condizioni di vita delle popolazioni che hanno abitato questa terra.
Lo stesso riguardo è stato posto nel conservare le dimostrazioni di cultura religiosa, quali le chiese frazionali, e gli edifici, quali la casa natale di Papa Sisto IV, che hanno evidenti valenze storiche.

Il quarto obiettivo che ci siamo prefissi è quello, che potremmo definire in senso lato “sociale”, di offrire ai cittadini strutture e servizi tali da rendere migliore il vivere nell’ambito del comune.
Il piano prevede quindi in larga misura spazi sia all’aperto che al chiuso per attività di svago e di utilizzo intelligente del tempo libero.
Il più importante di questi, il cui rilievo sul piano turistico abbiamo già evidenziato, è rappresentato da centro polifunzionale in località Mezzalunga.
In questo edificio oltre ad una grande sala per spettacoli sono previsti altri spazi per attività di socializzazione per anziani, spazi per la ludoteca, per i disabili, sale per attività culturali polivalenti (musica, pittura, fotografia, cinema, ecc.), in modo da farne, assieme alla biblioteca situata nel vicino centro storico, un luogo di incontro e di scambio di esperienze oltreché di impegno sociale e culturale.
Nell’ambito della ristrutturazione della fabbrica Olmo sono poi previsti altri volumi da cedere in proprietà al comune che per la loro collocazione mediana tra la biblioteca ed il centro socioculturale ben possono essere destinati ad attività complementari a quelle che si collocheranno in queste strutture.
Numerose sono poi le aree attrezzate per l’attività ludico-sportiva, dalla zona della Natta a quella, già citata, di Roglio, ai numerosi percorsi pedonali creati attraverso il recupero dei vecchi sentieri nella fascia collinare.
Nell’ambito dell’istruzione è previsto l’aumento di superficie per i due asili in modo da poterli adeguare alle mutate necessità della moderna didattica che necessità di ampi spazi per le attività collaterali.
Per quanto riguarda infine l’assistenza è prevista la risistemazione dei volumi della casa di riposo con la possibilità di utilizzo anche degli spazi del sottotetto.
Un ulteriore obiettivo di piano è costituito dalla necessità di razionalizzare alcuni uffici pubblici tra cui spicca il raggruppamento in un unico complesso di tutti gli uffici comunali decentrati e la nuova sede della caserma dei carabinieri in una dislocazione centrale.
Per quanto riguarda infine le infrastrutture di carattere generale abbiamo già evidenziato lo sforzo per individuare numerose aree a parcheggio sia in posizione centrale che nelle zone frazionali ed in proposito deve essere precisato che altri parcheggi potranno essere realizzati, ove se ne presenterà la necessità, nelle pertinenze delle aree stradali.
La nuova viabilità è stata contenuta al minimo indispensabile, sia per ragioni di fattibilità economica che per motivi di salvaguardia ambientale, privilegiando i percorsi alternativi soltanto nella parte a ponente del comune e quindi il collegamento tra Cassisi e Roglio ed il collegamento tra Pecorile e la via Aurelia, nei pressi di località Torre.
Si è cercato invece di operare per un sostanziale miglioramento della viabilità esistente, particolarmente di via SS. Giacomo e Filippo e di via Santuario della Pace.
Un cenno infine agli strumenti di attuazione del piano.
Al riguardo è stata compiuta la scelta di limitare al massimo l’uso degli strumenti urbanistici attuativi, pur conservando i piani particolareggiati attualmente in vigore.
Al contrario si è cercato di privilegiare lo strumento della concessione convenzionata, molto più snello e adattabile alle varie esigenze, che permette in sostanza di indirizzare le trasformazioni urbanistiche private verso il soddisfacimento dei particolari interessi pubblici che stanno alla base del piano.