COMUNE DI CELLE LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE 2008 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

adottata con delibera C.C. n. 31 del 12/8/2008

Il Piano fu approvato con **Decreto n. 302 del 6/12/1999 del Presidente della Giunta Regionale della Liguria** con valore ed effetti di P.U.C. ai sensi dell'art. 82, 1° comma della legge R.L. n. 36/1997. Il decreto attribuiva al Comune l'integrale subdelega delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali ex art. 7 della legge n. 1947/1939.

Firmato da
Gabbaria Mistrangelo Pasquale

Firmato da
Gabbaria
Mistrangelo Luisa

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

CONTRIBUTI SPECIALISTICI AL PIANO:
Dott. Fabrizio Del Nero - agronomo
Dott. Giuliano Antonielli - geologo

Firmato digitalmente da
Giuliano Antonielli
CN = Antonielli Giuliano
O = Ordine Regionale Geologi Liguria/01327160991
T = Geologo
SerialNumber = IT:NTNGLN59P14D264O
C = IT

Firmato digitalmente da
DANIELA PATTINI
CN = PATTINI DANIELA
O = Ordine Regionale Geologi Liguria/01327160991
C = IT

All. C

Adeguamento della variante 2008 alle prescrizioni del C.T.U.P. di Savona (voto n. 687 del 25/6/2010) espresse ai sensi dell'art. 4, comma 6 della legga urbanistica R.L. n. 36/1997 e s.m.i.

NORME DI ATTUAZIONE DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

Novembre 2010



COMUNE DI CELLE LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE 2008

NORME DI ATTUAZIONE DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

ELABORAZIONE DEL PIANO E DELLA VARIANTE

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

CONTRIBUTI SPECIALISTICI AL PIANO

Dott. Giuliano Antonielli geologo

Dott. Fabrizio Del Nero agronomo

Indice

TITOLO I..... 5

NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA..... 5

ART. 1 - OBIETTIVI DEL PIANO..... 5
ART. 2 - ELABORATI DI PIANO..... 5
ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI..... 8
ART. 4 - DISCIPLINA PAESISTICA..... 10
ART. 5 - REGOLAMENTO EDILIZIO..... 11
ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO..... 11
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO..... 12
ART. 8 - TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO..... 12
ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI..... 12
ART. 10 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO..... 13
ART. 11 - AREE DEMANIALI..... 13
ART. 12 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE..... 13
ART. 13 - BARRIERE ARCHITETTONICHE..... 13

TITOLO II..... 16

INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO..... 16

CAPO I. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... 16
ART. 14 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI..... 16
ART. 16 - STRALCIATO
ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA..... 16
ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA..... 17
ART. 18 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO..... 18
ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA..... 19
ART. 20 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE..... 20
ART. 21 - FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI..... 20
ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA..... 20
ART. 23 - AUMENTO DI SUPERFICIE..... 21
CAPO II. INTERVENTI SULLE AREE..... 21
ART. 24 - INTERVENTI SULLE AREE..... 21
ART. 25 - DEMOLIZIONE..... 21
ART. 26 - SISTEMAZIONI ESTERNE..... 21
ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE..... 22
ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA..... 22
CAPO III. INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI..... 22
ART. 29 - LIMITAZIONI DIVERSE..... 22
ART. 30 - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI ESISTENTI..... 23
ART. 31 - LINEA FERROVIARIA..... 23
ART. 32 - AREE PER LA VIABILITÀ..... 23
ART. 33 - NUOVI TRACCIATI STRADALI E TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI..... 24
ART. 34 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A RETE..... 25
ART. 35 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUNTUALI E INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE..... 26
ART. 36 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI..... 27
ART. 37 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PREVISTE AL DI FUORI DEGLI AMBITI F..... 28
ART. 38 - PERCORSI DI CARATTERE STORICO, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO..... 29
CAPO IV. EDILIZIA PRIVATA..... 29
ART. 39 - EDIFICI CON PRECARIE CONDIZIONI IGIENICHE, STATICHE E DI DECORO..... 30
ART. 40 - EDIFICI DI PREGIO..... 30
ART. 41 - EDIFICI ANTICHI..... 30
ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI..... 30
ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI..... 31

ART. 44 - DEHORS, VERANDE E PARATIE FRANGIVENTO....31
ART. 45 – LOCALI INTERRATI……....32
ART. 46 - TENDE, TETTOIE E PORTICATI....32
ART. 47- DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO....33
ART. 48 - ANTENNE E IMPIANTI PER LE ENERGIE RINNOVABILI....33
ART. 49 - TABELLE E INSEGNE....34
ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI....34
ART. 51 - PISCINE....36
ART. 52 - ROULOTTES E CASE MOBILI....36
ART. 53 - MANUFATTI AGRICOLI E RICOVERI PER ANIMALI....36
ART. 54 - FASCE COLTIVE ED ORTI....37
ART. 55 - DEPOSITI ALL'APERTO....37
ART. 56 - STAZIONI DI SERVIZIO E CONTENITORI PER GAS....37
ART. 57 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE....38
ART. 58 - AGRITURISMO....38
ART. 59 - CAMBIO D'USO DI VOLUMI CON ACCORPAMENTO....38

TITOLO III....40

AMBITI E DISTRETTI....40

ART. 60 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE....40
ART. 61 - AMBITI A: CENTRI E NUCLEI STORICI....40
ART. 62 - AMBITI B DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (saturi e di completamento). DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE....43
ART. 63 - AMBITI "E" DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE; "EA" DI MANTENIMENTO AGRICOLO; "Agn" AGRICOLO-FORESTALI (TERRITORIO NON INSEDIABILE)....53
ART. 64 - AMBITI "E" DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E AMBITI "EA" DI MANTENIMENTO AGRICOLO....55
ART. 65 - AMBITI AGRICOLO FORESTALI "Agn" (TERRITORIO NON INSEDIABILE)....60
ART. 66 - AMBITI PRODUTTIVI D....62
ART. 67 - AMBITI TURISTICI T....63
ART. 68 - AMBITI F PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE....66
ART. 69 - AMBITI DI PARCO URBANO PU....70

TITOLO IV....71

CODICE DEI MATERIALI....71

ART. 70 - DISPOSIZIONI GENERALI....71
ART. 71 - STRUTTURE VERTICALI....71
ART. 72 - STRUTTURE ORIZZONTALI....72
ART. 73 - COPERTURE....73
ART. 74 - IMPIANTI TECNOLOGICI....73
ART. 75 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI....74
ART. 76 - CONSOLIDAMENTO STATICO....76

TITOLO V....77

NORME GEOLOGICHE....77

CAPO I - NORME GENERALI....77
ART. 77 - DEFINIZIONE....77
ART. 78 - INDAGINI GEOLOGICHE....77
CAPO II - NORME PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE....77
ART. 79 - VOLUMI INTERRATI....77
ART. 80 - SCARICHI....78
ART. 81 - OPERE DI SOSTEGNO....78

ART. 82 - MANUTENZIONE OPERE DI SOSTEGNO....78
ART. 83 - SUPERFICI IMPERMEABILIZZATE....78
ART. 84 - TOMBINATURE....78
CAPO III - SCHEDE DI REGIME NORMATIVO....79
ART. 85 - DISPOSIZIONI PER LE SINGOLE AREE....79
ART. 86 - REGIME NORMATIVO R....80
ART. 87 - REGIME NORMATIVO RS....81
ART. 88 - REGIME NORMATIVO Rco....82
ART. 89 - REGIME NORMATIVO Cs....83
ART. 90 - REGIME NORMATIVO Cp....84
ART. 91 - REGIME NORMATIVO Cal....85
CAPO IV - LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DEL P.T.C.P....86
ART. 92 - NORME GENERALI....86
ART. 93 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA BASSA....86
ART. 94 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOLOGICA MEDIA....86
ART. 95 - AREE A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA....86
ART. 96 - LITORALI....87

TITOLO VI....88

NORME AGRO-FORESTALI....88

CAPO I - NORME GENERALI....88
ART. 97 - ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE DA METTERE A DIMORA NEL TERRITORIO COMUNALE....88
ART. 98 - ESECUZIONE DELLE OPERE - TUTELA DELLA VEGETAZIONE....89
ART. 99 - RISISTEMAZIONE DELLE AREE....89
ART. 100 - TASSONOMIA DELLE ESSENZE....89
ART. 101 - DISCIPLINA DELLE PIANTAGIONI IN TERRITORIO URBANO....89
CAPO II - AMBITO FORESTALE....90
ART. 102 - SRADICAMENTO O DANNEGGIAMENTO DI PIANTE E CEPPAIE....90
ART. 103 - TAGLIO DEI BOSCHI....90
ART. 104 - INCENDI....90
ART. 105 - BOSCHI PERCORSI DA INCENDI E ALTRE AVVERSITÀ....91
ART. 106 - MOVIMENTI DI TERRENO....91
ART. 107 - DISCIPLINA DELLE ACQUE DI SCOLO....91
ART. 108 - RACCOLTA DI GHIAIA, SABBIA E SASSI....91
ART. 109 - REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE (CE)....91
ART. 110 - REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (MA)....91
ART. 111 - REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO (CO)....92
ART. 112 - REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ (MO)....92
ART. 113 - REGIME NORMATIVO DI TRASFORMAZIONE (TRZ)....92
ART. 114 - OLIVETI....92

TITOLO VII....93

PIANO TURISTICO (in conformità alla legge R.L. n. 1/2008)....93

ART. 115 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE....93
ART. 116 - DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ RICETTIVA....94
ART. 117 - RECUPERO DEI POSTI LETTO IN ALBERGO....96

TITOLO VIII....97

CAPO I - TABELLE DI SINTESI DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE....97
CAPO II - TABELLE DI SINTESI DEL P.U.C....149

TITOLO I

NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA

ART. 1 - OBIETTIVI DEL PIANO

1. Il P.U.C. definisce l'assetto e regolamenta l'utilizzo di tutto il territorio comunale di Celle Ligure stabilendo le norme per l'attuazione delle previsioni di conservazione ecologica e di sviluppo urbanistico e per il controllo degli interventi di tipo insediativo, ambientale, vegetazionale e geomorfologico.

2. Il P.U.C. tende a perseguire le seguenti finalità:
   - conservare l'identità storico culturale del territorio;
   - garantire il rispetto e la qualità dell'ambiente, naturale e antropizzato, e la sua fruizione collettiva;
   - assicurare il rispetto delle compatibilità ecologiche;
   - provvedere alla salvaguardia delle risorse territoriali e paesaggistiche non riproducibili;
   - incentivare le azioni per il recupero e la valorizzazione degli ambienti degradati, naturali ed urbani ;
   - salvaguardare il mantenimento e lo sviluppo delle attività economiche di tipo agricolo, artigianale e turistico.

3. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica, edilizia o paesaggistica ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare le leggi nazionali e regionali nonché le prescrizioni ed i vincoli del P.U.C. ricavabili dalle tavole di struttura del Piano e dalle presenti norme di attuazione.

4. In caso di contrasto prevale l'azzonamento su base catastale rispetto a quello su carta tecnica e prevalgono le norme scritte rispetto alle tabelle.

5. Ogni intervento è altresì soggetto alle norme geologiche (titolo V) che possono risultare limitative dell'attività edificatoria e alle norme agro-forestali (titolo VI) vincolanti per gli interventi sulla vegetazione.

ART. 2 - ELABORATI DI PIANO

Il P.U.C. è costituito dalla descrizione fondativa e dalla struttura del piano, che comprendono gli elaborati di seguito elencati:

DESCRIZIONE FONDATIVA

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

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

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

Tav. n. 2 DF - ORGANISMO TERRITORIALE ELEMENTARE. Analisi per la normativa paesistica
scala 1:10000
2/1 Aree a prevalente connotazione naturale e ad uso agricolo
2/2 Uso del suolo: aree insediate

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

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

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

Tav. n. 6 DF - UNITA' INSEDIATIVE
scala 1:5000
Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tav. n. 20 DF - scala 1:5000
Proprietà comunali: aree ed edifici

STRUTTURA DEL PIANO

All. C - Norme di attuazione del Piano:
Titolo I - Norme generali e disciplina paesistica
Titolo II - Interventi di attuazione del piano
Titolo III - Ambiti di conservazione e di riqualificazione, distretti di trasformazione
Titolo IV - Codice dei materiali
Titolo V - Norme geologiche
Titolo VI - Norme agro-forestali
Titolo VII - Piano turistico
Titolo VIII - Tabelle di sintesi del P.U.C.
Tabelle di sintesi degli ambiti

Tav. n. 21 SP - scala 1:5000
Asservimenti catastali, aree di pertinenza agli ambiti urbani ed aree non edificabili ai sensi del P.T.C.P.

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

Tav. n. V23^{I} SP - V23^{II} SP - V23^{III} SP - scala 1:2000
Piano Urbanistico Comunale su carta catastale

Tav. n. V24 SP - scala 1:5000
Piano Urbanistico Comunale su C.T.R. e tipologie delle nuove sedi stradali

Tav. n. V25 SP - scala 1:5000
Vulnerabilità geomorfologica su P.U.C.

Tav. n. V26 SP - scala 1:5000
Suscettibilità d'uso del territorio dal punto di vista geotecnico su P.U.C.

Tav. n. V27 SP - scala 1:5000
Peculiarità e suscettività d'uso del suolo dal punto di vista agroforestale su P.U.C.

Tav. n. V28 SP - scala 1:5000
Sovrapposizione del P.U.C. all'assetto insediativo del P.T.C.P.

Tav. n. V29 SP - scala 1:5000
Sovrapposizione del P.U.C. agli assetti vegetazionale e geomorfologico del P.T.C.P.

Tav. n. V30 SP - scala 1:1000
Ambito di conservazione per la Frazione Sanda: interventi ammessi nell'ambito di conservazione A6

Tav. n. 31 SP - scala 1:1000
Ambito di conservazione per la Frazione Cassisi: interventi ammessi nell'ambito di conservazione A3

Tav. n. 32 SP - scala 1:1000
Ambito di conservazione del nucleo adiacente al centro storico: interventi ammessi nell'ambito di conservazione A2

Tav. n. V33' SP - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:500 e 1:1000
Ambiti di riqualificazione residenziale: RB2.ID-CO, RB2.IS-MA, RB6.ID-CO

Tav. n. 34 SP - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:1000
Ambito di conservazione in ambito F2: pineta, discoteca e sistemazione del litorale a levante

Tav. n. V36' SP - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:500 e 1:1000
Ambiti di riqualificazione residenziale RF1a, RF1b in località Roglio, ambito F1. Ambito di conservazione PU3 per la pineta Bottini

Tav. n. V37 SP - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:500
Parcheggi urbani in struttura negli ambiti B1 e B2.
Aree a posteggio

Tav. n. V39 SP - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:500 e 1:1000
Ampliamento volumetrico per l'asilo nell'ambito B3

Tav. n. V40 SP - scala 1:2000
Adempimenti legge 7/93. Piano turistico-ricettivo

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

1. Ai fini della redazione dei progetti edilizi, l'edificazione e l'urbanizzazione dei vari ambiti del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri:

   St = Superficie territoriale

   Dt = Densità territoriale

   Rc = Rapporto di copertura

   Sf = Superficie fondiaria minima

A = Area di pertinenza

Du = Destinazione d'uso

Te = Tipo Edilizio

Sr = Superficie di riferimento

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Ri = Rapporto di impermeabilizzazione

H = Altezza massima di un fabbricato a copertura piana o inclinata

h = Altezza interna massima

Dc = Distanza minima dai confini

De = Distanza minima tra gli edifici

Ds = Distanza minima dal filo stradale

Pp = Parcheggi privati

2. Tali parametri sono definiti nel seguente modo:

St = Superficie territoriale. È la superficie di una zona di P.U.C. esclusa la viabilità principale e comprese le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dt = Densità territoriale. Esprime il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti non destinate a pubblici servizi e la superficie territoriale St della zona considerata.

Rc = Rapporto di copertura. Esprime il rapporto tra il complesso delle proiezioni orizzontali degli edifici esistenti e la superficie territoriale St della zona considerata.

Sf = Superficie fondiaria minima. È costituita dall'area, anche non contigua ma compresa in un'unica zona di P.U.C., libera da asservimenti, destinata all'edificazione, a cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiario. In essa sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde attrezzato e non attrezzato ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

A = Area di pertinenza. È costituita dalla porzione di superficie fondiaria pertinente a un fabbricato esistente in quanto sia stata ad esso regolarmente asservita ovvero sia considerata satura agli effetti del presente P.U.C. (tav. 21 SP); tale area non può essere destinata a nuova edificazione, ma solo all'ampliamento dell'edificio esistente, nel rispetto dei parametri del relativo ambito.

Du = Destinazioni d'uso. Rappresentano gli utilizzi dei volumi e delle aree ammessi dal P.U.C. nei singoli ambiti e distretti in cui è diviso il territorio comunale.

Te = Tipo edilizio. È costituito dall'insieme dei seguenti elementi costitutivi del fabbricato come storicamente configurati: struttura portante, numero dei piani, corpi scala, destinazioni d'uso fondamentali ai vari piani, tipo di copertura, caratteristiche delle bucature per porte e finestre e dei materiali da costruzione impiegati.

Sr = Superficie di riferimento. È costituita dalla superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni, delle verande e delle logge chiuse su tre lati e con esclusione dei corpi scale, ascensori, superfici e volumi tecnici, parcheggi di pertinenza e loro rampe di accesso, cantine interamente interrate e cabine elettriche.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il rapporto tra la superficie di riferimento complessiva delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la superficie fondiaria Sf.

Ri = Rapporto di impermeabilizzazione. Esprime il rapporto tra la proiezione orizzontale di tutti i volumi emergenti e interrati e delle parti di suolo rivestite da manto impermeabile e la relativa superficie fondiaria Sf.

H = Altezza massima di un fabbricato. Si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 m, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio a copertura di vani abitabili o agibili.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm, fino ad un massimo in più di 25 cm per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti vegetali con essenze di medio e alto fusto.

h = Altezza massima interna. L'altezza massima interna degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitabili riducibili a 2,40 m per gli spazi accessori e di servizio.
Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare (artt. 40 e 41 seguenti) oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali sopra fissate, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati, sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine, alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto edilizio alle norme igienico-sanitarie, dovrà essere allegato il parere dell'A.S.L. competente.
Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete perimetrale minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori e di servizio.
Le disposizioni di cui alla presente definizione non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.
L'altezza massima interna dei parcheggi e box interrati non può superare i m 2,50.

Dc = Distanza minima dai confini. È rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale dell'edificio, ivi compresi gli elementi aggettanti, e il confine di proprietà.

De = Distanza minima tra gli edifici. È rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni orizzontali degli edifici stessi, ivi compresi gli elementi aggettanti.

Ds = Distanza minima dal filo stradale. È rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del fabbricato, ivi compresi gli elementi aggettanti, con la sede stradale, comprendente gli eventuali: marciapiede, banchina, parapetto, muro o scarpata.

Pp = Parcheggi privati. È la percentuale minima di superficie coperta o scoperta, definita all'interno del progetto per soddisfare i parametri di parcheggi pertinenziali previsti dalla legislazione vigente in materia.

ART. 4 - DISCIPLINA PAESISTICA

1. Il presente P.U.C. è redatto con la finalità di perseguire un organico controllo degli esiti finali delle trasformazioni urbanistiche in una visione unitaria sotto il profilo degli interessi urbanistici, paesistici, ambientali ed idrogeologici, secondo i dettami del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Liguria e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona.

2. **In particolare, nel prosieguo del seguente testo, le parti scritte in grassetto costituiscono "disciplina paesistica" ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 2/5/91 n. 6.**

3. **Sono altresì elaborati specifici costituenti "disciplina paesistica" gli allegati B e C, le tavv. 1 DF, 2 DF, 3 DF, 4 DF, 5 DF, 6 DF, 7 DF, 8 DF, 9 DF, 10 DF, 11 DF, 12 DF, 13 DF, 14 DF, 15 DF, 16 DF, 17 DF, 18 DF, 19 DF, 21 SP, 22 SP, V28 SP, V29 SP, V33 SP, 34 SP, 36 SP, V39 SP.**

ART. 5 - REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Comune di Celle Ligure è dotato di regolamento edilizio avente ad oggetto:
   a) la composizione, la durata, le competenze e il funzionamento della Commissione edilizia;
   b) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività e loro varianti nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
   c) l'indicazione degli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
   d) le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
   e) gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché degli uffici comunali preposti alla vigilanza nelle varie fasi di esecuzione delle opere assentite;
   f) le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
   g) la definizione dei requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali delle costruzioni;
   h) la definizione degli elementi di arredo urbano, della sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia del verde;
   i) la manutenzione e il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.

2. Il regolamento edilizio non può contenere norme che modificano la presente disciplina urbanistica comunale, ivi comprese le norme paesistiche di livello puntuale.

3. Eventuali norme contenute nel regolamento edilizio vigente estranee o in contrasto alle materie di cui al presente articolo si intendono decadute alla data di approvazione delle presenti norme.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il P.U.C. viene attuato attraverso progetti di opere pubbliche, strumenti urbanistici attuativi, interventi edilizi diretti o convenzionati secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme relative agli ambiti e distretti di Piano. Si può far ricorso altresì a tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti nazionali e della Regione Liguria che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2. Nei casi in cui gli interventi siano soggetti al permesso di costruire convenzionato, lo schema di convenzione deve comprendere la descrizione dettagliata di tutti gli oneri e di tutti gli impegni, anche temporali, da assumersi da parte del soggetto attuatore, garantiti nella loro interezza da apposita fideiussione; lo schema di convenzione per ogni tipo d'intervento è approvato dal Consiglio Comunale.

3. Il P.U.C. stabilisce per ogni ambito e distretto e per ogni intervento le modalità con cui si può operare. Gli ambiti di riqualificazione individuati dal P.U.C. saranno destinati prioritariamente alle cooperative che faranno richiesta delle aree in conformità alla legislazione vigente in materia di edilizia pubblica (Legge n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni), all'A.R.T.E. ed all'edilizia convenzionata. In mancanza di questi soggetti tali ambiti potranno essere edificati da chiunque, con preferenza per gli interventi destinati a soddisfare il bisogno della prima casa di abitazione.

4. Le aree verdi, quelle boscate e quelle destinate all'esercizio dell'agricoltura possono essere oggetto di apposita pianificazione di dettaglio che preveda per ciascun singolo ambito gli interventi necessari per il miglioramento paesaggistico ed il riequilibrio ambientale.

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse nei diversi ambiti di P.U.C. sono di seguito elencate e raggruppate secondo categorie ai fini delle determinazione degli oneri concessori.

1.1 - Residenza
Residenza primaria e secondaria
1.2 - Ospitalità
1.2.1 - Alberghi
1.2.2 - Residenze turistico-alberghiere
1.2.3 - Strutture turistiche all'aria aperta
1.3 - Distribuzione al dettaglio
1.3.1 - Esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 200
1.3.2 - Pubblici esercizi, quali bar, ristoranti, sale da gioco, da ballo e per lo spettacolo
1.4 - Artigianato
1.4.1 - Attività artigianali
1.4.2 - Depositi e commercio all'ingrosso
1.5 - Uffici
Uffici privati commisti alla residenza
1.6 - Autorimesse
Parcheggi privati non pertinenziali in struttura
1.7 - Servizi
1.7.1 - Servizi pubblici in struttura
1.7.2 - Servizi pubblici all'aperto con sottostanti parcheggi pubblici o privati interrati
1.7.3 - Parcheggi pubblici in struttura e a raso
1.7.4 - Servizi di uso pubblico convenzionati
1.7.5 - Servizi privati non convenzionati
1.8 - Agricoltura
Attività agricole, agrituristiche come disciplinate dalla legge regionale n. 39 del 28/8/1989, serricole, per la silvicoltura, la trasformazione di prodotti agrosilvopastorali e la loro commercializzazione.

2. Le destinazioni pertinenziali delle unità immobiliari, quali parcheggi o singoli alloggi di custodia, sono assimilate alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata.

3. Per ogni zona di P.U.C. sono indicate le destinazioni d'uso insediabili. Le altre funzioni possono essere esclusivamente mantenute, salvo diversa indicazione di P.U.C.

ART. 8 - TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

1. I diversi tipi di intervento sono soggetti alle forme autorizzative previste dalle norme di legge vigenti.

2. Il P.U.C. indica i casi in cui la ristrutturazione edilizia o urbanistica o la nuova costruzione sono soggette a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni e di altri interventi da porre a carico del soggetto attuatore per particolari oneri o vincoli d'interesse pubblico.

3. Il Comune in sede di rilascio del permesso di costruire può consentire o richiedere che gli accessi e le opere di urbanizzazione restino di proprietà privata.

ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

1. Gli ambiti disciplinati da strumento urbanistico attuativo già approvato sono contrassegnate da apposita perimetrazione sulle tavv. V23^{I} - V23^{II} - V23^{III} SP - V24 SP. In esse l'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso.

2. Sono quindi parte integrante del P.U.C., fermi restando i loro limiti di validità temporale sotto il profilo delle procedure coattive nei confronti dei privati proprietari, i seguenti strumenti urbanistici attuativi e le loro eventuali successive modifiche:
   - Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.P.G.R. n. 1151 del 24/8/81;
   - Piano di recupero per le Frazioni Costa e Ferrari adottato con delibera C.C. n. 47 del 18/8/95;

- Progetto Urbanistico Operativo degli arenili approvato dal Comune di Celle Ligure con delibera C.C. n. 35 del 14/4/2004;
- Piano di Lottizzazione nell'ambito B5 approvato con delibera C.C. n. 759 del 8/1/83;
- Progetto colore del centro storico approvato con delibera C.C. n. 54 del 28/12/2006;
- Piano di organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni. Regolamento per la tutela dell'inquinamento elettromagnetico approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/6/2007.

ART. 10 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Il P.U.C. definisce con unica perimetrazione, riportata sulla tav. 6 DF, il limite del centro abitato e edificato ai sensi di tutte le vigenti disposizioni di legge che ne prescrivono la delimitazione.

ART. 11 - AREE DEMANIALI

Le aree appartenenti sia al Demanio che al patrimonio indisponibile dello Stato o di altri enti pubblici sono assoggettate alle destinazioni del P.U.C. solo se non utilizzate ai fini istituzionali dell'Amministrazione usuaria secondo le leggi che le riguardano.

ART. 12 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Il P.U.C. non contempla opere soggette alla valutazione di impatto ambientale; tuttavia ove si configurasse, fra gli interventi ammessi, un progetto avente caratteristiche da indurne la necessità, dovranno essere seguite le procedure prescritte tenendo conto dell'effettiva utilità sociale nella transizione dallo stato attuale a quello finale.

ART. 13 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le barriere architettoniche sono definite dall'art. 2 del decreto ministeriale 14/06/1989 n. 236 e dall'art. 3 della legge regionale 12/06/1989 n. 15.
2. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella legge regionale 12 giugno 1989 n. 15 e per quanto riguarda la normativa tecnica quelle di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i.
3. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo in caso di intervento eccedente la manutenzione ordinaria di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità.
4. I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci, sia che si tratti di nuove costruzioni, sia che si tratti di interventi di riorganizzazione interna complessiva che di cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione, compatibilmente con le dimensioni del locale e delle aperture preesistenti.
5. Nel caso in cui il superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere una pendenza non superiore all'8%.
6. Laddove le oggettive condizioni degli immobili da adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio, non consentano di raggiungere i parametri dimensionali di legge per i servizi igienici e per le rampe di accesso, potranno essere consentite deroghe sentita la commissione edilizia competente, integrata da un membro esperto in materia di abbattimento barriere architettoniche, al fine di individuare possibili alternative finalizzate al miglioramento della fruibilità.
7. Nei nuovi edifici o parti di edifici che contengono sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma, nonché nei luoghi destinati al culto, una zona della sala deve essere accessibile ed utilizzabile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.
   La norma si applica anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le

esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo.
La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore: sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano altre soluzioni.
La zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per ogni successivi cento posti o frazione.
Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a 1,20 m, larghezza non inferiore a 1,10 m e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a 1,20 m. La pavimentazione deve essere orizzontale.

8. Nelle strutture ricettive quali: alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche, tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.
   Nel caso che il numero di stanze o alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.
   Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazione di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.
   Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5 % delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.
   Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.
9. In tutti gli edifici o parti di edifici aperti al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti da 1 a 6.
   Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e negli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso di circoli privati.
   Sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale di immobili aperti al pubblico, deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq di superficie utile, compresa quella di locali di servizio e supporto.
   Qualora per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.
   Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.
   La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.
10. Le autorimesse singole o collettive, in tutti gli edifici condominiali, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso da piano terra, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima dell'8%, purché di modesto sviluppo lineare.
    Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati con apposita simbologia.
    Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.
11. Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.
    Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di 310 cm per 180 cm e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di 180 cm per 180 cm e porta accessibile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.
Per i servizi igienici si rimanda alle prescrizioni tecniche dettate dalle normative vigenti.
Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi accessibili riservati ai portatori di handicap, delle dimensioni minime di 110 cm per 120 cm con uno spazio libero anteriore o posteriore di pari lunghezza e profondità non inferiore a 120 cm, con pavimentazione orizzontale ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati alla stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

TITOLO II

INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 14 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso funzionale, frazionamento e accorpamento di unità immobiliari, sostituzione edilizia, aumento di superficie. La sostituzione edilizia è ammessa negli ambiti residenziali B di conservazione, negli ambiti turistici T di conservazione, negli ambiti E di produzione agricola, negli ambiti EA di mantenimento agricolo, negli ambiti AGN agricolo-forestali e nei volumi indicati di "recente costruzione" nella cartografia degli ambiti A, centri e nuclei storici (tavv. 14 DF; 15 DF; 30 SP; 31SP; 32 SP).

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalla legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.

3. Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, in conformità all'art. 83 della sopra citata legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i., sono individuabili dai seguenti elementi:
   a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che consentono la qualificazione degli edifici in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale ed altre);
   b) formali, intendendosi per tali quei caratteri architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
   c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono le parti strutturali (portanti e non) dell'organismo edilizio quali, ad esempio, strutture portanti in laterizio, in calcestruzzo armato, in ferro, in legno o miste.

ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
   - **all'interno degli edifici:**
   a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
   b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
   c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
   d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e per la fornitura del gas;
   e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
   f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione d'uso) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
   g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
   h) risanamento o costruzione di vespai;
   i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;
   - **all'esterno degli edifici:**
   a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
   b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
   c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e stessi materiali di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali, materiali e colori dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione e/o sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme e interventi di rinforzo agli infissi comprese grate o blindature e, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso;
o) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
p) interventi consistenti in opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
q) installazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture agricole e non costituenti serre;
r) installazione di manufatti connessi allo svolgimento dell'attività di cantiere, funzionali alla realizzazione di interventi già assentiti e, come tali, destinati ad essere rimossi ad ultimazione dei lavori;
s) installazione di manufatti soggetti a concessione amministrativa temporanea di occupazione di suolo pubblico.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
   a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'art. 27 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i. purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
   b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici di riferimento;
   c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

4. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, da eseguire su edifici di pregio (art. 40) o antichi (art. 41), valgono le norme di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali).

ART. 16 - Stralciato

ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
   b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
   c) il rifacimento totale della struttura dei tetti e dei manti di copertura, con modifica dei tipi di materiali esistenti;
   d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
   e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
   f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'art. 81 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i. o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'art. 67, comma 5 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.;
   g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm;
   h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
   b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
   c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, da eseguire su edifici di pregio (art. 40) o antichi (art. 41), valgono le norme di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali).

5. Gli interventi di cui sopra sono subordinati a comunicazione che deve essere accompagnata da una relazione tecnica, sottoscritta da un professionista abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme urbanistiche, di quelle di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla comunicazione deve essere allegata la documentazione di cui all'articolo 3, comma 8, del D.Lgs. 494/1996, come modificato dall'art. 20, comma 2, del decreto legislativo 6 ottobre 2004, n. 251 (Disposizioni correttive del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, in materia di occupazione e mercato del lavoro). In assenza di tale documentazione la comunicazione è priva di effetti.

ART. 18 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Si definiscono **interventi di restauro** quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio quali definite dall'art. 14 punto 3, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano gli edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale (art. 40 e allegato B) e dal P.T.C.P.

2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
   a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
   b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
   c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
   d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
   e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
   f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
   g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

Per quanto attiene gli interventi di cui ai punti a), b) c), nel caso di lavori interni, è possibile ed auspicabile il ripristino delle condizioni originarie (destinazioni d'uso, elementi architettonici e decorazioni) dei singoli vani ove conosciute e/o dimostrabili.

5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

6. Si definiscono **interventi di risanamento conservativo** quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio quali definite all'art. 14 punto 3, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

7. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

8. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

9. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, da eseguire su edifici di pregio (art. 40) o antichi (art. 41), valgono le norme di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali).

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
   a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'art. 14 punto 3;
   b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'art. 38 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'art. 14 punto 3 del P.U.C.;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'art. 14 punto 3 del P.U.C.;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'art. 67 della legge R.L. n.16/2008 e s.m.i.;
e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f) gli ampliamenti, diversi da quelli di nuova costruzione di cui al successivo art. 27, contenuti entro un incremento volumetrico non maggiore di 8 mq di Sr.
Tale ampliamento potrà essere autorizzato una sola volta per ogni unità immobiliare e dovrà essere ubicato su un fronte non visibile da spazi e percorsi pubblici; esso comporta, inoltre, l'eliminazione di tutte le superfetazioni esistenti sull'unità in cui si interviene.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, da eseguire su edifici di pregio (art. 40) o antichi (art. 41), valgono le norme di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali).

ART. 20 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge R.L. 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

ART. 21 - FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che, ai sensi dell'art. 19 punto 2 lett. b) delle presenti norme, comportano la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, ciascuna di esse non potrà avere una superficie di riferimento (Sr) inferiore a 60 mq.

2. L'accorpamento di unità immobiliari è costituito dalla riduzione del numero delle unità immobiliari esistenti.

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'art. 19, punto 2, lettera e) delle presenti norme.

2. Tali interventi sempreché esplicitamente ammessi dal P.U.C. e realizzati nello stesso ambito omogeneo del P.U.C. e del P.T.C.P., in cui è localizzato l'immobile originario, sono da considerare

di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria.

3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale, qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente con la possibilità di utilizzare l'ampliamento consentito dall'art. 19 punto 2)lettera f) delle presenti norme.

4. Ai fini della miglior qualificazione ambientale e della qualità del disegno urbano, tutti gli edifici non vincolati costruiti dopo il 1942, compresi nel territorio del Comune di Celle Ligure, possono essere oggetto di intervento di sostituzione edilizia a pari volume superficiario, anche con spostamento del sedime e modifica della forma; in tal caso l'intervento dovrà adeguarsi a tutti i parametri urbanistici dell'ambito in cui si opera ad eccezione dell'indice fondiario If.

5. Possono essere oggetto di sostituzione edilizia anche gli edifici classificati "di recente costruzione", nel Piano Particolareggiato del centro storico (art. 9 punto 1 delle presenti norme), nel Piano di Recupero delle frazioni Costa e Ferrari (art. 9 punto 2) e nelle tavv. V30 SP, 31 SP, 32 SP del P.U.C.

6. L'intervento deve essere volto a conseguire una riqualificazione della tipologia edilizia ed un miglior assetto funzionale; inoltre il Comune prescriverà il miglioramento della viabilità veicolare e pedonale dell'area d'intervento, laddove le condizioni della rete viaria lo rendessero necessario.

ART. 23 - AUMENTO DI SUPERFICIE

1. Tale intervento consiste nell'aumento della superficie di riferimento di un edificio, esistente alla data di adozione del Piano, indipendentemente dall'indice di fabbricabilità dell'ambito e senza asservimento.

2. L'incremento di superficie senza asservimento di nuove aree è ammesso soltanto ove espressamente previsto dalle presenti norme e può essere applicato, se non è stato già utilizzato in passato, una sola volta per ogni unità abitativa dell'edificio e deve investire l'intera unità immobiliare.

CAPO II. INTERVENTI SULLE AREE

ART. 24 - INTERVENTI SULLE AREE

Gli interventi sulle aree si distinguono in demolizione, sistemazioni esterne, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Essi sono sempre subordinati al rilascio del permesso di costruire e, ove previsto, al pagamento dei relativi oneri.

ART. 25 - DEMOLIZIONE

1. Costituisce demolizione l'abbattimento di un edificio o di altro manufatto senza ricostruzione in sito.

2. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a D.I.A. obbligatoria ai sensi dell'art. 23 lett. d) della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i. e comporta sempre l'obbligo di risistemazione ambientale delle aree interessate dall'intervento.

ART. 26 - SISTEMAZIONI ESTERNE

1. Le sistemazioni esterne sono costituite dagli interventi volti a realizzare pavimentazioni, recinzioni, strade, muri di contenimento, sistemazioni vegetali o agricole, movimenti di terreno, parcheggi scoperti, anche se realizzati sulla copertura di volumi totalmente interrati, riassetto idrogeologico, discariche di inerti e simili.

2. Le opere di sistemazione di aree, ivi compresi i parcheggi a raso anche non pertinenziali, non comportanti creazione di volumetria né modifiche alle quote del terreno oltre due metri rispetto al profilo sistemato sono soggette a D.I.A. obbligatoria ai sensi dell'art. 23 lett. g) della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.

3. Le opere di manutenzione ordinaria da eseguire all'esterno degli edifici, di cui ai punti i) j) del precedente art. 15, non sono soggette né a titolo abilitativo né a comunicazione.

ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze laddove disciplinate nelle norme relative ai singoli ambiti;
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dall'art. 19 punto 3 delle presenti norme in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;
   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
   f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i. se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

2. In sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo possono o, se necessario, devono essere prescritti interventi di riqualificazione dell'architettura, del paesaggio o di riassetto idrogeologico. Tali interventi, in relazione alla loro onerosità, potranno essere parzialmente o totalmente scomputati dagli oneri di urbanizzazione in conformità alle disposizioni della Legge Regione Liguria n. 25/95 e successivi provvedimenti comunali attuativi.
Gli interventi di sistemazione idrogeologica e vegetazionale o di riqualificazione del paesaggio che non interessano l'area pertinenziale della nuova costruzione devono essere completati prima dell'inizio dei lavori edilizi; quelli che interessano l'area pertinenziale devono essere completati prima del termine della costruzione.
Non può essere rilasciata dichiarazione di agibilità o abitabilità senza il completamento di tali opere.

3. Le unità immobiliari di nuova costruzione non possono avere una superficie Sr inferiore a mq 65 negli ambiti A, B e C e a mq 80 negli altri ambiti.

ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO III. INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

ART. 29 - LIMITAZIONI DIVERSE

1. L'attuazione delle previsioni del P.U.C. è soggetta a preventiva autorizzazione dell'autorità competente nei casi e nelle zone soggette a vincolo monumentale, ambientale, idrogeologico, di distanza dai corsi d'acqua pubblici, di salvaguardia delle risorse idriche o da altri vincoli imposti dalle leggi.

2. Nelle aree boscate percorse dal fuoco, la destinazione di P.U.C., se diversa da quella in atto, può essere attuata solo dopo 10 anni dall'incendio.

ART. 30 - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI ESISTENTI

1. Le aree di rispetto dei cimiteri esistenti sono riportate nelle planimetrie n. V23^{I} V23^{II} V23^{III} SP e V24 SP. Esse sono soggette sia alla disciplina degli ambiti di P.U.C. in cui ricadono che al divieto di nuova edificazione; le eventuali nuove costruzioni ammesse nell'ambito devono essere realizzate fuori dal perimetro dell'area di rispetto.

2. Entro tale perimetro sono ammessi solo gli interventi di manutenzione e di restauro degli edifici esistenti, le opere pubbliche e gli ampliamenti funzionali dei cimiteri, nelle forme di legge e con conseguente traslazione del vincolo di inedificabilità.

ART. 31 - LINEA FERROVIARIA

1. I lavori sulla linea ferroviaria e gli interventi di trasformazione conseguenti debbono rispettare i valori ambientali del Comune.

2. In sede di accordo o di intesa sul progetto, a norma delle leggi vigenti, si dovrà verificare che gli interventi previsti rispettino i valori ambientali posti dal Comune a fondamento del presente Piano.

ART. 32 - AREE PER LA VIABILITÀ

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:

   - le autostrade;
   - le strade;
   - i nodi stradali;
   - le fasce di rispetto coincidenti con il parametro Ds (distanza dal filo stradale);
   - i parcheggi pubblici.

   L'individuazione nella cartografia di Piano dei nuovi tracciati per la viabilità è effettuata in linea di massima e pertanto non risulta rigidamente vincolante per il percorso definitivo, il quale sarà stabilito dai progetti esecutivi delle singole opere.

2. Le aree comprese entro i limiti delle fasce di rispetto della viabilità possono essere destinate, nei progetti delle opere, oltre che alle sedi stradali, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, aree per la raccolta anche differenziata di rifiuti, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, reti di urbanizzazione primaria e relativi manufatti di servizio se interrati in conformità con le disposizioni del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e relativo regolamento di attuazione.
   Tali aree possono essere conservate allo stato naturale, utilizzate per uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso agli ambiti adiacenti di P.U.C., pur rimanendo inedificabili.
   In conformità all'art. 79 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. delle Regione Liguria, vale la disciplina di salvaguardia e valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico della via Aurelia anche se, sulla fascia costiera del Comune di Celle Ligure, non è stato localizzato alcun tratto con la sigla SVA.
   Obiettivo della disciplina è restituire alla via Aurelia il rango di elemento costitutivo dell'entità e dell'immagine della Liguria attraverso la salvaguardia dei suoi valori storico-documentali e paesistici e la valorizzazione delle sue potenzialità in termini di fruizione del paesaggio e di promozione dell'immagine della Liguria.
   La Regione emana, d'intesa con ANAS, linee guida per gli interventi sui tracciati e promuove progetti di valorizzazione paesistica su singoli tratti o aree volti al conseguimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione sull'intero tracciato della via Aurelia.

3. L'area ricompresa nelle fasce di rispetto delle singole strade potrà in ogni caso essere espropriata in tutto o in parte allo scopo di destinarla alla realizzazione degli interventi previsti nel precedente comma.

4. All'interno delle fasce di rispetto è consentita ai privati solo la costruzione di viabilità di servizio, di accessi ai lotti e di stazioni di rifornimento per autoveicoli, nel rispetto del piano regionale di distribuzione dei carburanti.

5. Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi, e possono essere obbligatoriamente prescritti, per ragioni igieniche o di pubblica incolumità, interventi di manutenzione conservativa senza aumento di superficie di riferimento. Nel caso di sostituzione edilizia totale o parziale di un edificio, l'intervento è disciplinato dall'art. 22 delle presenti norme.
   L'intervento di manutenzione conservativa per la messa in sicurezza potrà essere esteso a tutti i manufatti e impianti di proprietà privata ricadenti nelle fasce di rispetto.
   Il Comune può imporre l'arretramento del fronte per ampliare la sede stradale nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto.

6. Per le aree private non edificate, ricadenti in fasce di rispetto, è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari, nel rispetto del decoro e dell'ambiente circostante, da effettuarsi mediante la cura della vegetazione esistente integrata, ove possibile, da piantumazione con essenze arbustive locali disposte in modo da costituire diaframmi vegetali, anche al fine di tutela dall'inquinamento acustico e dell'aria.

7. Le aree di pertinenza autostradale devono essere piantumate con essenze arboree e arbustive locali in modo da diminuire l'inquinamento acustico e dell'aria proveniente dalla circolazione dei veicoli.

8. La tav. V23^{I} V23^{II} V23^{III} SP del P.U.C. e la tav. 37 SP localizzano diverse aree da sistemare a posteggio in superficie, sia in corrispondenza del centro urbano, sia nelle diverse frazioni. Oltre ad adeguarsi, caso per caso, alla disciplina paesistica degli ambiti in cui i posteggi sono indicati, ci si dovrà attenere alle norme di cui all'art. 33 e completare le aree sistemate con piante e siepi.

ART. 33 - NUOVI TRACCIATI STRADALI E TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI

1. Le tavv. 5 DF, V23^{I} V23^{II} V23^{III} SP e V 24 SP riportano il tracciato della viabilità esistente e di quella prevista.
   In particolare sulla tav. V 24 SP sono indicate le sezioni tipo dei nuovi tracciati.

2. Nel rispetto di tali sezioni, va verificata la possibilità di realizzare piste ciclabili sia lungo i nuovi tratti di strada previsti sia lungo le strade esistenti.

3. È vietato aprire nuove strade o ampliare o modificare quelle esistenti nelle aree boscate e negli ambiti Agn e PU, ad eccezione di quelle pubbliche necessarie per combattere gli incendi boschivi e di quelle private necessarie a raggiungere fondi assolutamente interclusi che devono essere utilizzati per esigenze dell'agricoltura o necessarie a collegare i volumi residenziali esistenti che ne sono privi. Tali volumi devono risultare legittimati alla data di adozione della presente variante del P.U.C. o essere oggetto di pratica di condono in itinere. In tal caso, l'autorizzazione ad eseguire la nuova strada, potrà essere rilasciata tramite permesso di costruire solo ad avvenuta conclusione positiva della pratica di condono. L'intervento deve essere finalizzato a collegare il volume alla rete veicolare esistente.

4. Negli ambiti E ed EA non possono essere aperte nuove strade salvo che ciò non risulti strettamente necessario per la coltivazione del fondo e previa presentazione del piano di sviluppo agricolo di cui all'art. 64. Negli altri ambiti di piano l'apertura di nuove strade è consentita solo ove sia strettamente necessaria.

5. Le nuove strade, ove ammesse, devono seguire per quanto possibile l'andamento naturale del terreno limitando al minimo i movimenti di terra e le pendenze che comunque non potranno superare il 12%.

6. **Ogni progetto per la realizzazione di nuovi tracciati stradali e per l'ampliamento, la sistemazione o la modifica di quelli esistenti deve contenere dettagliate previsioni circa la sistemazione ambientale delle scarpate, la regimazione delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nelle condutture o nei ritani già esistenti secondo quanto stabilito nel successivo titolo V delle presenti norme.**
   Nel punto di immissione tra la viabilità privata e quella pubblica dovranno essere inseriti grigliati per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche.

7. **La pavimentazione delle strade esistenti e di nuova costruzione dovrà essere effettuata utilizzando i seguenti materiali:**
   - **nei nuclei storici (ambiti A), materiali lapidei (porfido di preferenza, mattoni pieni di coltello, ciottoli e lastre di pietra) conformemente alle indicazioni prescrittive delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 9 delle presenti norme e al Codice dei Materiali di cui al successivo titolo IV.**
   - **nelle aree urbanizzate (ambiti B e D), oltre ai materiali lapidei possono anche essere impiegati elementi prefabbricati autobloccanti in cemento a forma quadrata o rettangolare e i manti d'asfalto. L'uso dell'asfalto è, comunque, escluso per i marciapiedi, le piste ciclabili, le zone di sosta, le piazzette e gli slarghi pedonali, che devono essere pavimentati in materiale lapideo o in altro materiale idoneo.**
   - **negli ambiti T e F, è consentito l'uso dell'asfalto limitatamente alla sola carreggiata mentre per i marciapiedi, le piste ciclabili, le zone di sosta e le piazzette vicinali si dovranno realizzare delle pavimentazioni in pietra.**
   - **negli ambiti E, EA, PU e Agn, fatta eccezione per le strade pubbliche di attraversamento e di collegamento per cui valgono le prescrizioni indicate per gli ambiti T e F, le strade di accesso alle proprietà dovranno essere sterrate o pavimentate in pietra (senza sottofondo di cemento) o impiegando asfalti drenanti miscelati con inerti colorati (come ad esempio ghiaie di pietra o graniglie di marmo) inseriti nell'impasto. La carreggiata non potrà essere più larga di 2,50 m escluse le canalette laterali per la raccolta e lo scorrimento delle piogge.**
   Inoltre nella progettazione di nuove strade, ove possibile in base al presente articolo, l'intervento dovrà corrispondere alle prescrizioni normative dell'art. 49 ter delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria introdotte con i D.G.R. n. 940/2009; n. 1006/2009; n. 1376/2009, vigenti in salvaguardia alla data del presente adeguamento normativo della variante 2008 al P.U.C. di Celle Ligure.

8. **Le strade private devono essere costruite, drenate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino tali obblighi, l'autorità comunale, previa diffida, può ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperandone le spese con procedimento di riscossione forzosa.**

ART. 34 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A RETE

1. **Le opere di urbanizzazione primaria a rete possono essere assentite in tutti gli ambiti di P.U.C. I manufatti di servizio devono essere realizzati ad una distanza minima di m 3,00 dalle strade pubbliche, salvo casi di comprovata impossibilità.**

2. **Tali manufatti devono essere realizzati con materiali, forme e colori che ne favoriscono l'inserimento ambientale e ne riducono l'impatto visivo sull'ambiente circostante.**

3. **I suddetti manufatti, in caso di comprovata necessità, possono essere realizzati nel sottosuolo dei distacchi tra edifici senza obbligo di rispettare il parametro Ri, ovvero possono essere realizzati, sempre in sottosuolo, a distanze minori da quelle prescritte nei diversi ambiti.**

4. Nella progettazione di nuovi insediamenti, devono essere previste le cabine elettriche e le altre opere accessorie agli impianti a rete da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi.

5. **Negli ambiti A, E, EA, Agn, F, T e PU i nuovi impianti elettrici e telefonici devono essere realizzati con condutture interrate, salvo il caso di comprovata e congruamente documentata impossibilità ad intervenire in tal modo.**

ART. 35 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUNTUALI E INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE

1. **Le opere di urbanizzazione primaria non a rete e quelle di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate solo ove puntualmente previste dal P.U.C. e non sono subordinate all'indice di fabbricabilità; la loro dimensione deve discendere da ragioni funzionali e dalle disposizioni normative specifiche.**

2. **La progettazione architettonica deve riferirsi rigorosamente ai caratteri storici, tipologici e ambientali del contesto del Comune, nonché alle indicazioni grafiche di massima di cui alle tavv. 34 SP, 36 SP, 37 SP e V39 SP (tipologie di intervento).**

3. **Devono essere rispettati i moduli di finitura esterna (sporti della copertura, gronde in rame, intonaci con tinte a fresco, persiane e serramenti in legno) ed i moduli distributivi della facciata (aperture ed elementi architettonici). Una configurazione con caratteristiche moderne può essere assentita previa verifica della qualità e coerenza del progetto all'interno dell'assetto ambientale.**

4. **Le antenne ed i ripetitori diversi da quelli indicati sulla tav. V23I V23II V23III SP possono essere collocati in altre parti del territorio comunale solo per rilevanti ragioni di interesse pubblico e subordinatamente ad una valutazione di impatto ambientale sul paesaggio.**
   Le antenne per le teleradiocomunicazioni sono equiparate, a tutti gli effetti, alle opere di urbanizzazione a rete.
   Per impianti con potenza inferiore ai 20 Watt, ai fini del prevalente interesse pubblico teso ad una rigorosa azione di tutela del paesaggio e dell'ambiente, in ogni ambito e distretto del P.U.C. l'Amministrazione Comunale può dettare modifiche ai progetti di antenne, che verranno sottoposti ad esame per il rilascio della prescritta autorizzazione, inerenti il posizionamento, l'impatto visivo, il colore, i materiali, la forma e la dimensione dell'antenna stessa e degli accessori nonché ogni altro elemento.
   La progettazione di tali antenne, da installare negli ambiti A di conservazione e di riqualificazione (centri e nuclei storici), oltre a quanto prescritto al comma precedente dovrà seguire rigorosi criteri di mimetizzazione in base ai quali il manufatto dovrà risultare contestualizzato fra gli elementi architettonici che arricchiscono le coperture degli edifici antichi (vani scale, volumi tecnici, ringhiere, terrazzi, abbaini e simili); si dovranno evitare strutture stabilizzate con tiranti, scale di accesso ai corpi emittenti ed ogni altro elemento accessorio non indispensabile alla tecnologia dell'antenna.

5. **L'installazione delle infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione e la modifica delle caratteristiche di emissione di tali impianti è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte del Comune. Per gli impianti con potenza in singola antenna uguale o inferiore ai 20 watt tale istanza è corredata dalla documentazione prescritta dalle disposizioni regionali emanate in materia. Per gli impianti con potenza in singola antenna superiore a 20 watt l'istanza di autorizzazione è presentata in conformità al modello A di cui all'allegato n. 13 del decreto legislativo n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche) e successive modifiche ed integrazioni. L'istanza di autorizzazione per le nuove installazioni è corredata da una relazione contenente l'inquadramento urbanistico territoriale dell'intervento. Copia dell'istanza di autorizzazione è inviata all'ARPAL per il rilascio del relativo parere in merito al rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento elettromagnetico, da rendersi nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della copia dell'istanza.**

6. **Nel caso l'esito dell'istruttoria determini un diniego dell'istanza di autorizzazione il responsabile è tenuto a comunicare tempestivamente i motivi ostativi dell'accoglimento della stessa ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990 e s.m.i. Qualora entro il termine di novanta giorni dalla ricezione dell'istanza non sia comunicato un provvedimento di diniego da parte del Comune l'autorizzazione all'installazione dell'impianto si intende rilasciata.**

7. **Nel caso in cui l'intervento ricada in zona vincolata ai sensi del D.L. n. 42/2004, Parte III, la relativa autorizzazione paesistico-ambientale è rilasciata dalla Provincia. A tal fine, qualora tale autorizzazione non sia già stata rilasciata dalla Provincia su richiesta del proponente, il competente ufficio comunale entro dieci giorni dalla presentazione della relativa istanza convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e s.m.i., da concludersi nel termine di 120 giorni. Fino al rilascio di tale atto o in caso di diniego dello stesso l'interessato non può dare inizio ai lavori. Ad avvenuto rilascio**

dell'autorizzazione paesistico-ambientale l'inizio dei lavori è comunque subordinato all'esito positivo del controllo di legittimità della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali della Liguria ovvero al decorso del termine perentorio di sessanta giorni di cui all'art. 159, comma 3, del D.L. n. 42/2004 e s.m.i., salvo che il competente organo statale si sia già espresso in senso favorevole nel contesto della conferenza dei servizi. Qualora l'Amministrazione provinciale ritenga di negare tale autorizzazione comunica tempestivamente all'interessato i motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990 e s.m.i. Nel caso di motivato dissenso espresso in conferenza dei servizi trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i.

8. **Quando l'area oggetto di intervento sia assoggettata ad altri vincoli di cui la tutela non compete all'Amministrazione comunale operano, per quanto applicabili, le disposizioni di cui al precedente comma 7.**

9. **Il Comune, previa acquisizione dei programmi di sviluppo delle reti di telecomunicazione e nel rispetto delle esigenze di funzionalità delle stesse, ha predisposto, di concerto con i soggetti gestori, il Piano di Organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni (delibera C.C. n. 25/2007), contenente la disciplina urbanistico-edilizia volta a conseguire il migliore inserimento paesistico-territoriale delle relative infrastrutture. Laddove l'istanza volta alla realizzazione dell'impianto risulti in contrasto con tale disciplina comunale di settore ovvero con la pianificazione territoriale il Comune convoca una conferenza dei sevizi si sensi dell'art. 18 della legge R.L. n. 9/1999 in esito alla quale può autorizzare l'installazione dell'impianto, previa approvazione in tale sede delle relative varianti a tale disciplina. Nel caso di motivato dissenso espresso in conferenza dei servizi trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 30 e 31 della legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i.**

10. **Il richiedente, ad installazione o modifica avvenuta, effettua ed invia entro trenta giorni al Comune e all'ARPAL le misure di intensità di campo elettromagnetico. L'ARPAL verifica la congruità dei livelli di esposizione effettivi con quelli dichiarati nella perizia entro i successivi trenta giorni.**

11. **Le spese per l'istruttoria tecnica e quelle relative ai rilievi, agli accertamenti ed ai controlli connessi alle verifiche di cui al presente articolo sono a carico del richiedente.**

12. **L'importo delle spese di cui al comma 11 è determinato dal Comune, che prevede il versamento da parte del richiedente di quanto dovuto all'ARPAL in base al tariffario regionale, al momento della presentazione della domanda.**

13. **I gestori di impianti e apparecchiature con potenza massima irradiata dall'antenna non superiore a 7 watt e i radioamatori per il cui impianto ed esercizio sia stata accordata la concessione prevista dal decreto del Presidente della Repubblica n. 1214/1966 (Nuove norme sulle concessioni di impianto e di esercizio di stazioni di radioamatori) sono tenuti ad effettuare la comunicazione di cui all'articolo 21 di tale decreto nonché a comunicare all'ARPAL, almeno trenta giorni prima dell'installazione, i dati relativi all'impianto (frequenza, potenza irradiata dall'antenna e localizzazione).**

14. **Per gli impianti del Ministero degli Interni, delle Forze Armate, della Guardia di Finanza, del Corpo Forestale, della Polizia Municipale e della Protezione Civile, è dovuta, almeno trenta giorni prima dell'installazione, una comunicazione al Comune e all'ARPAL contenente i dati relativi all'impianto (frequenza, potenza irradiata dall'antenna e localizzazione).**

15. **Per quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni del D.Lgs. n. 259/2003 e s.m.i.**

ART. 36 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

1. Comprendono edifici e spazi destinati a funzioni e servizi di pubblica utilità.
   Più in particolare:
   a) Attrezzature per l'istruzione. Sono gli edifici e gli spazi all'aperto per cui si conferma la destinazione scolastica per il ciclo dell'obbligo (scuole elementari e medie) e per l'infanzia (asili nido e scuole materne);

b) Attrezzature sanitarie e assistenziali. Sono i vani destinati all'assistenza ambulatoriale, sedi U.S.L. e altre strutture pubbliche o assistenziali relative alla sanità.
Rientra in tali servizi anche l'Istituto per anziani (I.P.A.B.) nel centro storico, zona A1. Per tale edificio il P.U.C. consente ogni tipo d'intervento atto a migliorare sia la qualità del servizio offerto (eliminazione delle barriere architettoniche, recupero di spazi non utilizzati, realizzazione del tetto a falde e uso del sottotetto con interventi di demolizione e ricostruzione volti ad ottenere una diversa configurazione volumetrica delle falde con conseguente aumento della Sr), sia l'immagine architettonica del volume attualmente in netto contrasto tipologico con i caratteri del centro storico.

c) Verde pubblico attrezzato. Sono gli spazi destinati al passeggio, all'incontro e al gioco dei bimbi. Eventuali edifici esistenti in tali spazi possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

d) Edifici per il culto e istituti religiosi. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 della L.R. 4/1985 e successive modifiche e integrazioni, sono gli edifici, con i rispettivi spazi all'aperto (sagrati e giardini), destinati al culto, alla residenza e a tutte le funzioni collaterali (insegnamento, seminari, incontri e simili) ad esso legate. Sono consentite le diverse categorie d'intervento, previste per ogni ambito dalle presenti norme, nel rispetto dei valori monumentali e architettonici che tali edifici testimoniano su tutto il territorio comunale.

e) Uffici e attrezzature per funzioni pubbliche. Sono gli edifici e gli spazi all'aperto destinati a sede comunale, biblioteca, uffici pubblici di diversa natura e simili. Se ne confermano la destinazione d'uso, la collocazione e l'integrazione conformemente alle norme del presente P.U.C.

f) Servizi tecnologici. Sono le aree e i volumi connessi alle reti impiantistiche legate ai diversi servizi tecnologici (cabine ENEL, depuratori, vasche per l'acqua, ripetitori televisivi e simili). Per essi vale la conformità alle diverse esigenze tecnologiche dei servizi e il rispetto delle discipline paesistiche del presente P.U.C. per i diversi ambiti.

g) Cimiteri. Oltre a quanto prescritto dall'art. 30, gli interventi ammessi all'interno dei cimiteri e dei loro eventuali ampliamenti funzionali sono regolamentati dalle norme di disciplina cimiteriale; l'erezione di manufatti funebri è altresì soggetta al parere della Commissione Edilizia.

2. Per tutti gli edifici e gli spazi di cui ai punti precedenti non compresi negli ambiti A, centri e nuclei storici, il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto; consente tutti gli interventi funzionalmente necessari, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, attenendosi alle disposizioni tecniche stabilite dalle normative specifiche vigenti per ogni tipo di attrezzatura e servizio e alle discipline paesistiche degli ambiti in cui gli interventi di volta in volta si rendono necessari.

3. In tutto il territorio comunale ed indipendentemente dalle destinazioni di Piano possono essere mantenute le attività sportive già esercitate al momento dell'adozione del Piano; in tal caso, nel rispetto delle distanze previste per ciascuna singola zona, è possibile autorizzare la costruzione di piccoli volumi tecnici, anche interrati, non superiori a mq 20 destinati funzionalmente all'esercizio di tali attività, quali spogliatoi, deposito attrezzi, ecc.

4. Il materiale da impiegare per la costruzione di tali volumi deve essere consono alla zona in cui sorgono e gli stessi devono essere inseriti nell'ambiente in modo da non alterarne l'aspetto.

ART. 37 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PREVISTE AL DI FUORI DEGLI AMBITI F

1. Come precisato all'art. 35, il P.U.C. localizza alcune opere pubbliche (attrezzature), o comunque di interesse pubblico, da assentire previa stipula di convenzione al di fuori degli ambiti F e indicate con apposita simbologia sulla tav. $V23^{I}$ $V23^{II}$ $V23^{III}$ SP.
I progetti dovranno connotarsi per buona qualità compositiva previa verifica da parte della Giunta Comunale del valore e della coerenza del progetto. Dovranno essere impiegati materiali e forme che consentano il miglior inserimento possibile nell'ambiente circostante ed il massimo del contenimento energetico.

2. Nell'ambito B2.TU, come indicato nell'art. 62 punto 10.2, è ubicato il nuovo centro sociale. In linea di massima il complesso, completamente agibile ai disabili, dovrà contenere una grande sala per spettacoli, conferenze, proiezioni e feste da ballo; uffici a servizio delle associazioni di volontariato; il centro anziani; un pubblico esercizio; altri locali a disposizione per attività di tipo turistico, culturale e sociale con tutti i servizi necessari. La sala potrà essere realizzata con un volume seminterrato La volumetria complessiva dovrà essere contenuta in un ingombro

corrispondente a una superficie di riferimento Sr = 1400 mq, con un'altezza non superiore a m 7,00.
Sull'area, alla data di adozione della presente variante 2008 al P.U.C., è stato realizzato un primo lotto funzionale destinato a centro socio-assistenziale in conformità alla convenzione attuativa repertorio n. 2786 del 5/8/2004.
L'intervento è collocato in regime paesistico TU (tessuto urbano) per cui il P.T.C.P. non detta una specifica e autonoma disciplina.

3. Nell'ambito B3.ID-MA, la tav. $V23^{I}$ $V23^{II}$ $V23^{III}$ SP localizza l'ampliamento volumetrico di un asilo esistente; la tipologia dell'intervento è quella della tav. V 39 SP. L'incremento volumetrico non può superare il parametro Sr = mq 60, mentre l'altezza dovrà essere contenuta in m 3,50. Il regime paesistico è di **mantenimento, e quindi con obbligo di adeguarsi ai caratteri peculiari dell'ambito B3.ID-MA (valgono le norme di cui al punto 9 dell'art. 62).**

4. Nell'ambito A2.TU è prevista la sostituzione della struttura coperta (ex mercato) con un edificio non più alto di m 10, di pari ingombro planimetrico, da destinarsi ad uffici pubblici.

5. **Negli ambiti B1.TU e B2.TU, la tav. 37 SP localizza delle aree ove è consentito realizzare dei posteggi in struttura; è possibile costruire una o due solette fuori terra (da contenere nell'altezza minima consentita dalle leggi vigenti in materia di parcheggi pubblici), secondo le indicazioni, preliminari, rappresentate sulla tavola.**
I lati esterni delle solette dovranno essere eseguiti con fioriere parapetto atte a ridurre l'impatto ambientale degli interventi; il progetto del posteggio in ambito B2.TU alle spalle della ferrovia dovrà prevedere un percorso pedonale con la conservazione e la valorizzazione di un muro e di un portale storici esistenti sul lato a monte dell'area di intervento.
Un'altra area ove il P.U.C. prevede un parcheggio in struttura a destinazione mista (pubblica e privata) è compresa nell'ambito di riqualificazione RB3.TU che occupa l'ex terrapieno della Ferrovia già oggetto di permesso di costruire convenzionato rilasciato tramite Conferenza dei Servizi (art. 62 punto 10.2).

6. **Nell'ambito turistico T5 è localizzato il complesso dell'ex Cinema Giardino (da anni dismesso); il P.U.C. ne prevede la demolizione e ricostruzione a pari ingombro per realizzare un'attività pubblica da destinare a centro sociale, uffici pubblici e parcheggi (posti auto o box) nel terrapieno seminterrato. In conformità alla convenzione attuativa, repertorio n. 2828/05 del 13/5/2005, è in corso di realizzazione il primo stralcio esecutivo dell'intervento.**

7. **Alla data di adozione della presente variante 2008 del P.U.C. era in corso di costruzione, nell'ambito B2.TU, la nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri (ormai completata e funzionante) approvata, tramite Conferenza dei Servizi, con decreto del Presidente della Provincia di Savona n. 53 del 4/4/2006.**

ART. 38 - PERCORSI DI CARATTERE STORICO, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO

1. **Le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi tipo, ivi comprese le recinzioni, da realizzarsi lungo i percorsi di interesse storico, paesaggistico e naturalistico, devono essere realizzate in modo da salvaguardare la peculiarità del percorso.**

2. **L'amministrazione comunale, anche in sede di rilascio del titolo autorizzativo o di controllo della dichiarazione di inizio attività, può prescrive il rispetto di distanze minime da osservare anche all'interno dei centri abitati, stabilire l'impiego di particolari materiali o l'adozione di opportune caratteristiche architettoniche.**

3. **È vietato impiantare vegetazione o realizzare costruzioni o manufatti di qualsiasi tipo, ivi comprese le recinzioni, che ostacolino la vista nei percorsi panoramici così come localizzati sulla tav. 4 DF "Sentieri natura nel bosco".**

CAPO IV. EDILIZIA PRIVATA

ART. 39 - EDIFICI CON PRECARIE CONDIZIONI IGIENICHE, STATICHE E DI DECORO

Su tutto il territorio comunale, possono essere prescritte la manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione degli edifici che costituiscono pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica, nonché la rimozione di baracche e roulottes abusivamente collocate in spregio al decoro ambientale.

ART. 40 - EDIFICI DI PREGIO

1. **Sono raggruppati in questa categoria (allegato B e tav. 13 DF), oltre agli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, quegli edifici indicati con la sigla ME nel P.T.C.P. della regione Liguria e quegli edifici che, per le loro funzioni e per le loro specifiche caratteristiche architettoniche, costituiscono le testimonianze storiche, religiose o artistiche più emergenti e significative degli insediamenti e del territorio di Celle Ligure.**

2. **Su tali edifici, indicati nella planimetria di Piano (tav. V23^{I} V23^{II} V23^{III} SP), sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, da eseguirsi con procedimenti di ricerca storica e di ripristino.**

3. **I criteri da seguire sono quelli del recupero di spazi ed elementi architettonici e decorativi originari, nonché di ogni traccia significativa della cultura materiale locale: è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.**

4. **Le decorazioni e le semplici quadrature ad affresco dovranno essere conservate anche se deteriorate e frammentarie.**

5. **Nel rifacimento degli intonaci e per il passaggio di canalizzazioni sotto traccia per impianti di riscaldamento, elettrici o simili, è fatto obbligo di procedere con cautela, prima dell'esecuzione del lavoro, a saggi di raschiatura delle imbiancature sovrapposte, per accertare l'eventuale presenza di affreschi e decorazioni di epoche diverse che, se esistenti, dovranno essere obbligatoriamente ripristinati e conservati.**

6. **Nell'area di rispetto degli edifici di pregio, così come indicata nelle schede di cui all'allegato B, non è possibile realizzare nuove costruzioni o altri manufatti, piantare senza autorizzazione vegetazione arborea di alto fusto ovvero attuare interventi di rilevante trasformazione urbanistica.**

7. **Il Comune potrà acquisire e sistemare a verde, le aree pertinenziali agli edifici religiosi situati nelle frazioni di Celle entro un raggio di m 20 dall'edificio.**

ART. 41 - EDIFICI ANTICHI

Sono edifici antichi ai sensi delle presenti norme quelli esistenti nei vari ambiti di P.U.C., diversi da quelli di pregio di cui all'articolo precedente, costruiti prima del 1942, in quanto caratterizzati da tecniche costruttive e da valori estetici di particolare rilievo.

ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. **I tetti dovranno essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi o ardesia in conformità a quanto stabilito nei singoli ambiti di piano. L'inclinazione delle falde non può superare l'angolo di 30. rispetto al piano d'imposta.**

2. **I sottotetti, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge o regolamentari vigenti, possono essere trasformati in abitazioni salvo i casi in cui nelle specifiche norme di ambito viene vietata tale possibilità.**

3. **In tutte le aree di Piano e negli ambiti A, limitatamente agli edifici classificati di "recente costruzione", è altresì consentito sostituire le coperture piane con tetti a falde purché l'intervento interessi tutta la superficie della copertura.**

4. **Non è consentito in alcuna area del territorio comunale ricavare terrazzi nelle falde dei tetti.**

5. **In caso di assenza dei requisiti igienico sanitari i sottotetti possono comunque essere utilizzati quali locali di servizio annessi alle abitazioni sottostanti. I locali di servizio sono assimilati per quanto riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione e ad ogni altro effetto ai volumi abitativi.**

ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI

1. **Negli edifici di pregio di cui all'art. 40 è vietata la costruzione di abbaini e serramenti complanari.**

2. **Gli abbaini del tipo alla ligure, con i serramenti complanari alle falde del tetto, possono essere realizzati in ragione di una superficie massima pari al 5% della superficie della copertura purché il sottotetto relativo abbia destinazione residenziale regolarmente riconosciuta. Nel caso di sottotetto a destinazione non residenziale (locale di sgombero), con superficie sino a 20 mq, può essere realizzato un serramento complanare: è possibile posizionarne due, solo se su falde contrapposte per superfici di sottotetto maggiori di 20 mq.**

2. **L'abbaino non dovrà superare i m 1,20 di larghezza, misurati al filo delle murature esterne, e superare in altezza il colmo del tetto. Le murature esterne, in corrispondenza del serramento, non devono essere più larghe di 12 cm; la parte strutturale della copertura non può aggettare oltre l'ingombro delle murature perimetrali. Lo spiovente deve essere realizzato solo con l'aggetto del manto di copertura (ardesia o tegole).**
   I serramenti complanari non possono avere una superficie maggiore di 1,20 mq e devono avere vetri antiriflesso.

3. **Fatto salvo quanto previsto dalla legge Regione Liguria n. 24/2001, per quanto attiene gli abbaini, nella zona A1 ne è esclusa la realizzazione mentre è consentita quella di serramenti complanari limitatamente alle falde secondarie degli edifici. L'installazione di serramenti complanari è comunque vietata sui fronti degli edifici lato mare.**

ART. 44 - DEHORS, VERANDE E PARATIE FRANGIVENTO

1. **I pubblici esercizi possono essere corredati di déhors e verande su spazi privati o pubblici subordinatamente al permesso di costruire e, ove necessario, alla concessione d'uso del suolo, purché ciò non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e costituisca elemento di qualificazione ambientale attraverso la realizzazione di consistenti diaframmi vegetali e sistemazioni d'arredo unitarie.**

2. **Le verande, in quanto spazi coperti e delimitati da pareti, sia pure vetrate, rientrano sempre nella superficie di riferimento.**

3. **La realizzazione di verande può essere concessa senza asservimento di aree soltanto negli ambiti, diversi dagli ambiti A e PU, ove ciò sia necessario per ridurre l'inquinamento acustico passivo entro i limiti delle soglie stabilite per ciascun ambito dal Piano di zonizzazione acustica. L'installazione di nuove verande è ammessa, in tutti gli ambiti del P.U.C., se finalizzata ad uniformare la facciata di edifici ove siano già stati eseguiti interventi parziali di tale tipo.**

4. **Nella zona A1 non è consentita la realizzazione di nuovi déhors, verande e paratie frangivento, ma solo il rinnovo di quelli esistenti, regolarmente autorizzati, previa verifica del loro inserimento ambientale e della congruità dei materiali e degli arredi alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del centro storico. In particolare potranno essere usate strutture - travi e pilastri - in legno, finito a smalto, o in profili di ferro pesante trattati con convertitori di ruggine o smalti opachi. I manti di copertura potranno essere in rame, ardesia o tegole alla marsigliese con canali e gronde in rame; le superfici fra gli elementi strutturali dovranno essere realizzate con lastre di vetro di sicurezza trasparenti.**

5. **Nel caso di condomini la realizzazione di verande e di paratie frangivento è possibile soltanto se estesa in modo omogeneo a tutte le unità abitative sovrapposte in colonna e aventi le medesime caratteristiche.**

6. **La realizzazione di tali verande annesse alle abitazioni è soggetta a permesso di costruire ed al pagamento del contributo di costruzione.**

7. **Le verande e paratie frangivento possono essere realizzate soltanto nei seguenti materiali: struttura portante in legno, putrelle di ferro o alluminio preverniciato a fuoco. Serramenti in legno o ferro verniciato a fuoco. Lastre di vetro di sicurezza trasparenti o sabbiate.**

ART. 45 - LOCALI INTERRATI

1. **Si definiscono locali interrati (cantine e magazzini) quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato come definito dall'art. 3 (parametro "Altezza massima di un fabbricato") delle presenti norme.**

2. **Nel caso in cui i suddetti locali non siano costruiti nel sottosuolo degli edifici, potranno essere posti sempre totalmente interrati nelle loro immediate vicinanze e comunque ad una distanza non superiore a 10 metri dal loro punto più vicino. In questo caso la superficie non dovrà superare il 20% della superficie di riferimento (Sr) dell'edificio principale, come definito dall'art. 67 della legge R.L. n. 16/2008 (successivamente modificato dall'art. 9 della legge R.L. n. 49/2009), né comunque risultare superiore a 20 mq; uno dei fronti dovrà avere una parte scoperta, non più larga di 1,80 m contenente l'accesso ai locali ed una porta di superficie non maggiore di 2,20 mq.**
   I muri laterali della scala e la parte scoperta, dovranno avere paramento di pietra o altra finitura in sintonia con l'ambiente circostante.
   Nel solo caso di terreni a fasce, e nel rispetto della distanza non superiore a 10 metri (di cui al primo comma del presente punto 2), i locali potranno essere totalmente interrati solo su tre lati; sul quarto lato, a paramento in pietra lungo la fascia, potrà essere aperta una porta non più larga di 1,80 m e non più alta di 2,00 m.
   I locali interrati non potranno avere servizi igienici, impianto del gas o di riscaldamento; è consentita la sola installazione di un lavello con relativa rete idrica per l'acqua potabile.

ART. 46 - TENDE, TETTOIE E PORTICATI

1. **In corrispondenza di vetrine e di ingressi a negozi è possibile installare tende esterne nel rispetto delle presenti norme per l'ambito ove si intende installare la tenda che deve, inoltre, corrispondere alle seguenti disposizioni:**
   - **aggetto massimo m 1,50 e, comunque, non superiore alla larghezza del marciapiede sottostante;**
   - **struttura a pantografo triangolare con fianchi aperti;**
   - **uso di tela grezza impermeabile in tinta chiara consona al colore di facciata.**

   Le fantasie (righe, quadri, disegni) devono essere concordate di volta in volta.

2. **L'installazione di tende esterne negli edifici residenziali è ammessa con le seguenti prescrizioni:**
   - **uniformità degli interventi su uno stesso edificio privilegiando la scelta di tessuti in tinta neutra;**
   - **aggetto non eccedente la profondità dei terrazzi su cui le tende vengono installate e comunque mai superiore a 3 metri;**
   - **per la protezione con tende di aree esterne (condominiali o pertinenziali a singole case unifamiliari) potranno essere concesse deroghe dall'Ufficio Tecnico Comunale previe specifiche valutazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio. La superficie complessiva dell'area coperta non potrà superare i 20 mq per ogni terrazzo;**
   - **accordo a livello condominiale sul tessuto ed il tipo di struttura da impiegare.**

3. **Le tettoie poste in adiacenza a costruzioni esistenti possono essere realizzate con struttura in legno, ferro o ghisa, ricoperte con manto costituito da tegole marsigliesi o ardesia o comunque analogo a quello esistente sulla copertura dell'edificio; il loro aggetto dovrà essere valutato di volta in volta in rapporto alla tipologia architettonica prevalente.**

4. **Le tettoie che non siano poste in adiacenza a fabbricati già esistenti possono essere assentite soltanto nelle aree ad essi pertinenziali, intendendosi per tali i giardini e quelle superfici connesse all'abitazione; la dimensione delle tettoie non potrà superare i mq 15 e dovranno essere realizzate e coperte con i materiali indicati nel precedente comma.**

5. **Nei giardini di pertinenza alle costruzioni residenziali esistenti possono essere realizzate delle strutture a gazebo in legno. La copertura può essere in legno, ardesia, tegole marsigliesi o essere sostituita da elementi tecnologici per la produzione di energia alternativa (pannelli solari o fotovoltaici).**

6. **Sia le tettoie che i gazebi, che non siano posti in adiacenza a fabbricati esistenti, devono essere completamente aperti su tutto il perimetro.**

7. **Negli edifici esistenti o di nuova costruzione non più alti di due piani costruiti dopo il 1942, è possibile realizzare, su due lati del volume, dei porticati profondi sino a 2,50 m, contenuti in altezza entro i limiti del piano terra.**

ART. 47- DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1. **Oltre al rispetto della legislazione vigente in materia e all'applicazione del "Piano della zonizzazione acustica" e delle norme in merito all'insediabilità, il P.U.C. dispone la formazione di barriere vegetali lungo le fasce di rispetto delle sedi stradali e prescrive, nel caso di nuove costruzioni, l'uso di materiali idonei a costituire coibentazione acustica a completamento di quella termica prevista per legge.**

2. **È consentita la posa di serramenti doppi negli edifici esistenti attenendosi all'uso dei materiali indicati, per i diversi ambiti, nelle norme di disciplina paesistica e nelle disposizioni di cui al titolo IV delle presenti norme.**

ART. 48 - ANTENNE E IMPIANTI PER LE ENERGIE RINNOVABILI

1. **La posa di antenne è soggetta all'obbligo della semplice comunicazione. Per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è prescritta la procedura di denuncia inizio attività quando la superficie dell'impianto è compresa fra 20 mq e 100 mq e, comunque, l'impianto stesso non supera i 10 kw di picco ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera h) della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.**
   L'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici di sviluppo inferiore a 20 mq, a servizio di case di civile abitazione, alberghi, agriturismi, impianti sportivi, attrezzature balneari, piscine e simili, se posizionati su falde di copertura, a terra o su coperture piane, è soggetta a semplice comunicazione ai sensi dell'art. 21, comma 2, lettera e) della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i.
   Per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energie alimentate da fonti rinnovabili eccedenti i limiti sopra indicati [di cui agli art. 21, comma 2, lettera e) e 23, comma 1, lettera h), della legge R.L. n. 16/2008] nonché per le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi, si applica il procedimento di autorizzazione unica in conformità alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dell'art. 29 della legge R.L. n. 16/2008 e s.m.i. che sostituiscono le disposizioni di cui all'art. 10 della legge R.L. n. 22/2007, con esclusione di quelle di cui al comma 11 del medesimo articolo.

2. **L'installazione di antenne paraboliche è soggetta a semplice comunicazione; dovranno essere sistemate sulle parti di edificio meno visibili da spazi pubblici in modo da garantirne il minore impatto visivo.**

3. **Nel caso di condomini o di edifici plurifamiliari è prescritta l'installazione di antenne paraboliche centralizzate.**

4. **L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita nel territorio comunale di Celle Ligure negli spazi esterni e sulle coperture, in falda di tetto, previa una accurata progettazione del loro inserimento ambientale.**
   Nell'ambito di conservazione A1 (Centro Storico di Celle Ligure) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita posizionandoli sulle coperture non visibili da spazi ed aree pubbliche previa accurata progettazione del loro inserimento ambientale; per le coperture visibili da spazi ed aree pubbliche; i pannelli potranno essere collocati se perfettamente integrati nelle falde. Le parti di copertura eccedenti la superficie dei pannelli dovranno essere realizzate in abbadini o lastre di ardesia posate a calce o a secco (con ganci in

rame) per conseguire, contestualmente alla posa dei pannelli, una corretta ed omogenea integrazione cromatica.

5. **Per tutelare i valori paestico-ambientali del territorio di Celle Ligure l'amministrazione comunale, tramite i propri uffici, valuterà di volta in volta eventuali proposte di installazione di impianti eolici di qualsiasi valore di picco (anche minori di 5 Kw) per la produzione di energia elettrica.**

ART. 49 - TABELLE E INSEGNE

1. **Negli ambiti A, E, EA, PU, F ed Agn, è vietata l'installazione di insegne o tabelle in plastica.**

2. **Negli altri ambiti le insegne in plastica possono essere ammesse soltanto in via eccezionale e previa valutazione dell'inserimento ambientale.**

3. **Nella zona litoranea è obbligatorio installare insegne o pannelli in materiale resistente alla corrosione.**

4. **Le targhe e le insegne devono uniformarsi alle disposizioni contenute nell'art. 75, punto 9 delle presenti norme.**

ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge urbanistica n. 1150/1942 e s.m.i., devono assicurare la realizzazione di parcheggi di pertinenza nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sr) come definita all'art. 3 delle presenti norme.

2. Nei casi di frazionamento, incremento superficiario o cambio d'uso, la realizzazione di parcheggi di pertinenza va commisurata al 30% della superficie di riferimento delle unità immobiliari aggiuntive o degli incrementi di superficie, con una dotazione minima di un posto auto per ognuna di esse.

3. La realizzazione dei parcheggi di cui ai commi 1 e 2, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori vengano formalizzati gli atti di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità dei parcheggi alle unità immobiliari. Tali atti, impegnativi per i richiedenti, per il loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, devono essere trascritti nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari degli atti di asservimento a pertinenza dei parcheggi delle unità residenziali, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

4. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
   a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989 e s.m.i.;
   b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, negli ambiti e nei casi previsti dal P.U.C., purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 3.

5. In assenza di asservimento di cui al comma 3, la realizzazione dei parcheggi di cui ai commi 1 e 2 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della legge R.L. n. 25/1995 e s.m.i. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla stessa legge n. 25/1995 e s.m.i.

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che impongono la dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, questa deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 3; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento, ovvero in aree limitrofe, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

7. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di aree a parcheggi per carico e scarico merci e per la clientela nelle quantità previste dalla normativa regionale in materia.

8. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio delle strutture nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della legge n. 122/1989 e s.m.i.

9. Negli ambiti B e D è ammessa con concessione convenzionata la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo, non pertinenziali ad abitazioni. L'ubicazione deve avvenire in aree non sistemate né vincolate a verde urbano. Per interventi che prevedono più di 2 box il numero di accessi non dovrà eccedere quello minimo prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza; oltre i 2 box non è consentita la realizzazione di accessi singoli sul fronte strada.
Nel caso di costruzione di box interrati non pertinenziali, la convenzione deve prevedere la sistemazione ad uso pubblico dell'area soprastante l'intervento o la cessione al Comune di almeno il 20% dei box realizzati, nonché l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione dell'area interessata

10. Per i parcheggi all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione in pietra ovvero, in conformità al punto 7 dell'art. 33 (con la sola esclusione degli ambiti A), in blocchetti di conglomerato cementizio autobloccanti. Nel caso in cui si voglia utilizzare per l'uso di parcheggio la copertura dei box interrati, le zone soggette alla percorribilità e alla sosta dei veicoli dovranno essere rinforzate mediante posa di grigliati verdi infissi nelle coltre vegetale sovrapposta.

11. Nelle aree di parcheggio all'aperto è prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali ad alto fusto, in conformità all'art. 97 delle presenti norme. Ove ciò non sia possibile, l'ombreggiatura potrà essere ottenuta mediante la posa in opera di grigliati o altre strutture atte allo scopo.

12. Tutti i parametri di zona devono essere rispettati con la precisazione che, per la costruzione di autorimesse in sottosuolo, valgono i limiti di distanza posti dal Codice Civile. Resta ferma l'applicazione dei limiti prescritti dal Codice della Strada dove e quando operanti.

13. I parcheggi collettivi ricavati al piano terreno o nel sottosuolo degli edifici di cui costituiscono pertinenza dovranno avere le seguenti dimensioni minime: larghezza m 2,50 – lunghezza m 5,00.

14. I singoli box pertinenziali avranno superficie minima netta di mq 15; nel caso di maggiori dimensioni saranno dovuti, per l'eccedenza, gli oneri concessori nella misura ordinaria.

15. Nel caso siano previsti interventi comprendenti la realizzazione di più di un posto auto le aree destinate alla percorribilità e alla manovra non dovranno avere larghezza inferiore a m 5,00.

16. Salvo quanto previsto dal precedente punto 9, non è possibile costruire in adiacenza più di 2 box o posti auto in sottosuolo quando questi prospettino su strada pubblica o su fronti principali. Nel caso il numero dei box o posti auto sia superiore a due, essi dovranno essere serviti da un unico ingresso prospettante su qualsiasi fronte.

17. I box o posti auto pertinenziali alle singole unità immobiliari, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di vincolo ex Legge n. 122/1989, devono essere situati a non più di metri 300 dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati, se situati negli ambiti A e B. Negli ambiti E, EA, PU ed Agn il box deve essere collocato il più vicino possibile all'abitazione e comunque ad una distanza non superiore a 30 m.
I box o posti auto interrati gravati da vincolo pertinenziale (legge n. 122/1989) dovranno essere realizzati completamente entro il profilo naturale del terreno; al termine della costruzione il nuovo volume dovrà risultare completamente interrato, fatta eccezione per il fronte d'ingresso. Il solaio superiore dovrà essere ricoperto da una coltre di terreno vegetale avente spessore minimo di cm 40 sistemata a verde.
Le distanze sopra stabilite sono valide anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti urbanistici diversi da quelli in cui è compresa l'abitazione principale.

ART. 51 - PISCINE

1. **La costruzione di piscine è ammessa, nelle immediate adiacenze delle abitazioni già costruite o di quelle da realizzare, in tutte le aree del territorio comunale ad eccezione degli ambiti EA, Agn e A1.**

2. **Le piscine non potranno superare la superficie di mq 80 e dovranno essere posizionate rasoterra nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali a distanza di almeno ml 3 dal confine di proprietà.**

3. **Piscine di dimensioni maggiori di mq 80 possono essere realizzate negli ambiti del P.U.C., con la sola esclusione negli ambiti EA, Agn, A1, a condizione che siano pertinenti ad attività commerciali o turistiche subordinate ad uso pubblico convenzionato.**

4. **Nelle aree classificate di conservazione dal P.T.C.P. le dimensioni sopra indicate dovranno essere ridotte e l'inserimento dovrà essere tale da risultare compatibile con le finalità di conservazione indicate dalle norme di P.T.C.P.**

ART. 52 - ROULOTTES E CASE MOBILI

1. **La sosta di roulottes all'aperto è vietata in tutte le aree del territorio comunale non adibite a campeggio.**

2. L'installazione di case mobili è consentita nei limiti e secondo le modalità con cui è consentita la nuova edificazione di volumi abitativi, previo asservimento dell'area necessaria.

ART. 53 - MANUFATTI AGRICOLI E RICOVERI PER ANIMALI

1. **Nelle aree in corso di coltivazione a vigneto, frutteto, oliveto o seminativo, situate negli ambiti E, EA e per appezzamenti di superficie maggiore a 3000 mq, nonché negli ambiti Agn non boscati per appezzamenti superiori a 4000 mq, possono essere assentiti dei piccoli volumi in legno con le seguenti caratteristiche:**
   - **superficie lorda non maggiore di 14 mq**
   - **struttura in legno grezzo impregnato (è escluso l'uso di materiali di recupero)**
   - **copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi o ardesia e struttura in listelli di legno grezzo senza soletta**
   - **pareti in tavole di legno grezzo di cui, nel caso di terreno a fasce un lato dovrà essere addossato ad un muro; un altro lato dovrà essere aperto per ¼ della sua superficie e potrà essere praticata una sola porta non più larga di 90 cm**
   - **altezza media lorda m 2,15**
   - **pavimento in terra battuta o in legno**
   - **dovranno, inoltre, essere messe a dimora delle piantumazioni di essenze arboree, tra quelle di cui all'art. 97 delle presenti norme, in funzione di schermo visivo.**

   Tali locali non possono essere collegati con la rete fognaria né essere costruiti in adiacenza ad altri edifici e possono essere assentiti una sola volta, sempre che nell'ambito dell'appezzamento interessato non sorgano già altre strutture idonee allo scopo.

2. **Per la realizzazione dei suddetti manufatti agricoli non potrà essere autorizzata l'esecuzione di nuove strade.**

3. **Negli ambiti E ed EA, per gli appezzamenti di superficie compresa tra 1500 e 3000 mq, è consentita la realizzazione di un piccolo deposito in legno di superficie non superiore a mq 6,00 soggetto alle stesse prescrizioni di cui ai precedenti punti, in quanto applicabili.**

4. **Negli ambiti di piano E ed EA, in alternativa ai manufatti agricoli di cui ai precedenti commi e per appezzamenti di terreno superiore ai 5.000 mq, previa stipula di apposita convenzione regolarmente registrata, possono essere realizzati piccoli ricoveri per animali nel rispetto delle norme zootecniche ed igieniche vigenti. Le dimensioni fissate da tali norme, per ogni singolo capo, dovranno essere indicate nella relazione allegata al progetto redatto da tecnico abilitato con competenza specifica nel settore. La superficie complessiva coperta non potrà comunque superare i 50 mq compresi eventuali aggetti per pensiline, tettoie e simili e l'altezza media del ricovero non potrà superare i 2,60 m.**

Il richiedente dovrà corredare il progetto dei documenti necessari a dimostrare la provenienza degli animali posseduti e dovrà obbligarsi a rispettare tutte le normative vigenti in materia di allevamento di animali.
Nel caso la proprietà del richiedente per la realizzazione del manufatto si sviluppi su più ambiti contigui di diversa natura (E o EA) potrà essere costruito un solo ricovero sull'ambito E; solo qualora non fosse possibile il rispetto delle distanze o di altri parametri urbanistici prescrittivi, la costruzione potrà essere realizzata sull'ambito EA. In considerazione del carattere di temporaneità che, attraverso la convenzione, il volume dovrà possedere, al cessare dell'attività zootecnica, il ricovero dovrà essere demolito e l'area su cui sorgeva rimessa in pristino.

5. **Tali ricoveri devono essere realizzati in legno con copertura in tegole marsigliesi; non è ammesso l'utilizzo di materiali di recupero.**

6. **La realizzazione dei manufatti previsti in questo articolo è subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà prendere atto dello stato dei terreni e delle colture in corso, così come documentate da specifica relazione redatta da tecnico abilitato, e prevedere l'obbligo di destinare la struttura all'uso dichiarato, di non modificarne la destinazione funzionale, di mantenere il lotto su cui sorge in perfetto stato di pulizia e che ne stabilisca l'obbligo di demolizione, a spese del proprietario, qualora vengano meno per qualsiasi ragione le motivazioni che hanno consentito la realizzazione del manufatto.**

ART. 54 - FASCE COLTIVE ED ORTI

1. **I passaggi di accesso ai fondi possono essere sistemati purché, salvo brevi raccordi, seguano l'andamento delle curve di livello e siano finiti in terra battuta o pietre tonde (risseau) senza massicciata né asfaltatura.**

2. **Sono tassativamente escluse nuove volumetrie di qualsiasi tipo oltre a quelle di cui al precedente articolo 53.**

3. **È prescritta la conservazione e la riqualificazione dei vecchi sentieri che collegano le proprietà, attraverso il mantenimento ed il ripristino delle sezioni stradali, delle pavimentazioni (terra battuta, acciottolati e gradini in pietra), dei muri laterali, dei rinfianchi del terreno, dei portali, delle fontane, delle edicole religiose e di ogni altro oggetto d'arredo e di cultura materiale ed infine delle piantumazioni esistenti, comprese le siepi vive ed i pergolati in fregio alle strade pubbliche e alle proprietà private.**

ART. 55 - DEPOSITI ALL'APERTO

1. **I depositi di materiali edili, di metalli, di legname, di terra e simili possono essere localizzati esclusivamente all'interno degli ambiti D; per ogni attività può essere realizzata una sola costruzione di servizio con If 0,05 mq/mq e H = 3,30 m.**

2. **Il perimetro dell'area deve essere piantumato con alberi e arbusti tipici della zona mediterranea ed a foglia perenne con funzione di schermo visivo in modo da impedirne la vista dalle strade ed altre aree pubbliche.**

3. **Negli altri ambiti di Piano, diversi dagli ambiti D, possono esclusivamente essere mantenuti i depositi già esistenti ed autorizzati, previa sistemazione dell'area interessata secondo quanto previsto nel precedente comma.**

ART. 56 - STAZIONI DI SERVIZIO E CONTENITORI PER GAS

1. **Le stazioni di servizio e i distributori di carburante possono essere realizzati nelle fasce di rispetto della viabilità e devono essere adeguatamente schermati con alberi e arbusti tipici dell'ambiente mediterraneo a foglia perenne per ridurne l'impatto sul paesaggio.**

2. **Le stazioni di servizio corredate da impianti di assistenza alle autovetture possono trovare collocazione esclusivamente negli ambiti D.**

3. **I contenitori per gas ad uso domestico possono essere collocati soltanto nel sottosuolo.**

ART. 57 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

1. Gli interventi sugli alberghi sono disciplinati dalla legge Regione Liguria n. 1/2008 che ne garantisce la salvaguardia e la valorizzazione per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative dell'offerta turistica.

2. Gli edifici turistico-ricettivi sono localizzati sulla tavola n. V40 SP che, con le norme di cui al seguente titolo VII, costituisce il piano turistico. Oltre alla distribuzione delle strutture ricettive esistenti sul territorio comunale la tavola riporta le classifiche e il numero dei posti letto così come definiti dal censimento effettuato dal Comune di Celle Ligure, in ottemperanza al disposto dell'art. 2 punto 2 della legge citata.

3. Per le strutture alberghiere, oggetto di svincolo nei modi di cui alla legge R.L. n. 1/2008, il Piano Turistico (Titolo VII delle presenti Norme di Attuazione) indica le diverse destinazioni d'uso ammesse e la conseguente normativa urbanistica ed edilizia.

4. In caso di mutamento di destinazione d'uso, di quelle strutture per cui il Piano Turistico (Titolo VII) consente lo svincolo alberghiero, l'intervento dovrà assicurare il reperimento delle aree a standard urbanistici e prevedere un'adeguata sistemazione architettonica dell'edificio e delle aree circostanti.
   In mancanza degli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard, questi potranno essere reperiti negli ambiti confinanti a diversa destinazione. In caso di assoluta impossibilità di reperimento delle aree se ne potrà prevedere la monetizzazione ai sensi dell'art. 11 comma 4 della legge R.L. n. 25/95.

ART. 58 - AGRITURISMO

1. Negli ambiti di piano E, EA, Agn, A3.IS-MA, B4.IS-MA-CPA, B7.IS-MA è possibile il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni esistenti per l'esercizio di attività agrituristiche così come definite dalla legislazione regionale vigente in materia.

2. In tal caso è consentito realizzare un incremento volumetrico pari a 30 mq di Sr allo scopo di realizzare servizi accessori quali sale da pranzo, locali di uso comune, servizi igienici, stalle per cavalli, ecc.

3. L'ampliamento di volume è subordinato alla predisposizione di un piano di sviluppo che descriva dettagliatamente l'attività che si vuole esercitare e ne dimostri la convenienza economica nonché alla stipula di una convenzione che vincoli l'esercizio dell'attività prevista per almeno 15 anni, con obbligo di demolire l'ampliamento, a spese del proprietario, in caso di cambio di destinazione d'uso o di cessazione dell'attività per qualsiasi ragione.

ART. 59 - CAMBIO D'USO DI VOLUMI CON ACCORPAMENTO

1. Ai fini della miglior qualificazione ambientale e del disegno urbano, negli ambiti A3, A4, A5, A6, B, E, EA, ed Agn è consentito l'accorpamento e la traslazione, nello stesso ambito, di annessi agricoli o di altri volumi situati in un raggio non superiore a m 300 dal corpo principale indicato dalla proprietà al momento della presentazione della domanda. Dei suddetti volumi deve essere documentata la realizzazione ai sensi di un regolare titolo autorizzativo anche in sanatoria. L'intervento deve evidenziare un consistente miglioramento ambientale ed una riqualificazione della tipologia edilizia, e non può comportare la costruzione di nuove strade.

2. I manufatti così realizzati dovranno rispettare le norme contenute nel Titolo IV relativo al Codice dei Materiali ed avranno le seguenti caratteristiche:
- **struttura in muratura portante sviluppata su un solo piano;**
- **pianta regolare (quadrata o rettangolare);**
- **tetto a due falde con manto di copertura in tegole marsigliesi e lastre di ardesia in gronda;**
- **una sola porta di ingresso a doppia anta (larghezza massima 2,00 m) idonea al passaggio dei mezzi agricoli;**

- **una sola finestra a vasistas con la piana a 1,50 m dal piano di calpestio e lunghezza non superiore a 1,60 m;**
- **pavimentazione interna in battuto di cemento.**

3. Negli stessi ambiti di cui al punto 1, ad eccezione degli ambiti EA ed Agn, è consentito l'accorpamento e l'eventuale traslazione di volumi preesistenti, con cambio di destinazione d'uso in residenza o altra consentita, previo asservimento delle aree secondo l'indice fondiario If pari a 0,01 mq/mq attribuito ai fondi compresi nell'ambito oggetto dell'intervento o nel raggio di 500 m dal nuovo corpo edilizio se ubicati in ambiti diversi; i suddetti volumi devono risultare regolarizzati in conformità ad un titolo urbanistico anche se rilasciato in sanatoria.

4. Per quanto riguarda i parametri urbanistici relativi ad altezze e distanze si fa riferimento a quelli stabiliti per l'ambito ove sorgerà la nuova costruzione. Questa dovrà rispettare tutti i parametri urbanistici dell'ambito ad eccezione di quello relativo alla superficie minima dell'alloggio che, in tal caso, sarà quella dei volumi preesistenti.

5. L'accorpamento, con eventuale traslazione e cambio d'uso, di volumi preesistenti dovrà adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 22 delle presenti norme.

6. La costruzione così realizzata dovrà rispettare le caratteristiche previste per l'ambito su cui è ubicata; nel caso di ambiti a destinazione agricola, l'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario si impegna a mantenere pulito e costantemente inverdito e piantumato il fondo circostante.

7. Nei casi previsti dai punti precedenti la nuova costruzione potrà essere iniziata soltanto dopo la demolizione dei manufatti da accorpare e la completa sistemazione delle aree di risulta

TITOLO III

AMBITI E DISTRETTI

ART. 60 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Il territorio comunale è diviso, nelle aree di seguito elencate ed articolate in ambiti di conservazione, di riqualificazione e distretti di trasformazione.

2. Ambiti A - Centri e nuclei storici.
   Il P.U.C. individua 6 nuclei storici che, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., corrispondono a 8 ambiti di conservazione. L'ambito A6 (frazione Sanda) comprende anche un ambito di riqualificazione residenziale RA6b (tav. V 30 SP).

3. Ambiti B - Aree edificate e di completamento.
   Il P.U.C. prevede 7 aree che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a 21 ambiti di conservazione. L'ambito B2 comprende al suo interno gli ambiti di riqualificazione residenziale RB3; RB2.IS-MA ed RB2.ID-CO (tav. V33 SP) sul quale, alla data di adozione della presente variante al P.U.C., è in corso di realizzazione l'intervento previsto; l'ambito B3 comprende il distretto di trasformazione TB3.TU; l'ambito B6 comprende l'ambito di riqualificazione residenziale RB6.ID-CO.

4. Ambiti E – Aree di produzione Agricola e/o di presidio
   Il P.U.C. ne prevede 8 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P, a 16 ambiti di conservazione.

5. Ambiti EA - Aree di mantenimento agricolo
   Il P.U.C. ne prevede 4 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a 6 ambiti di conservazione.

6. Ambiti Agn - Aree Agricolo-forestali (territorio non insediabile)
   Il P.U.C. ne prevede 3 suddivise, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., in 5 ambiti di conservazione del territorio non insediabile.

7. Ambiti D - Aree Produttive, artigianali e commerciali.
   Il P.U.C. ne prevede 3 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a quattro ambiti di conservazione.

8. Ambiti T - Aree Turistico-ricettive
   Il P.U.C. ne prevede 7 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a 9 ambiti di conservazione.

9. Ambiti F - Aree per attrezzature e impianti di interesse generale.
   Il P.U.C. ne prevede 8 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a 20 ambiti di conservazione; l'area F1 contiene al suo interno due ambiti di riqualificazione residenziale RF1a, RF1b (tav.36 SP).

10. Ambiti PU - Aree dei Parchi urbani, delle zone agricole e delle pinete di alto valore ambientale-naturalistico.
    Il P.U.C. ne prevede 4 che corrispondono, a seconda del regime insediativo del P.T.C.P., a 7 ambiti di conservazione.

11. Distretti di trasformazione.
    Il P.U.C. ne prevede uno, TB3.TU, all'interno dell'ambito di conservazione B3.

ART. 61 - AMBITI A: CENTRI E NUCLEI STORICI

1. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; comprendono la parte edificata e le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, complementari degli insediamenti stessi.

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti A sono: la residenza, gli alberghi, gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi ad esclusione delle discoteche e sale da ballo, le attività artigianali

artistiche e tradizionali non inquinanti e non rumorose, gli uffici ed i servizi pubblici e privati compatibili con la residenza.

3. Negli ambiti A sono individuati con apposita simbologia (P.P. Centro Storico; P. di R. Costa e Ferrari; tavv. V 30 SP, 31 SP e 32 SP), i volumi che costituiscono superfetazioni improprie e che devono essere demoliti senza possibilità di ricostruzione
   Tali volumi possono essere sostituiti dai manufatti agricoli di cui all'art. 53 delle presenti norme.

4. **Le nuove recinzioni, ove permesse, possono essere realizzate esclusivamente con sottostanti muretti di pietra non più alti di cm 50, salvo completamento di preesistenze. L'altezza complessiva, muretto e recinzione, non potrà superare i m 1,80, salvo altezze diverse previste nelle singole norme di Piano. Le fasce coltive e gli orti sono regolamentati dall'art. 54 delle presenti norme.**

5. **I muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 2,00 e devono essere costruiti in pietra di cava locale a vista a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra.**
   Nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente il titolo abilitativo può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale, forme, dimensioni e finiture analoghe a quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale.

6. **Gli eventuali serbatoi d'acqua devono essere sistemati interrati in modo da non incidere nel disegno ambientale.**

7. Negli ambiti A gli interventi edilizi sono disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del P.P. Centro Storico e del piano colore (limitatamente alla zona A1 e in conformità all'art. 9 delle presenti norme) e dalle norme tecniche di attuazione del P.di R. per le frazioni Costa e Ferrari (limitatamente agli ambiti A4 e A5 e in conformità all'art. 9 delle presenti norme).
   - In tutti gli ambiti A in caso di ampliamento di volumi esistenti - con asservimento nei termini di cui all'art. 59 punto 3 delle aree necessarie - di accorpamento, di traslazione di volumi, di demolizione e ricostruzione sono stabiliti i seguenti parametri, salvo diverse indicazioni stabilite per i singoli ambiti:
   - Dc = m 5,00
   - De = m 10,00
   - Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
   - H = m 7,00

   Per gli ambiti A2 (nucleo adiacente al centro storico), A3 (Cassisi) e A6 (Sanda) e per qualsiasi tipo d'intervento, oltre a quanto previsto ai Titoli I e II delle presenti norme, sono da intendersi prescrittive ai fini della disciplina paesistica tutte le indicazioni di cui al titolo IV (Codice dei Materiali), nonché le seguenti regole:
   - **<u>Restauro</u>. Si intendono quegli interventi tesi al ripristino di tutti gli elementi originari, architettonici e decorativi di un edificio, da eseguirsi con procedimenti di ricerca e di ripristino. Il restauro, inoltre, deve tendere alla conservazione di ogni traccia significativa della cultura materiale locale.**
     Il P.U.C. stabilisce quali edifici sono soggetti ad interventi di restauro (tavv. V 30 SP; 31 SP; 32 SP).
     Le integrazioni e la ricostruzione di piccole parti dovranno essere subordinate al rispetto delle strutture antiche, senza falsi stilistici.
     Le decorazioni e le semplici quadrature ad affresco saranno conservate anche se deteriorate e frammentarie.
     Nel rifacimento degli intonaci, da realizzare in calce a "fresco", e per il passaggio di canalizzazioni sotto traccia per impianti di riscaldamento, elettrici o simili, è fatto obbligo di procedere con cautela, prima dell'esecuzione del lavoro, a saggi di raschiatura delle imbiancature sovrapposte per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni di epoche diverse da ripristinare e conservare.
     Gli interventi di scavo all'interno degli edifici soggetti a restauro dovranno essere controllati da esperti in archeologia della Soprintendenza Regionale ai Monumenti che seguiranno i saggi e le indagini e raccoglieranno gli eventuali reperti.
   - **<u>Risanamento conservativo</u>. Riguarda quegli edifici, appositamente identificati nelle tavv. V 30 SP; 31 SP; 32 SP che pur facendo parte integrante dell'ambiente storico hanno subito in epoche recenti trasformazioni nei materiali e nell'assetto distributivo tali da alterare in modo parzialmente irreversibile il tipo edilizio originario.**

Questo tipo d'intervento si riferisce inoltre a quegli edifici che, pur non avendo subito alterazioni ingenti della tipologia originaria, a causa delle condizioni di degrado presentano precarie condizioni igieniche per mancanza di luce e di areazione verticale e trasversale.

- **Ristrutturazione edilizia. Riguarda quegli edifici, identificati sulle tavv. V 30 SP; 31 SP; 32 SP che, pur inseriti nell'ambiente storico, per le loro condizioni di degrado necessitano di interventi radicali che possono portare (art. 19) ad una loro diversa configurazione architettonica atta a consentirne un corretto inserimento nel contesto urbano.**
  In questa tipologia d'intervento, l'inserimento di nuovi servizi igienici, consente l'incremento superficiario Sr = mq 8; questo può essere autorizzato una sola volta, per quelle unità immobiliari per cui il P.U.C. ammette la ristrutturazione, deve essere localizzato su un fronte non visibile da spazi e percorsi pubblici (di preferenza sul retro degli edifici) e comporta l'eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti nell'unità oggetto dell'intervento (tavv. 16 DF; 17 DF; 18 DF); se tali volumi sono stati regolarizzati a seguito di condono edilizio gli stessi possono essere recuperati tipologicamente, ma senza incremento superficiario, nei termini di cui alle presenti norme.
  Rientrano in questa tipologia d'intervento anche le norme di cui agli artt. 20 (cambio d'uso); 21 (frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari); 22 (demolizione e ricostruzione) di cui al precedente Titolo II.

8.0 I sei ambiti A di conservazione sono così suddivisi.

8.1 Ambito di conservazione A1. Centro Storico di Celle: coincide con l'ambito di conservazione A1.SU in regime paesistico di struttura urbana qualificata. Gli interventi sono disciplinati dal relativo Piano Particolareggiato i cui contenuti tecnici sono assunti quali contenuti del P.U.C. con valore di disciplina paesistica. Nel perimetro dell'ambito A1 non è possibile localizzare nuove sedi di Istituti Bancari.
Sulla tav. V' 23 SP, V'' 23 SP, V''' 23 SP del P.U.C. è consentito per un volume, attualmente destinato ad ufficio pubblico, il cambio d'uso anche con destinazione residenziale, senza incremento volumetrico superficiario e nel rispetto delle norme di attuazione del P.P. Centro Storico per quanto attiene materiali, tinte e metodologie di intervento (Titolo IV - Codice dei materiali -). Il suddetto cambio di destinazione d'uso potrà essere attuato solo se il manufatto, che ha una superficie di riferimento inferiore a 64 mq, verrà vincolato catastalmente quale pertinenza ad altra unità residenziale preesistente.

8.2 Ambito di conservazione A2. Estensione del centro storico di Celle: è suddiviso in due ambiti di conservazione in relazione alle peculiarità paesistiche. Gli interventi ammessi sono indicati nella tavola 32 SP.
Gli ambiti individuati sono:

- ambito di conservazione A2.TU in regime paesistico di tessuto urbano. In tale ambito è localizzato l'intervento di cui al 4° comma dell'art. 37 delle presenti norme.
  In quest'ambito la copertura degli edifici costruiti a partire dal 1942 potrà essere realizzata anche in tegole marsigliesi.
- ambito di conservazione A2.ID-CE in regime paesistico d'insediamento diffuso da conservare.

In località Crocetta è possibile realizzare una piccola cappella religiosa in memoria dell'antica Chiesa seicentesca distrutta in periodo bellico; le dimensioni minime saranno opportunamente definite in fase progettuale.
In entrambi gli ambiti sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come indicato al punto 7.
È consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini residenziali, nel rispetto delle norme igienico-edilizie; a tal fine possono essere ricavati serramenti complanari alle falde dei tetti.

8.3 Ambito di conservazione A3. Frazione Cassisi: è suddivisa in due ambiti di conservazione in relazione alle peculiarità paesistiche. Gli interventi ammessi sono individuati sulla tav. 31 SP. Gli ambiti individuati sono:

- ambito di conservazione A3.NI-MA in regime paesistico di nucleo insediato da mantenere
- ambito di conservazione A3.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Riguarda la parte meno compatta del nucleo di Cassisi; gli interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al punto 7 con particolare riguardo al mantenimento delle aree verdi e delle colture agricole in atto.

In entrambi gli ambiti è consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini residenziali, nel rispetto delle norme igienico-edilizie; a tal fine possono essere ricavati serramenti complanari alle falde dei tetti.

8.4 Ambito di conservazione A4. Frazione Costa: coincide con l'ambito di conservazione A4.NI-MA in regime paesistico di nucleo insediato da mantenere. Gli interventi sono disciplinati dal relativo piano di recupero i cui contenuti tecnici sono assunti quali contenuti di P.U.C. con valore di disciplina paesistica.

8.5 Ambito di conservazione A5. Frazione Ferrari: coincide con l'ambito di conservazione A5.NI-MA in regime paesistico di nucleo insediato da mantenere. Gli interventi sono disciplinati dal relativo piano di recupero i cui contenuti tecnici sono assunti quali contenuti di P.U.C. con valore di disciplina paesistica.
Il piano di Recupero prevede sull'area retrostante la chiesa (ambito d'intervento n. 6) la realizzazione di una nuova struttura aperta, con copertura a due falde, da adibire a cucina e servizi pubblici per attività all'aperto. La copertura potrà essere opportunamente ampliata anche per consentire la posa di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

8.6 Ambito di conservazione A6. Frazione Sanda e nucleo di Cornaro: comprende, in relazione alle peculiarità paesistiche, un ambito di conservazione e un ambito di riqualificazione.
L'ambito di conservazione A6.IS-MA ricade in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Gli interventi ammessi sono indicati nella tav. V 30 SP e devono attenersi alle prescrizioni di cui al punto 7. È consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini residenziali, nel rispetto delle norme igienico-edilizie; a tal fine possono essere ricavati serramenti complanari alle falde dei tetti.
Non è consentita la demolizione dell'edicola religiosa situata in località Cornaro.
La tav. 30 SP indica, sui mappali n. 232 e 233 del foglio n 3, un intervento puntuale atto a migliorare le condizioni di viabilità che, da valle, porta al centro della frazione; è prevista la demolizione del volume esistente sulla proprietà. La sua ricostruzione dovrà avvenire, senza incremento superficiario, su un sedime diverso da quello dei volumi esistenti rispettando scrupolosamente gli allineamenti tracciati dal P.U.C. (tav. 30 SP) tesi ad adeguare la configurazione dei volumi da ricostruire a quella delle proprietà adiacenti che si sviluppano lungo la strada a monte.

8.7 Alla data di adozione della presente variante 2008, per l'ambito RA6b, vale la normativa urbanistica ed il progetto assunti ai sensi della Conferenza dei Servizi approvata con decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 89 del 3/8/2007.

ART. 62 - AMBITI B DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (saturi e di completamento). DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Le aree B sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate in epoche recenti. Comprendono sette ambiti di conservazione di cui tre saturi, ove non è possibile costruire nuovi edifici, e quattro suscettibili di alcuni completamenti edilizi da attuare tramite Permesso di Costruire. All'interno dell'ambito di conservazione B2 è sono compresi due ambiti di riqualificazione RB2.IS-MA e RB2.ID-CO: in quest'ultimo è in corso di realizzazione l'intervento residenziale previsto assentito tramite permesso di costruire convenzionato.
L'ambito di conservazione B3 comprende anche al suo interno il distretto di trasformazione TB3.TU nel quale si può intervenire solo tramite P.U.O.
L'ambito di conservazione B6 comprende l'ambito di riqualificazione RB6.ID-CO da assentire con permesso di costruire convenzionato.

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti B sono: la residenza, gli alberghi, gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi con esclusione delle discoteche e di ogni altra attività particolarmente rumorosa, gli uffici, i servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, le autorimesse per mezzi di trasporto di portata inferiore a 10 quintali, le attività artigianali artistiche e tradizionali non inquinanti e non rumorose.

3. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, è consentita fino a un massimo del 30% della superficie di riferimento dei singoli edifici; tali destinazioni devono essere strettamente connesse alla residenza stessa (negozi, studi professionali, autorimesse- da attuare in conformità all'art. 5 delle presenti norme -, locali per attività artigianali).

4. Per le lavorazioni inquinanti il Comune applicherà i provvedimenti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia.

5. Il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra è ammesso solo per inserire nuovi esercizi commerciali, attività artigianali, uffici o pubblici esercizi.

6. È consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme igienico edilizie vigenti; nel caso degli edifici antichi di cui all'art. 41, l'inserimento dei serramenti complanari alle falde dovrà avvenire in modo da non alterare la struttura architettonica del fronte principale.

7. Gli interventi ammessi sono quelli di cui al Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti norme.

8. In tutti gli ambiti B in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di demolizione e ricostruzione sono stabiliti i seguenti parametri:

   Du = residenza

   Dc = m 5,00

   De = m 10,00

   Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

   H = m 6,00, salvo diversa altezza dell'edificio preesistente

   Per conseguire un adeguamento tipologico delle coperture, gli edifici a terrazza, possono realizzare delle coperture a falda nel rispetto dell'uso dei materiali ammessi.
   Il nuovo sottotetto non può essere utilizzato a fini abitativi salvo diversa disposizione riferita ai singoli ambiti di piano.
   Nel caso di sottostanti attività commerciali o alberghiere, tale spazio può incrementare la Sr esistente.

9. **Gli interventi ammessi negli ambiti B devono essere eseguiti tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale e in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, se si interviene su volumi costruiti dopo il 1942 o se si realizzano nuovi edifici. Se si interviene su edifici costruiti prima del 1942 è prescritto il rispetto del successivo Titolo IV:**
   - **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia o graniglia lavata a grana grossa;**
   - **i manti di copertura devono essere in ardesia o in tegole alla marsigliese;**
   - **le facciate devono essere finite ad intonaco alla genovese di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure; deve essere utilizzata tinta a fresco nell'intonaco o tinte ai silicati escludendo, tassativamente, i colori a base plastica;**
   - **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,20 e lunghezza non maggiore di m 2,50 muniti di parapetti in ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno lineare;**
   - **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro pesante o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro);**
   - **i muri esterni di sostegno, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, non devono superare l'altezza di m 2,00 e devono essere costruiti in pietra di cava locale a vista a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra; nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente la commissione edilizia può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale e finiture analoghi e quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale;**
   - **le pavimentazioni delle aree private devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);**
   - **le sistemazioni esterne devono essere a verde con giardino o orto, tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui all'art. 97 delle presenti norme;**
   - **le recinzioni non possono superare l'altezza di m 1,50 e devono essere realizzate con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice su muretti in pietra a vista.**

10. I sette ambiti B sono così suddivisi.

10.1 Ambito B1. Corrisponde all'abitato dei Piani ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente che necessita di riqualificazione e di interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità della zona all'arenile e alla passeggiata a mare. La zona è satura e non consente alcun incremento della superficie di riferimento; essa è suddivisa in due diversi ambiti di conservazione in relazione a diversi regimi paesistici: B1.TU e B1.ID-CE. Tutte le aree ex sedi ferroviarie fino al confine con Varazze sono da ritenere interessanti dal punto di vista della valorizzazione paesistico ambientale e pertanto oggetto di riqualificazione a fruizione pubblica.

Ambito di conservazione B1.TU in regime paesistico di tessuto urbano.
Nell'ambito è previsto l'ampliamento attraverso la costruzione di una o due solette del posteggio di via Calan, sia per aumentare la disponibilità dei posti auto in zona sia per potenziare il numero dei posteggi a servizio del vicino arenile e degli alberghi esistenti: il progetto dovrà corrispondere alle prescrizioni dell'art. 50 delle presenti norme.
La tipologia del progetto è definita nella tav. 37 SP da ritenere prescrittiva come indicazione di carattere ambientale. Conformemente alla tavola della tipologia d'intervento, i lati esterni delle solette dovranno essere eseguiti con fioriere parapetto dotate di impianto automatico di irrigazione atte a ridurre l'impatto ambientale degli interventi.

Ambito di conservazione B1.ID-CE (in regime di insediamento diffuso da conservare).
In tale ambito non è consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini abitativi; è prescritto il rispetto delle norme di cui al titolo IV per tutti i volumi compresi nell'ambito.

10.2 Ambito B2. Corrisponde al centro moderno del paese ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore; comprende, tra gli altri, i grandi edifici, eseguiti negli anni '80 in attuazione ai Piani di Zona 167, caratterizzati da totale mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro urbano.
La zona è pressoché satura e, al di fuori di tre ambiti di riqualificazione previsti, non consente alcun incremento della superficie di riferimento; essa è suddivisa in sei ambiti di conservazione, in relazione alle peculiarità paesistiche: B2.ID-CO, B2.ID-MA, B2.IS-MA, B2.TU, B2.ID-CE, B2.ANI-MA e comprende i tre ambiti di riqualificazione RB2.ID-CO, RB2.IS-MA e RB3.TU.

Ambito di conservazione B2.ID-CO in regime paesistico di insediamento diffuso da consolidare.
Gli edifici residenziali, realizzati nell'ambito dei P.d.Z. 167, con coperture o parti di coperture piane, possono realizzare delle falde, anche a fini di adeguamento tipologico ambientale, nel rispetto delle presenti norme (inclinazioni, materiali e simili).
L'uso abitativo della nuova Sr è possibile se gli spazi rispondono ai requisiti igienico-edilizi (altezza, superfici vetrate e simili), ovvero se nell'ambito di zona è possibile incrementare il volume in forza della normativa esistente.
La tav. V' V'' V''' 23 SP definisce un nuovo tracciato veicolare (in corso di realizzazione) atto a collegare la zona dell'edilizia economica popolare alla viabilità costiera al di fuori del centro urbano.

Ambito di conservazione B2.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere.
La tavola V' V'' V''' 23 SP definisce alcuni interventi migliorativi sul tracciato veicolare che passa sopra la galleria del treno al fine di consentire un più facile collegamento alle aree residenziali recentemente insediate.

Ambito di conservazione B2.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.
La progettazione degli interventi deve sempre comprendere la riqualificazione vegetazionale degli spazi di pertinenza.

Ambito di conservazione B2.TU in regime paesistico di tessuto urbano.

La tav. V' V'' V''' 23 SP localizza nell'ambito B2.TU l'area ove, nel corso dell'approvazione della variante 2008 al P.U.C. di Celle Ligure, è stato realizzato il nuovo centro socio-assistenziale (art. 37 punto 2).
La tav. 37 SP fornisce la tipologia d'intervento per la trasformazione di un'area a posteggio localizzata sulla tav. V' V'' V''' 23 SP, retrostante la stazione. Le indicazioni grafiche sono da ritenersi prescrittive dal punto di vista ambientale e indicative per quanto si riferisce agli schemi funzionali e planimetrici; il progetto dovrà corrispondere alle prescrizioni dell'art. 50 delle presenti norme.
Nell'ambito B2.TU è possibile il recupero e la ricostruzione ai fini abitativi sul retro dell'edificio esistente del volume demolito in occasione dell'allargamento del tratto iniziale di via Risso.
In questo ambito lungo via Lavadore, è possibile realizzare dei parcheggi interrati pertinenziali agli edifici esistenti anche in deroga alle norme di cui all'art. 50 fatta salva la necessità di stipulare una convenzione di contenuto analogo a quella prevista in tale articolo.
I parcheggi dovranno presentare non più di due accessi dalla strada pubblica e la struttura dovrà essere rivestita in pietra locale e opportunamente arricchita da vegetazione.
Nell'ambito sono stati completati i lavori di costruzione della nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri (art. 37 punto 7).

Ambito di conservazione B2.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare.
In tale ambito non è possibile trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi.
Nell'ambito, localizzata sulla tav. V 23' SP, V 23'' SP, V 23''' SP del P.U.C., esiste una struttura in cemento armato in elevazione (solai, travi, pilastri sulla particella catastale n. 661 del foglio 10) che può essere completata nel rispetto dell'ingombro della struttura stessa, e della normativa paesistica indicata per l'ambito di riqualificazione RB2.ID-CO e prevedendo – nel progetto da presentare nei termini di legge – una copertura a falde; l'intervento, da attuare con permesso di costruire convenzionato, comporta per l'Operatore l'impegno di realizzare a sue spese le opere necessarie a migliorare le condizioni di viabilità su Via Costa e Via Crovara nei pressi della struttura oggetto dell'intervento di completamento.

Ambito di conservazione B2.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere. In tale ambito non è consentito aprire nuove strade né costruire nuovi edifici a fini abitativi.
Non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al punto 9 dell'art. 64 delle presenti norme e la disciplina paesistica di cui all'art. 63.
Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini prescritti.

Ambito di riqualificazione RB2.ID-CO.
L'intervento, alla data di adozione della presente variante al P.U.C., è in corso di realizzazione secondo le indicazioni grafiche di cui alla tav. V 33 SP, e nel rispetto dei seguenti parametri:

Sf = mq 24.170

Du = residenza

Te = edifici a blocco sino a quattro piani

If = 0,12 mq/mq

Ri = 0,25

H = m 12,50

Dc = m 5,00

De = m 10,00

Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente.

Pp = 35% della superficie di riferimento Sr

L'ambito di riqualificazione RB2 ricade in regime paesistico ID-CO, che si applica dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e dove sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente.

L'intervento dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntale:

- **La copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista.**
- **Le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati.**
- **I muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di rivestimento) non più alti di m 3,00.**
- **I balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio).**
- **I serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese.**
- **Le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte di m 1,80, dovranno essere impostate su muretti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali.**

L'intervento sull'ambito di riqualificazione dovrà prevedere i relativi servizi (verde attrezzato, parcheggi pubblici e simili), tutte le opere di urbanizzazione a rete, e i parcheggi (o box) pertinenziali da realizzare completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne.
Le aree agricole inserite nell'ambito ma escluse dall'intervento di riqualificazione residenziale, se acquisite, saranno conservate a verde agricolo (uliveto o bosco); la loro gestione e manutenzione sarà disciplinata attraverso la convenzione allegata alla concessione edilizia.

Ambito di riqualificazione RB2.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere; in tale regime normativo di P.T.C.P. è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale. L'ambito consente un intervento unitario di nuova edificazione secondo al tipologia di cui alla tav. V33' SP ove è rappresentato, nella porzione centrale ll'ambito, l'ingombro della possibile trasformazione insediativa. L'intervento, da attuare tramite permesso di costruire convenzionato esteso all'intero perimetro, dovrà essere conforme ai seguenti parametri urbanistici:

Sf = mq 6.925

Du = residenza

Te = unico corpo di fabbrica composto da non più di tre elementi di schiera

If = 0,07 mq/mq

Ri = 0,50

H = m 6,50

Dc = m 5,00

De = m 10,00

Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

Pp = 35% della superficie di riferimento Sr

Ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative (legge 167/1962), all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.
Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

- **La copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista.**
- **Le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati.**
- **I muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o rivestimento) non più alti di 2,50 m.**
- **I balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio).**
- **I serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese.**
- **Le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)**

Il progetto architettonico dovrà essere esteso all'intero ambito, prevedere i relativi servizi (verde attrezzato, parcheggi pubblici e simili) e tutte le opere di urbanizzazione a rete da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati i parcheggi (o box) pertinenziali completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate sull'intera area di intervento.
Le aree agricole inserite nell'ambito saranno conservate a verde naturale (uliveto o bosco); la loro gestione e manutenzione sarà disciplinata attraverso la convenzione allegata al permesso di costruire.

Ambito di riqualificazione RB3 in regime paesistico TU.
Comprende il terrapieno della ferrovia, a levante della stazione, e l'edificio residenziale soprastante.
Alla data di adozione della presente variante 2008, l'intervento sull'ambito è pressoché concluso in conformità ad una procedura articolata su più Conferenze di Servizi con relative convenzioni attuative. Ai sensi di tali convenzioni è stato completato il nuovo centro assistenziale (art. 37 punto 2) ed è in corso di esecuzione il primo stralcio esecutivo del centro sociale (art. 37 punto 6).

10.3 Ambito B3. Corrisponde alla parte abitata situata a ponente del centro urbano ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee (grandi condomini e ville) realizzati in epoche diverse senza caratteri architettonici di particolare pregio ad esclusione di alcune ville situate nelle adiacenze della pineta Bottini.
L'ambito è saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento. È suddiviso in quattro ambiti di conservazione in relazione al diverso regime paesistico: B3.ID-MA, B3.TU, B3.IS-MA e B3.SU.
Esso comprende inoltre il distretto di trasformazione TB3.

Ambito di conservazione B3.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere.
In questo ambito il P.U.C. prevede l'incremento volumetrico dell'attuale asilo conformemente alle indicazioni progettuali di massima di cui alla tav. V 39 SP da ritenere prescrittiva a fini ambientali e dimensionali.
L'incremento volumetrico non può superare il parametro Sr = mq 60, mentre l'altezza dovrà essere contenuta in m 3,50 e si applicano le norme di cui ai punti 8 e 9 del presente articolo.
In questo ambito non è possibile trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi.

Ambito di conservazione B3-TU in regime paesistico di tessuto urbano.

In questo ambito di conservazione è compreso un orto urbano di proprietà pubblica di alto valore culturale. L'area dovrà essere oggetto di un attento intervento di restauro conservativo volto a rendere fruibile uno spazio verde pubblico inscritto nel centro urbano.

Ambito di conservazione B3.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 9 del presente articolo.

Ambito di conservazione B3.SU in regime paesistico di struttura urbana qualificata.
Comprende l'area della sede stradale e di Piazza del Popolo racchiusa fra il centro storico (ambito di conservazione A1) e la passeggiata a mare (ambito F5.SU).
Per gli interventi sulle pavimentazioni stradali valgono le norme di cui al precedente art. 33 punto 7. I locali pubblici (bar e ristoranti) che si affacciano su tale ambito possono realizzare dei dehors nel rispetto dell'art. 44 delle presenti norme e di quanto previsto, limitatamente a tali strutture, nelle "*Indicazioni e prescrizioni di arredo urbano*" di cui alla delibera G.C. n. 13 del 9/2/2001 (in particolare ai punti 6 -schede C5; C6- e 7).

Distretto di trasformazione TB3.TU da attuare tramite Progetto Urbanistico Operativo.
Comprende l'impianto produttivo esistente "Olmo". Al fine della riqualificazione ambientale di un'area estremamente rilevante per la qualità paesistica e per il ripristino della rete viaria (pedonale e veicolare), ne è consentita la demolizione e ricostruzione, con conseguente riduzione dell'ingombro volumetrico, ed il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e commerciali. L'intervento è soggetto alla stipula di apposita convenzione, fra operatore e Comune, che dovrà contenere le seguenti inderogabili condizioni attuative:

1. l'attività industriale in atto deve essere trasferita nell'ambito delle aree produttive di Celle con il mantenimento di un numero di addetti non inferiore a quello esistente nell'azienda al momento dell'adozione del P.U.C. o del trasferimento, se maggiore;
2. Il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio della concessione ad edificare e la convenzione deve prevedere il mantenimento dei livelli occupazionali per almeno 15 anni;
3. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 4300 di cui il piano terra con funzioni esclusivamente commerciali o di pubblici esercizi e almeno mq 1300 destinati ad attività commerciali della stessa tipologia di quelle operanti nell'edificio al momento dell'adozione del piano, e ad uffici o esercizi pubblici. L'altezza globale non potrà superare i m 13;
4. il piano terra, da destinarsi tutto ad attività commerciali, uffici o pubblici esercizi (con la sola esclusione dei portoni, scale ed ascensori d'accesso alle parti residenziali) deve avere un'altezza netta di m 3,30 e deve essere composto da parti chiuse e aperte (porticati, gallerie e simili) in ragione di 2/3 e 1/3 della superficie lorda coperta del nuovo complesso;
5. in aggiunta agli oneri di urbanizzazione di cui alla legislazione vigente deve essere assicurata la cessione in proprietà al Comune di una quota di Sr pari almeno al 12% di quella autorizzata da destinare a servizi pubblici;
6. le zone aperte al piano terra devono costituire un passaggio pedonale porticato che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione;
7. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati nel sottosuolo;
8. il nuovo complesso deve essere arretrato, rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale.

Nella convenzione può essere prevista una sistemazione provvisoria dell'attività di vendita del prodotto, durante la realizzazione dell'intervento, su parte dell'area di cantiere o su area pubblica che il Comune concederà temporaneamente allo scopo.
Il distretto di trasformazione TB3.TU ricade in regime paesistico di tessuto urbano per il quale non è prescritta alcuna specifica disciplina.
La singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di alta qualità architettonica da conseguire attraverso una configurazione moderna del volume a blocco capace di legarsi urbanisticamente ai caratteri peculiari del centro storico (materiali, dissonanze, asimmetrie).

10.4 Ambito B4. Corrisponde alla frazione di Pecorile ed è caratterizzata da edifici mono o bifamiliari alternati a piccoli condomini quasi tutti realizzati in anni recenti senza perseguire né particolari caratteri architettonici né un disegno urbano di pregio.
L'insieme dei volumi, anche se costruiti con la qualifica di case agricole, costituisce di fatto una zona residenziale estensiva e, come tale, viene trattata dal P.U.C.

L'ambito B4 è suddiviso in due ambiti di conservazione in relazione al diverso regime paesistico: B4.ID-CE e B4.IS-MA-CPA.

Ambito di conservazione B4.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare.
Tale ambito è da considerarsi saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento.
In tale ambito non è possibile trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi.

Ambito di conservazione B4.IS-MA-CPA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere ai fini della salvaguardia di un corridoio paesistico ambientale.
Tale regime si applica su questa parte di territorio comunale che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituisce corridoio di importanza paesistica ed ambientale per il collegamento tra la costa e l'entroterra.
Sono consentiti solo interventi tesi al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi degli artt. 63, 64, 65 delle presenti norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di infrastrutturazione se non in misura episodica e per funzioni attinenti l'attività agricola e di presidio ambientale o attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale e storico culturale del territorio e che preservino la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. Tali interventi non possono comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e, in particolare, quelli soprastanti i tunnel autostradali.

In corrispondenza del lato sinistro della chiesina di Sant'Isidoro, in località Madonna della Guardia (scheda n. 13 dell'allegato B del P.U.C.), è possibile realizzare un piccolo centro sociale con una saletta di non oltre 30 mq, al netto di servizi igienici e cucina, per consentire riunioni, feste ed incontri culturali. L'intervento dovrà essere interrato nelle fasce esistenti senza alcuna emergenza volumetrica. Nel muro esterno, in pietra a sostituire le fasce preesistenti, potranno essere ricavate le finestre necessarie ma di dimensioni contenute. L'area esterna potrà essere opportunamente sistemata per pranzi e feste all'aperto nel rispetto delle norme di cui agli artt. 26, 38, 54, 63 punti 10; 11 e 13.

10.5 Ambito B5. Corrisponde alla zona di espansione di Sanda ed è inserita nell'ambito di conservazione B5.IS-MO-B; la modificabilità indicata dal regime paesistico è assorbita dal piano di lottizzazione recepito nei suoi contenuti tecnici dal P.U.C. (art. 9). Una volta esaurite le relative previsioni di edificazione, gli edifici e le aree saranno disciplinati da un regime di mantenimento analogo a quello dell'ambito B4.ID-CE escludendo peraltro qualsiasi forma di incremento della superficie di riferimento.
Nell'ambito della zona è prevista la realizzazione a cura dei privati di una area da destinarsi a servizi pubblici in convenzione con il comune attraverso il riempimento dell'avvallamento situato lungo via Gameragna.
Tale intervento deve essere effettuato tramite una progettazione puntuale che privilegi la regimazione delle acque, la sistemazione a verde ed impedisca ogni movimento franoso.

10.6 Ambito B6. Corrisponde all'abitato di Terrenin e dei Marucchi ed è caratterizzata da piccoli condomini, da edifici mono o bifamiliari e da alcune ville: volumi quasi tutti realizzati in anni recenti senza la volontà di perseguire né particolari valori architettonici, né un disegno urbano di pregio.
L'insieme degli edifici costituisce una zona residenziale semintensiva.

L'ambito B6 è suddiviso, in relazione alle peculiarità paesistiche in tre ambiti di conservazione: B6.ID-CO, B6.IS-MA e B6.NI-MA e comprende l'ambito di riqualificazione RB6.ID-CO.

Ambito di conservazione B6.ID-CO in regime paesistico di insediamento diffuso da consolidare.
Tale ambito è da considerarsi saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento.

Ambito di conservazione B6.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.

In tale ambito è possibile realizzare nuovi volumi, a destinazione residenziale, da assentire con concessione diretta.
I parametri di riferimento sono i seguenti:

Sf = 8.000 mq

Du = residenza

Te = edificio monofamiliare a blocco

If = 0,01 mq/mq

Ri = 0,20

H = 6,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10 m

Ds = 5,00 m salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

La superficie fondiaria da asservire può essere raggiunta con più appezzamenti purché situati nello stesso ambito: la costruzione dovrà essere posizionata sull'appezzamento più grande, avente superficie di almeno 5.000 mq. Le eventuali nuove strade di accesso non potranno essere più lunghe di 25 m a partire dalla viabilità pubblica esistente.

Le caratteristiche architettoniche ed i materiali di finitura degli interventi ammessi dovranno adeguarsi alle indicazioni di disciplina paesistica di cui al punto 9 del presente articolo.
L'impegno del proprietario a conservare e mantenere l'area non edificata a verde (prato, orto, bosco) sarà assunto al momento del rilascio del permesso di costruire.

Ambito di conservazione B6.NI-MA in regime paesistico di nucleo isolato da mantenere.
Tale ambito, oltre a essere saturo, deve conservare immutata la sua immagine e viene quindi esclusa la possibilità di trasformare i sottotetti a fini abitativi.

Ambito di riqualificazione RB6.ID-CO in regime paesistico di insediamento diffuso da consolidare; in tale regime di P.T.C.P. è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale. L'ambito consente un intervento unitario di nuova edificazione, secondo la tipologia di cui alla tav. V33' SP, da attuare tramite permesso di costruire convenzionato esteso all'intero perimetro e in conformità ai seguenti parametri urbanistici:

Sf = mq 5.298

Du = residenza

Te = unico corpo di fabbrica composto da elementi di schiera

If = 0,14 mq/mq

Ri = 0,50

H = m 9,50

Dc = m 5,00

De = m 10,00

Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

Pp = 35% della superficie di riferimento Sr

Ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative (legge 167/1962), all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.
Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

- **la copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista;**
- **le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati;**
- **i muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o rivestimento) non più alti di 2,50 m;**
- **i balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio);**
- **i serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese;**
- **le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)**

Il progetto architettonico dovrà essere esteso all'intero ambito, prevedere i relativi servizi (verde attrezzato, parcheggi pubblici e simili) e tutte le opere di urbanizzazione a rete da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Dovranno essere previsti e realizzati i parcheggi (o box) pertinenziali completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate sull'intera area di intervento.
Le aree agricole inserite nell'ambito saranno conservate a verde naturale (uliveto o bosco); la loro gestione e manutenzione sarà disciplinata attraverso la convenzione allegata al permesso di costruire.

10.7 Ambito B7. Corrisponde all'abitato della Postetta ed è caratterizzata da edifici mono e bifamiliari quasi tutti realizzati in anni recenti senza perseguire né particolari caratteri architettonici, né un disegno urbano di pregio.
L'insieme dei volumi, quasi tutti costruiti con la qualifica di case agricole, costituisce di fatto una zona residenziale estensiva e, come tale, viene trattata dal P.U.C.

L'ambito B7 è suddiviso, in relazione alle peculiarità paesistiche in tre ambiti di conservazione: B7.IS-MA, B7.IS-CE e B7.ANI-MA.

Ambito di conservazione B7.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.
In tale ambito è possibile realizzare nuovi volumi, a destinazione residenziale, da assentire con concessione diretta. Per i parametri di riferimento, le norme e le prescrizioni valgono quelli di cui alla zona B4.IS-MA punto 10.4

Ambito di conservazione B7.IS-CE in regime paesistico di insediamento sparso da conservare sostanzialmente inalterato. L'ambito è saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento.
Non è possibile trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi.

Ambito di conservazione B7.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere: non è consentito aprire nuove strade di urbanizzazione né costruire nuovi edifici e non è possibile trasformare i sottotetti esistenti a fini abitativi.

ART. 63 - AMBITI "E" DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE; "EA" DI MANTENIMENTO AGRICOLO; "Agn" AGRICOLO-FORESTALI (TERRITORIO NON INSEDIABILE)

1. Gli ambiti di produzione agricola e/o di presidio ambientale E, di mantenimento agricolo EA e di presidio ambientale Agn (territorio non insediabile) corrispondono alle parti di territorio esterne ai centri abitati e non interessate dall'espansione urbana.

2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono quelle connesse all'attività agricola e, per gli ambiti E, quella residenziale riferita al conduttore del fondo.

3. Gli annessi agricoli sono gli edifici non residenziali adibiti a magazzini, depositi per attrezzi, macchine e materiali agricoli, ricoveri per animali e simili, ad un solo piano con altezza massima di m 3,50.

4. Gli edifici residenziali, da realizzarsi con tipologia a blocco rettangolare, possono disporre di locali interrati ad esclusivo scopo di servizio quali garage, magazzini, cantine e simili.

5. Gli edifici non residenziali possono disporre di volumi interrati ad esclusivo scopo di cantina e per la conservazione di particolari prodotti agricoli.

6. I locali accessori interrati o seminterrati degli edifici residenziali e quelli fuori terra degli edifici non residenziali possono avere una sola finestra ed una porta non più larga di m 2,00 e non possono contenere cucine, servizi igienici e tramezzature interne.
Tali costruzioni devono essere realizzate senza alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza di eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti; i manufatti non possono essere situati su crinali, zone a belvedere, emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici e/o emergenze storiche o di pregio ambientale.

7. I nuovi edifici non residenziali devono essere mascherati da una congrua quantità di specie arbustive e/o arboree autoctone, scelte tra quelle di cui all'art. 97 delle presenti norme.

8. I volumi esistenti, non residenziali e non utilizzati a fini agricoli, possono essere mantenuti con la diversa destinazione d'uso in atto. In tal caso sono solo consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

9. <u>Materiali di finitura per le nuove edificazioni e gli interventi sull'esistente</u>
Le facciate devono essere intonacate e dipinte a fresco, con calci e terre colorate o con prodotti ai silicati nelle tinte rosso, rosa, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure; sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.
I serramenti esterni devono essere in legno con persiane alla genovese o scuretti interni in legno ed i manti di copertura devono essere in ardesia, coppi in laterizio o tegole alla marsigliese.
I poggioli a sbalzo devono avere parapetti a giorno in profili di ferro tondi, quadrelli o piatti.
I marciapiedi e le lastricature in genere attorno agli edifici sono da realizzare in lastre di pietra squadrate o ad "opus incertum" o con elementi in cotto (mattoni o listelli).
Le pavimentazioni delle aree di sosta e di lavoro sono da eseguire in pietra (arenaria o luserna), a "risseau" o in terra battuta.

10. <u>Muri esterni di sostegno</u>
I muri esterni di sostegno devono essere realizzati in pietra locale a secco.
Nel caso di muri da realizzare nelle aree strettamente pertinenziali alle abitazioni le pietre potranno essere legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra.
Nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente la commissione edilizia può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale e finiture analoghi e quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale.
L'altezza massima per tali muri è di m 2 per le fasce; essa può arrivare a m 2,50 nel caso di muri di sostegno di strade pubbliche. I muri per la formazione di nuovi terrazzamenti sono da realizzarsi con distanze planimetriche minime di m 4 e senza sensibile alterazione dell'attuale profilo del terreno.
I muri in pietra devono essere schermati con opportuna vegetazione.
I terrazzamenti esistenti costituiti da scarpate inerbite devono essere mantenuti nel loro stato originario e non possono essere consolidati con muri di pietra, ad eccezione delle aree strettamente pertinenziali agli edifici residenziali.

11. <u>Sistemazioni del suolo</u>

Le opere di incanalamento e regimazione delle acque superficiali devono eseguirsi in materiale cementizio vibrato (ambiti E) o in pietra legata da getto di calcestruzzo (ambiti EA ed Agn).

I manufatti per l'attraversamento delle precedenti devono essere eseguiti in legno trattato in autoclave per esterni (passerelle negli ambiti EA ed Agn), o tramite tombinature in cemento vibrato ricoperte in terra vegetale (negli ambiti E) di limitate dimensioni.

Nel caso in cui sia consentito dalla natura del terreno, le sistemazioni idraulico-forestali devono essere effettuate con impiego di tecniche di tipo bioingegneristico che utilizzano vegetali vivi quali materiale da costruzione diminuendo gli impatti delle opere.

Le aree di drenaggio e captazione dell'acqua piovana con eventuale impermeabilizzazione delle stesse sono ammesse dietro presentazione di un progetto particolareggiato comprendente il completo ripristino delle coperture con idonea vegetazione erbacea.

I sentieri e le strade esistenti devono essere ripristinati attraverso l'esecuzione degli interventi necessari al loro mantenimento nel rispetto delle caratteristiche del luogo e dei materiali tradizionali.

12. <u>Infrastrutture agrarie e manufatti integrativi</u>

Possono essere posti in opera serbatoi prefabbricati per la raccolta dell'acqua d'irrigazione, se gli stessi risulteranno completamente interrati senza modificare le quote originarie del terreno: i serbatoi dovranno essere accessibili mediante passo d'uomo (botola) a raso della copertura; tali serbatoi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza ed omologati.

Il posizionamento di queste infrastrutture andrà effettuato possibilmente in punti serviti da piazzole di servizio, strade o piste facilmente accessibili a mezzi antincendio. I serbatoi dovranno essere dotati di serracinesche e rubinetteria (prese UNI) atte all'allaccio di pompe o lance in dotazione ai VV.FF. ed al C.F.S.

Le opere fuori terra di adduzione ai serbatoi e quelle di irrigazione (a goccia o a pioggia) devono apparire correttamente inserite nell'intorno e non devono creare forti contrasti con l'ambiente circostante.

La rete idrica antincendio e quella ad uso agricolo deve essere interrata.

La rete idrica antincendio dovrà essere collocata preferibilmente lungo i tracciati viabili e pedonali e dovranno essere installate serracinesche a terra e rubinetteria con prese UNI atte all'allaccio di pompe o lance in dotazione ai VV.FF., al C.F.S. e alla Protezione Civile servite da piccole piazzole di servizio. La distanza massima delle serracinesche è di 150-200 m sulle curve di livello e di 200-250 m su quelle di massima pendenza.

13. <u>Recinzioni</u>

Le recinzioni ed i cancelli non possono interrompere la viabilità ed i sentieri esistenti, anche se non di uso pubblico, i quali devono rimanere interamente percorribili.

L'altezza massima delle recinzioni in manufatto è di m 1,80, compresi i muretti sottostanti, per le aree pertinenziali alle abitazioni esistenti e di m 1,50 negli altri casi.

Sono in ogni caso vietate le recinzioni delle aree boscate e dei terreni incolti.

Le recinzioni di proprietà devono per quanto è possibile essere realizzate con arbusti e materiali vegetali; possono tuttavia essere realizzate con muretti bassi in pietra (H = 50 cm), paletti in legno o ferro e fili metallici o rete plastificata verde a maglie quadre solo per gli ambiti E.

Le recinzioni relative all'area esterna delle case d'abitazione, all'aia o al giardino annesso, devono essere realizzate con cancellate in ferro di colore verde di tipo a giorno, a trama leggera (tondi, quadrelli o piatti in ferro) su muretti in pietra non più alti di 50 cm.

Non sono ammesse comunque recinzioni prefabbricate in cemento a parete piena e/o a giorno ed in ferro a "disegno artistico" che non rispettino l'ambiente architettonico rurale a cui si riferiscono.

I cancelli di accesso devono essere eseguiti completamente in ferro utilizzando tondi, quadrelli o piatti in colore verde.

14. <u>Coltivazioni e vegetazione di arredo della residenza</u>

La vegetazione nelle aree di pertinenza degli edifici deve rispecchiare quella autoctona mediterranea con specie arboree, arbustive ed erbacee nonché fruttiferi, siepi ed alberi da fiore tipiche della macchia e dei boschi litoranei, con preferenza di quelli a foglia perenne, scelte tra quelle di cui all'art. 97 delle presenti norme.

Le piante esotiche non sono ammesse fatta eccezione per quelle da giardino già da tempo presenti in zona.

I singoli esemplari, tutte le alberature, i filari ed i nuclei arborei isolati esistenti sono oggetto di interventi di carattere conservativo e manutentivo.

15. **Arredo e segnaletica**
Eventuali elementi di servizio e di arredo quali ad esempio panchine, corrimano, staccionate, parapetti di invito ai percorsi pedonali, segnaletica di percorsi ginnici, didattici, naturalistici, bacheche, cestini, chioschi o uffici informazione temporanei non devono creare contrasti con l'ambiente circostante.
Il materiale, i colori e la stessa grafica, dovranno risaltare in modo idoneo all'interno del contesto di inserimento.
Il legno deve essere il materiale principale opportunamente trattato in autoclave per esterni, accompagnato da metalli inossidabili o zincati, convenientemente ricoperti con vernici intumescenti adatte all'ambiente marino.

16. Altri interventi
Ogni intervento relativo ad impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale deve essere inserito od opportunamente mascherato in modo da non alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti.
Tali costruzioni, opere od attrezzature, ivi comprese le linee elettriche o telefoniche, devono essere collocate sempre sotto le linee di crinale; gli attraversamenti, ridotti al minimo, dovranno essere ortogonali al crinale per minimizzare l'impatto ambientale. Inoltre non possono essere situate su zone a belvedere, emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici e/o emergenze storiche o di pregio ambientale.
Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non devono svilupparsi in altezza.

17. Negli ambiti E, EA, Agn in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di demolizione e ricostruzione sono stabiliti i seguenti parametri:

Du = residenza connessa all'attività agricola per gli ambiti E
Annessi agricoli non residenziali per gli ambiti E, EA e Agn

Dc = m 6,00

De = m 12,00 per gli ambiti E
m 100,00 per gli ambiti EA e Agn

Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

H = m 6.

ART. 64 - AMBITI "E" DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E AMBITI "EA" DI MANTENIMENTO AGRICOLO

1. Gli ambiti E ed EA sono in genere caratterizzate da terreni agricoli a fasce con presenza di alberature sparse e colture intensive specializzate di tipo ortoflorovivaistico.

2. La tavola V 27 SP classifica gli ambiti E in tre diverse aree, di produzione agricola, di mantenimento o di presidio ambientale, in rapporto alle specifiche peculiarità agronomiche dei suoli.

3. Gli ambiti di produzione agricola sono quelli destinati o da destinare allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi; in tali ambiti è possibile l'insediamento di nuove aziende produttive e edifici residenziali nei sensi di cui al presente articolo.

4. Gli ambiti di presidio ambientale sono quelli che presentano fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono agricolo; in tali ambiti è possibile una nuova edificazione di tipo residenziale con obiettivi di presidio, di tutela e di adeguamento del verde dal punto di vista ambientale.

5. Gli ambiti di mantenimento agricolo sono costituiti da aree inedificate di alto valore ambientale che, per la loro posizione e per l'unitarietà dell'assetto paesistico, richiedono di essere

salvaguardate e valorizzate; sono pertanto ritenuti saturi e vi sono solo consentiti gli interventi disciplinati nell'art. 54.

6. Le norme relative agli ambiti di produzione agricola ed agli ambiti di presidio ambientale hanno carattere di flessibilità nel senso che è possibile comunque operare negli ambiti di produzione agricola applicando le norme relative agli ambiti di presidio ambientale e viceversa, allo scopo di adattare l'intervento alle esigenze degli operatori pur tenendo in considerazione le peculiarità agronomiche dei suoli.

7. La destinazione d'uso ammessa negli ambiti E è l'agricoltura e la residenza connessa funzionalmente all'attività agricola.

8. In tutti gli ambiti E sono ammessi, oltre ai normali interventi di tipo conservativo sui volumi esistenti, l'ampliamento, il cambio di uso, la demolizione e ricostruzione parziale o totale con esclusione dei soli edifici antichi costruiti prima del 1942 (art. 41).

9. Gli interventi di nuova edificazione negli ambiti E sono ammessi sulla base dei seguenti parametri:

AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA

Sf = mq 8.000

Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola

Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli

If = il massimo: 0,025 mq/mq di cui non più dello 0,01 mq/mq per destinazione residenziale

Ri = 0,10

H = m 6,00 alla linea di gronda per gli edifici residenziali

H = m 3,50 per gli annessi agricoli

Dc = m 6,00

De = m 12,00

Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

Pp = 35% della Sr

Nel caso di più appezzamenti che concorrono alla formazione della superficie fondiaria, il nuovo edificio dovrà essere posizionato sul lotto più grande, avente una superficie di almeno 6000 mq; potranno essere asserviti alla nuova costruzione altri appezzamenti anche non contigui purché situati nello stesso ambito ed a distanza non superiore a m 500 dal perimetro del nuovo fabbricato.
La costruzione dovrà essere altresì posizionata in prossimità delle strade già esistenti e le eventuali nuove strade di accesso non potranno essere più lunghe di m 25 a partire dalla viabilità pubblica esistente, salvo casi di comprovata necessità nei quali comunque non si potrà superare la lunghezza di m 40.
Il profilo del colmo della copertura dovrà essere sottomesso rispetto alla quota del crinale più vicino e l'acclività massima del terreno naturale ove sorge la nuova costruzione non potrà superare la pendenza del 75%.
Le necessità agricole, presupposto al rilascio del permesso di costruire dovranno risultare da un Programma Agricolo che definisca gli obbiettivi che si intendono raggiungere attraverso l'uso produttivo dei terreni, delle costruzioni esistenti e di quelle che si intendono realizzare. Tale programma, allegato al progetto architettonico dell'intervento e redatto da un agronomo abilitato, sarà inserito nella convenzione da stipulare con il Comune di durata almeno decennale, da trascrivere nei registri immobiliari, e che dovrà contenere:

9.a) descrizione e rilievo grafico della situazione attuale, esteso all'intorno, con individuazione delle quote altimetriche, dei manufatti esistenti, degli ordinamenti colturali, delle produzioni e delle tipologie vegetazionali (erbacee, arbustive e/o arboree) in atto

9.b) documentazione fotografica atta ad illustrare le caratteristiche paesistico ambientali dell'area circostante nonché quelle architettonico-strutturali proprie del complesso

9.c) relazione tecnica riportante documentazione e mappa catastale, estratto cartografico del P.U.C. e della Carta Tecnica Regionale su cui sia indicata la localizzazione dell'intervento

9.d) regolamentazione del regime di scorrimento delle acque superficiali

9.e) programma degli interventi da realizzare con tempi di attuazione, tipi di finanziamento, descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni che si vogliono conseguire

9.f) documentazione relativa alla qualifica del richiedente, alla ragione sociale ed alla forma di conduzione dell'azienda

9.g) impegno del concessionario a coltivare e mantenere il fondo asservito per un periodo almeno decennale, con obbligo di garantire le prestazioni finalizzate al presidio del territorio nel periodo successivo, fermi restando i conseguenti oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n. 10/1977, art. 10 comma 3.

Negli ambiti di produzione agricola è ammesso un solo edificio a destinazione residenziale isolato o inserito negli annessi agricoli.
Le dimensioni di questi ultimi saranno commisurate alla capacità produttiva del fondo (o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati) così come risulterà dal Programma agricolo sopra indicato.
Sono ammessi interventi edilizi relativi ad attività di trasformazione di prodotti agricoli e la realizzazione di impianti tecnologici solo se collegati alla conduzione del fondo.

Negli ambiti di produzione agricola è ammessa la costruzione di tunnel e/o serre, come definite con circolare regionale n. 129305 del 21/11/1989, purché vengano comunque rispettate, oltre a quanto stabilito dalla Legge Regione Liguria 1/6/1976 n. 17, le seguenti condizioni.

Le serre e i tunnel dovranno essere costruiti di preferenza nelle zone pianeggianti ad una distanza di almeno m 30/50 dai crinali e non potranno essere realizzate nei terreni con acclività superiore al 20%.
Il materiale impiegato per le serre deve consentire il passaggio della luce e una trasparenza visiva uniforme e l'altezza massima al colmo della serra non deve superare i 4 m.

I parametri da osservarsi nella realizzazione delle serre sono i seguenti:
- m 5 da volumi residenziali esistenti sul fondo
- m 4 dal ciglio delle strade
- m 4 dai confini di proprietà
- rapporto di copertura: 30%.

Per ogni fondo, possono essere autorizzate due serre con copertura stabile, con o senza riscaldamento artificiale.

AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE

Corrispondono planimetricamente alle stesse aree degli ambiti E di produzione agricola; per operare con criteri di presidio ambientale si applicano gli stessi parametri degli ambiti E di produzione agricola con le seguenti modifiche:

Sf = mq 12.000

If = 0,007 mq/mq complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli

Ri = 0,05

Possono costruire sugli ambiti E, con finalità di presidio ambientale, tutti coloro che si obblighino per almeno 10 anni a coltivare o mantenere costantemente in stato di pulizia il fondo asservito.

Il lotto su cui può sorgere la costruzione dovrà avere una superficie non inferiore a mq 9.000; l'altra superficie dovrà essere asservita con lotti situati nella stessa zona e a distanza non superiore a m 500 dal perimetro del nuovo edificio.
Il programma da inserire nella convenzione dovrà contenere solo gli elaborati inerenti i precedenti punti 9.a, 9.b, 9.c, 9.d, nonché l'impegno del concessionario a mantenere le aree asservite effettuando gli interventi necessari a tutelare ed adeguare il patrimonio verde ai fini paesistico-ambientali e l'assetto idrogeomorfologico dei suoli.

AMBITI DI MANTENIMENTO AGRICOLO EA

Gli ambiti EA sono aree di mantenimento agricolo. Si tratta di aree inedificate di alto valore ambientale che, per la loro posizione e per l'unitarietà dell'assetto paesistico, richiedono di essere salvaguardate e valorizzate; sono pertanto ritenute sature. In esse sono solo consentiti gli interventi sulle fasce coltive e sugli orti, così come disciplinati all'art. 54.
Gli interventi negli ambiti EA sono subordinati alla stipula di una convenzione analoga a quella prevista per gli ambiti E.
Nelle aree di mantenimento agricolo valgono le norme relative agli ambiti Agn e gli stessi parametri degli ambiti di produzione agricola con le seguenti modifiche:

Du = agricola connessa alla conduzione del fondo con esclusione di nuovi volumi residenziali

If = 0,012 mq/mq esclusivamente per annessi agricoli

Ri = 0,05

H = m 2,70

10. Gli ambiti E ed EA sono suddivisi, in relazione alle peculiarità paesistiche, in 22 ambiti di conservazione.

11. Ambiti di conservazione E1.IS-MA-CPA, E2.IS-MA-CPA E3.IS-MA-CPA ed EA2.IS-MA-CPA in regime paesistico di insediamento sparso, da mantenere, finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (art. 49 ter delle norme di attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria, legge R.L. n. 6/1990 e s.m.i.).
    Tale regime si applica su queste parti di territorio comunale che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza paesistica ed ambientale per il collegamento tra la costa e l'entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
    L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
    Sono consentiti solo interventi tesi al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi degli artt. 63, 64, 65 delle presenti norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di infrastrutturazione se non in misura episodica e per funzioni attinenti l'attività agricola e di presidio ambientale o attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale e storico culturale del territorio e che preservino la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. Tali interventi non possono comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e, in particolare, quelli soprastanti tunnel autostradali.

12. Ambiti di conservazione E1.IS-MA, E2.IS-MA, E4.IS-MA, E6.IS-MA ed E7.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.
    In tali ambiti è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione agricola e residenziale, da assentire con permesso di costruire convenzionato previa stipula di apposito programma agricolo nei termini e con i parametri urbanistici di cui al precedente punto 9 opportunamente differenziati per le aree di produzione agricola e per quelle di presidio ambientale.
    La localizzazione di tali ambiti sulla tav. V 27 SP è da considerare quale risultato di valutazioni previsionali espresse in fase di analisi della suscettività agricola dei suoli ed ha, quindi, carattere orientativo; per non creare situazioni di abbandono o di eventuale degrado, negli ambiti E i terreni, così come perimetrati nel P.U.C. (tav. V 23' V 23'' V 23''' SP), possono essere indifferentemente utilizzati come aree di produzione agricola o come aree di presidio ambientale nel rispetto dei relativi parametri.

Per gli interventi in questi ambiti di conservazione valgono le norme di disciplina paesistica di cui al precedente art. 63.

13. Ambiti di conservazione E1.ID-CE, EA3.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare.
    In tali ambiti non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al precedente punto 9 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art 63.
    Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini stabiliti dalle presenti norme.

14. Ambiti di conservazione E5.IS-MA, E8.IS-MA, EA1.IS-MA, EA2.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.
    Tali ambiti, in base alle analisi paesistiche condotte, sono da ritenere saturi a fini abitativi; in essi non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al precedente punto 9 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

15. Ambito di conservazione E4.NI-MA in regime paesistico di nucleo isolato da mantenere.
    In tale ambito l'immagine paesistica d'insieme deve mantenersi sostanzialmente immutata per cui è da ritenere inedificabile a fini abitativi.
    Non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al precedente punto 9 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

16. Ambiti di conservazione E5.IS-CE ed EA1.IS-CE in regime paesistico di insediamento sparso da conservare.
    In tali ambiti è necessario conservare lo stato di fatto relativo ai rapporti quantitativi e qualitativi tra insediamento e contesto ambientale: sono quindi da ritenersi inedificabili.
    Non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al precedente punto 9 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

17. Ambiti di conservazione E1.ANI-MA, E5.ANI-MA, EA4.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere. In tali ambiti non è consentito aprire nuove strade né costruire nuovi edifici a fini abitativi.
    Non è possibile realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale ma possono essere costruiti gli annessi agricoli per la conduzione dei fondi e la conservazione e pulizia dei terreni, utilizzando i relativi parametri di cui al precedente punto 9 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono consentiti inoltre gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

ART. 65 - AMBITI AGRICOLO FORESTALI "Agn" (TERRITORIO NON INSEDIABILE)

1. Gli ambiti agricolo forestali Agn sono caratterizzati da terreni limitatamente edificati, in massima parte boscati o incolti, di indubbio interesse agricolo da salvaguardare e potenziare non solo dal punto di vista produttivo ma anche come rispetto degli equilibri idrogeologici ed ecologici di una struttura agricola variamente integrata con quella boscata, a forte valore paesistico-naturalistico.

2. **Negli ambiti Agn non boscati sono consentite coltivazioni tradizionali a carattere estensivo, da attuarsi solamente in pieno campo ed è prescritta la piantumazione di piante singole o a gruppi per i terreni abbandonati e non interessati da alcuna pratica rurale da almeno 3 anni.**

3. **In tali ambiti, che potranno essere utilizzati dal Comune per mettere a dimora gli alberi di cui alla L.R. n. 33/1994, sono inoltre da rispettare le indicazioni contenute nella legislazione forestale regionale.**

4. Negli ambiti Agn non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale.

5. Fatta eccezione per gli edifici antichi, di cui all'art. 41, per i volumi compresi in tali aree, tutti da vincolare ad uso agricolo e/o forestale, sono ammessi, oltre ai normali interventi di tipo

conservativo, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione parziale o totale e la nuova edificazione di edifici di interesse pubblico.

6. Negli ambiti Agn IS-MA non boscati è inoltre ammessa da parte dei coltivatori diretti a titolo principale la nuova edificazione di volumi di carattere non residenziale, per far fronte alle necessità della produzione agricola e/o forestale e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

   Sf = mq 15.000

   Du = agricola non residenziale

   Te = volumi isolati

   If = 0,003 mq/mq esclusivamente per gli annessi agricoli

   Ri = 0,05

   H = m 3

   Dc = m 6

   De = m 100

   Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

   Per la realizzazione degli interventi ammessi la superficie fondiaria può essere raggiunta sommando più mappali con la prescrizione che il manufatto agricolo sorga su un lotto minimo di almeno mq 10000; le altre aree asservite dovranno essere comprese nell'ambito Agn entro un raggio massimo di 600 m dal perimetro dell'edificio che si intende realizzare.
   Gli annessi agricoli potranno essere autorizzati limitatamente ad un intervento per ogni proprietà di superficie uguale o maggiore a mq 15.000; è inoltre possibile, per ogni proprietà di superficie inferiore a 15.000 mq, ma superiore a 4.000 mq, realizzare un manufatto agricolo nei termini di cui all'art. 53.

   È tassativamente esclusa ogni altra forma di edificazione ivi compresa qualsiasi tipologia di copertura stabile atta alla coltivazione di produzioni vegetali in ambiente protetto.

   Le necessità agricolo-forestali, presupposto al rilascio del permesso di costruire, dovranno risultare dall'attività del richiedente e da un programma agricolo degli obbiettivi che si intendono perseguire attraverso l'uso e la conservazione dei terreni secondo quanto previsto dal precedente art. 64 per gli ambiti di produzione agricola. Il programma sarà inserito nella convenzione da stipulare con il Comune.

7. Negli ambiti Agn è consentita, oltre agli interventi di tipo conservativo, manutentivo e di consolidamento delle aree in dissesto idrogeologico e dei muri a secco esistenti, la costruzione di invasi per la raccolta di acqua piovana e di scorrimento superficiale, con le caratteristiche di cui al precedente art. 63.

8. Gli ambiti Agn sono suddivisi, in relazione alle peculiarità paesistiche, in cinque ambiti di conservazione.

9. Ambiti di conservazione Agn1.IS-MA-CPA e Agn2.IS-MA-CPA in regime paesistico di insediamento sparso, da mantenere, finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (art. 49 ter delle norme di attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria, legge R.L. n. 6/1990 e s.m.i.).
   Tale regime si applica su queste parti di territorio comunale che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza paesistica ed ambientale per il collegamento tra la costa e l'entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
   L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
   Sono consentiti solo interventi tesi al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi degli artt.

63, 64, 65 delle presenti norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di infrastrutturazione se non in misura episodica e per funzioni attinenti l'attività agricola e di presidio ambientale o attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale e storico culturale del territorio e che preservino la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. Tali interventi non possono comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e, in particolare, quelli soprastanti tunnel autostradali.

10. Ambito di conservazione Agn3.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.
    In tale ambito non è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale; è solo possibile eseguire degli annessi agricoli, per la conduzione dei fondi, il ricovero degli animali e la conservazione dei boschi, utilizzando i parametri di cui al precedente punto 6 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono altresì consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

11. Ambito di conservazione Agn2.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere.
    In tale ambito non è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale; è solo possibile eseguire degli annessi agricoli, per la conduzione dei fondi, il ricovero degli animali e la conservazione dei boschi, utilizzando i parametri di cui al precedente punto 6 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono altresì consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

12. Ambito di conservazione Agn3.NI-MA in regime paesistico di nucleo isolato da mantenere.
    In tale ambito non è possibile realizzare nuovi volumi a destinazione residenziale; è solo possibile eseguire degli annessi agricoli, per la conduzione dei fondi, il ricovero degli animali e la conservazione dei boschi, utilizzando i parametri di cui al precedente punto 6 e le norme di disciplina paesistica di cui all'art. 63.
    Sono altresì consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nei termini di cui alle presenti norme.

ART. 66 - AMBITI PRODUTTIVI D

1. Comprende le parti di territorio interessate dalla presenza di attività artigianali, di deposito e, parzialmente, commerciali

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti D sono l'industria, le officine meccaniche, l'artigianato, i parcheggi e le autorimesse, i depositi, gli uffici, il commercio all'ingrosso e al dettaglio ed i servizi compatibili con la destinazione di zona.
   Le superfici destinate ad attività industriali od artigianali potranno essere trasformate in superfici destinate ad attività commerciali al dettaglio, fino ad un massimo di 150 mq, mediante cambio di destinazione d'uso con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività, soggetto al pagamento del contributo di costruzione, a condizione che i prodotti posti in vendita siano complementari all'attività principale industriale o artigianale.
   Nel piano commerciale comunale di cui all'art. 5 della legge regionale 1/2007 "Testo Unico in materia di commercio" saranno definiti i limiti per l'attivazione della vendita al dettaglio, che dovrà essere intestata allo stesso soggetto titolare dell'attività artigianale od industriale, nonché le necessarie procedure.
   Le superfici destinate ad attività commerciali all'ingrosso potranno essere trasformate in superfici destinate ad attività commerciali al dettaglio, fino ad un massimo di 150 mq, mediante cambio d'uso con permesso di costruire o denuncia di inizio attività soggetta al pagamento del contributo di costruzione a condizione che siano posti in vendita i medesimi prodotti in entrambe le attività e che dette attività siano fisicamente separate tra di loro nello spazio ove è consentito l'accesso al pubblico.
   Tale vincolo di separazione non si applica per le attività di vendita dei prodotti indicati nell'art. 38, comma 3 della citata legge R.L. n.1/2007.
   Nel Piano Commerciale comunale di cui all'art. 5 della stessa legge saranno definiti i limiti per l'attivazione della vendita al dettaglio, che dovrà essere intestata allo stesso soggetto titolare dell'attività all'ingrosso, nonché le necessarie procedure.
   Le destinazioni d'uso a deposito non potranno superare il 20% della Sr totale esistente nella zona e quelle commerciali, a servizi o ad uso uffici, non connessi ad attività artigianali in atto, non potranno superare il 10% della Sr complessiva.

3. Gli interventi ammessi sono i normali interventi conservativi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento della superficie di riferimento e gli interventi di demolizione e sistemazione delle aree, ivi compreso l'accorpamento dei volumi esistenti, previa adeguata valutazione di impatto ambientale.
   La sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare l'uso di manti erbosi.

4. La trasformazione dei depositi esistenti in attività artigianali produttive non costituisce cambio d'uso, non è onerosa e può comportare un incremento della superficie di riferimento pari al 10% da accorpare al volume esistente.

5. **La tipologia edilizia per gli edifici negli ambiti D è il blocco, ad uno o più piani, con copertura piana o a falde. Nel caso di interventi conformi al punto 3 è prescritto l'utilizzo dei seguenti materiali:**
   - **zoccolo e basamenti esterni in lastre di pietra a pannelli prefabbricati i graniglia di marmo o calcestruzzo trattato**
   - **facciate intonacate finite con tinte al quarzo o ai silicati oppure rivestimenti in lastre prefabbricate; i colori ammessi sono il rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri dell'ambiente ligure**
   - **serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio verniciato o PVC**
   - **manti di copertura su falde inclinate in rame, tegole marsigliesi, ardesia o coppi in laterizio; nel caso di coperture piane si prescrive l'uso di pavimenti galleggianti in piastrelle di ghiaino lavato o ad impasto o manti in copertura vegetale.**
   - **muri esterni di confine o di sostegno in pietra locale a vista non più alti di m 3; nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente la commissione edilizia può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale e finiture analoghi e quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale.**
   - **sistemazioni esterne a verde o prato con pavimentazioni in lastre di pietra o moduli di cemento autobloccanti.**

6. Gli ambiti D sono suddivisi, in relazione alle peculiarità paesistiche, in quattro ambiti di conservazione: D1.ID-CO e D2.ID-CO in regime paesistico di insediamento diffuso da consolidare; D3.IS-MA e D2.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Tale ambito adiacente alle altre aree produttive comprende una cava, da tempo dismessa, con i relativi volumi accessori. Sulle aree e sui volumi dell'ambito possono essere eseguiti gli interventi di cui al punto 3 del presente articolo.

7. Nell'ambito D2.ID-CO è ammessa la costruzione di una nuova unità produttiva nel rispetto dei seguenti parametri:

   Du = solo produttiva (artigianale o commerciale)
   Te = edificio a blocco
   H = m 6 (la quota d'imposta deve corrispondere allo stato di fatto del terreno alla data di adozione del P.U.C.)
   Superficie Coperta = mq 250 (su un solo piano e che non richieda sbancamenti che comportano muri di sostegno più alti di m 3,00)
   Dc = m 5
   De = m 5

   È ammessa la realizzazione di un piano seminterrato, contenuto nella proiezione dell'ingombro dell'edificio fuori terra, da destinare esclusivamente a magazzino e deposito o attività produttiva.
   Oltre alle destinazioni d'uso indicate al punto 2, per l'ambito D1.ID-CO nei volumi esistenti, è consentito localizzare attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto (bar e ristoranti e/o palestre).

ART. 67 - AMBITI TURISTICI T

1. Gli ambiti T turistico ricettivi sono le parti del territorio caratterizzate dagli impianti per l'ospitalità turistico ricettiva e dai campeggi.
   Ne sono stati individuati sette suddivisi, in relazione alle peculiarità paesistiche, in nove ambiti di conservazione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti T sono gli alberghi, le residenze turistico alberghiere, le strutture turistiche all'aria aperta, i pubblici esercizi, gli esercizi commerciali, la residenza

(limitatamente agli ambiti T4, T5, T6, T7 per i volumi esistenti già destinati a tale uso), gli uffici ed i servizi pubblici o privati.

3. Negli ambiti T, trattandosi di aree ove è prevalente la destinazione ricettiva che costituisce la più importante struttura economica del paese che il P.U.C. intende salvaguardare e potenziare, non è consentito il cambio d'uso delle strutture ricettive esistenti, in conformità al successivo titolo VII delle presenti norme "Piano Turistico". È assentibile il cambio d'uso dei volumi residenziali in alberghi.
   Il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra è ammesso solo per inserire nuovi esercizi commerciali, uffici o pubblici esercizi.

4. È consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini abitativi nei volumi residenziali, o con destinazione ricettiva negli alberghi, nel rispetto delle norme igienico edilizie vigenti; nel caso degli edifici antichi di cui all'art. 41, l'inserimento dei serramenti complanari alle falde dovrà avvenire in modo da non alterare la struttura architettonica del fronte principale.

5. Gli interventi ammessi sugli edifici a destinazione alberghiera, oggetto di svincolo, sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza incremento della superficie di riferimento, sistemazione delle aree. Sono in ogni caso consentite le demolizioni di edifici o parti di edificio prive di valore architettonico o ambientale.

6. In tutti gli ambiti T in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di demolizione e ricostruzione sono stabiliti i seguenti parametri:

   Du = ricettiva, residenziale, commerciale e servizi

   Dc = m 5,00

   De = m 10,00

   Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente

   H = m 6,50 salvo diversa altezza dell'edificio preesistente

   Per conseguire un adeguamento tipologico delle coperture, gli edifici a terrazza, possono realizzare delle coperture a falda nel rispetto dell'uso dei materiali ammessi.
   L'uso del nuovo sottotetto dovrà essere conforme alle disposizioni del precedente punto 4.
   Nel caso di sottostanti attività commerciali o alberghiere tale spazio può incrementare la Sr esistente.

7. **Gli interventi ammessi negli ambiti T devono essere effettuati tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale per i volumi costruiti dopo il 1942 e nel rispetto delle disposizioni di cui ai capi I e II e al titolo IV delle presenti norme per i volumi costruiti fino al 1942:**
   - **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia o graniglia lavata a grana grossa;**
   - **i manti di copertura devono essere in ardesia o in tegole alla marsigliese;**
   - **le facciate devono essere finite ad intonaco alla genovese di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure; deve essere utilizzata tinta a fresco nell'intonaco o tinte ai silicati escludendo, tassativamente, i colori a base plastica;**
   - **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,20 e lunghezza non maggiore di m 2,50 muniti di parapetti in ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno lineare;**
   - **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro pesante o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro);**
   - **i muri esterni di sostegno, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, non devono superare l'altezza di m 2,00 e devono essere costruiti in pietra di cava locale a vista a secco o con pietrame legato da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, nella parte contro terra; nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente la commissione edilizia può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale e finiture**

analoghi e quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale;

- **le pavimentazioni delle aree private devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);**
- **le sistemazioni esterne devono essere a verde con giardino o orto, tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui all'art. 97 delle presenti norme;**
- **le recinzioni non possono superare l'altezza di m 1,50 e devono essere realizzate con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice su muretti in pietra a vista.**

8. I sette ambiti T di conservazione sono così suddivisi:

8.1 Ambito T1. Comprende la zona delle ex colonie milanesi e delle colonie bergamasche e si trova a levante del territorio comunale lungo l'arenile: vi sono inseriti alcuni edifici a blocco di notevoli dimensioni costruiti nella prima metà del XX secolo per cure e vacanze legate alle attività balneari.
Tali edifici possono essere oggetto di interventi di recupero e riuso con destinazioni specifiche a carattere collettivo quali alberghi, centro congressi, con relativi spazi per attività sportive complementari (palestra, tennis, fitness e simili), centro di ricerca e studio per attività di formazione professionale o di tipo seminariale e universitario, servizi destinati allo sport od al turismo, uffici pubblici e privati.
L'ambito in rapporto alle peculiarità paesistiche comprende due ambiti di conservazione.
Ambito T1.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere e ambito T1.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare: in essi non è possibile realizzare nuovi volumi né incrementare la superficie di riferimento Sr.
Gli interventi sull'esistente sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV delle presenti norme integrate dalle norme di livello puntuale di cui al precedente punto 7.
È possibile costruire volumi interrati con destinazione a parcheggio o depositi accessori alle destinazioni d'uso di zona e simili purché non siano realizzati nel sottosuolo delle superfici boscate e alberate.
Un eventuale centro congressi potrà essere realizzato anche all'esterno dei volumi già esistenti previa riduzione dei medesimi di pari ingombro volumetrico.

8.2 Ambito T2. È situato lungo la costa in località Presane ed è destinato a campeggio; esso è ricompreso nell'ambito di conservazione T2.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare.
L'ambito comprende un campeggio esistente che può essere ampliato nei limiti del perimetro d'ambito.
Nella parte oggetto dell'ampliamento dovrà essere costruito un campo di transito di dimensioni tali da ospitare almeno 10 campers e 5 roulottes dotato dei servizi igienici indispensabili e schermato su almeno tre lati da idonee piantumazioni con essenze mediterranee per ridurre l'impatto paesistico.
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'ambito, anche su diverso sedime, per consentire una migliore sistemazione dell'area che addivenga al superamento di situazioni di degrado, e nel rispetto dei seguenti parametri:

Du = quelle del precedente punto 2
Te = edifici a blocco
Dc = m 5
De = m 10
Ds = m 5 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Sr pari a quella esistente più un incremento del 15% in caso di demolizione e ricostruzione.

8.3 Ambito T3. È situato in località Torre e comprende un albergo, un'area destinata a campeggio che si estende nell'adiacente comune di Albissola Superiore e una parte dell'arenile.
L'ambito in rapporto alle peculiarità paesistiche comprende un ambito di conservazione T3.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere. **Gli interventi sui volumi e sulle aree esistenti devono essere finalizzati al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature ricettive e dell'arenile destinato alla**

balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.

8.4 Ambito T4. È ubicato nel centro moderno del paese, fra la linea ferroviaria e l'autostrada. L'ambito è saturo e si caratterizza con edifici eterogenei, di recente edificazione, senza alcun carattere architettonico di pregio.
L'ambito T4 comprende un ambito di conservazione T4.TU in regime paesistico di tessuto urbano per cui il P.T.C.P. non fornisce una specifica disciplina.

8.5 Ambito T5. È ubicato a monte della via Aurelia, a diretto contatto con il centro storico (ambito A1) e la sua espansione a monte (ambito A2).
L'ambito è saturo ed è caratterizzato da edifici eterogenei in parte di recente edificazione, senza alcun carattere architettonico di pregio, e in parte antichi. Gli interventi possono avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto 7.
L'ambito T5 comprende un ambito di conservazione T5.TU in regime paesistico di tessuto urbano per cui il P.T.C.P. non fornisce una specifica disciplina.
Nell'ambito, in corrispondenza dell'ex Cinema Giardino, sono in corso i lavori di costruzione del primo stralcio esecutivo del nuovo centro sociale (artt. 37 punto 6 e 62 punto 10.2), che recupera totalmente l'ingombro complessivo dell'ex cinema Giardino.

8.6 Ambito T6. È ubicato nell'abitato dei Piani ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente che necessita di riqualificazione e di interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità dell'ambito all'arenile e alla passeggiata a mare. L'ambito è saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento; esso è suddiviso in due ambiti di conservazione in relazione a due diversi regimi paesistici: T6.ID-CE e T6.TU.
L'ambito T6.ID-CE è riferito al regime paesistico di insediamento diffuso da conservare; per i volumi a destinazione residenziale esistenti non è possibile trasformare i sottotetti a fini abitativi.
Per l'ambito T6.TU, in regime paesistico di tessuto urbano, il P.T.C.P. non fornisce una specifica disciplina.
Gli interventi ammessi sui volumi esistenti, nei due ambiti, devono rispettare le norme di cui al punto 7.

8.7 Ambito T7. È ubicato nell'abitato dei Piani ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore, ma per i quali gli spazi esterni contribuiscono alla formazione di un ambiente che necessita di riqualificazione e di interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità dell'ambito all'arenile e alla passeggiata a mare. L'ambito è saturo e non consente alcun incremento della superficie di riferimento.
L'ambito comprende un ambito di conservazione T7.TU in regime paesistico di tessuto urbano, per cui il P.T.C.P. non fornisce una specifica disciplina.
Gli interventi ammessi sui volumi esistenti devono rispettare le norme di cui al punto 7.

ART. 68 - AMBITI F PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. Gli ambiti F sono le parti di territorio ove insistono le attrezzature e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti o di previsione.

2. Le aree, gli impianti e le attrezzature all'interno degli ambiti F possono appartenere ed essere gestiti dal Comune o da altre persone giuridiche pubbliche o appartenere ed essere gestiti da soggetti privati per mezzo di apposita convenzione che ne assicuri comunque la fruizione pubblica.

3. All'interno degli ambiti F possono essere situate le scuole, i servizi pubblici o privati di interesse comune, i servizi religiosi, i cimiteri, gli uffici pubblici, le caserme, i parcheggi pubblici, gli impianti sportivi e le aree verdi circostanti.

4. Gli interventi sono soggetti a progetto unitario esteso all'intero ambito F, è ammessa la realizzazione di attrezzature non costituenti volume allo scopo di migliorarne la fruizione turistica e per il tempo libero previa, se necessario, valutazione di impatto ambientale.

5. I progetti esecutivi possono prevedere una quota di parcheggi privati o di pubblici esercizi in sottosuolo, a condizione che venga assicurata la fruizione dell'attrezzatura e l'uso pubblico dello spazio soprastante, opportunamente sistemato, mediante permesso di costruire convenzionato.

6. **La tipologia edilizia per i volumi da realizzare negli ambiti F è il blocco a uno o più piani, nel quale deve evidenziarsi una buona qualità architettonica, atta a testimoniare la funzione pubblica e il ruolo del servizio offerto. Circa i materiali di finitura da impiegare, a livello di disciplina paesistica, si prescrive:**
   - **facciate in materiali a vista (pietra, mattoni, calcestruzzi semplici o trattati) o intonacate e finite con tinte a fresco o ai silicati nei colori rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri dell'ambiente ligure**
   - **zoccoli in materiali a vista: pietre, marmi, mattoni, pannelli in graniglia di marmo**
   - **serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio preverniciato, ad eccezione della fascia dell'arenile ove è solo possibile l'uso di serramenti in legno**
   - **coperture piane o a falda. In questo caso il manto di copertura potrà essere in lastre di rame, ardesia o tegole alla marsigliese. Nel caso di coperture piane, non accessibili, la finitura dovrà essere in ghiaia a secco di piccole dimensioni**
   - **canali di gronda e pluviali in rame**
   - **muri esterni di confine o di sostegno in pietrame locale a vista non più alti di m 2,50; nel caso di prosecuzione o innalzamento di un muro già esistente la commissione edilizia può consentire o prescrivere l'utilizzo di materiale e finiture analoghi e quelli delle parti già costruite o richiedere che anche queste ultime siano rifatte in pietra locale**
   - **sistemazioni esterne a verde (prato) con alberi di alto fusto, siepi e pavimentazioni in pietra (lastre di arenaria o cubetti di porfido).**

7. In relazione alle specificità d'uso e alle peculiarità paesistiche, gli ambiti F sono 8 suddivisi in 19 ambiti di conservazione di seguito individuati.

8. Ambito F1. Comprende 3 ambiti di conservazione F1.IS-MA-CPA, F1.IS-MA, F1.PU e due di riqualificazione residenziale RF1a; RF1b in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere.

   8.1 L'ambito di riqualificazione RF1a consente un intervento unitario di nuova edificazione secondo la tipologia di cui alla tav. 36' SP, subordinato alla cessione in proprietà al comune di parte dell'area e da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero perimetro e in conformità ai seguenti parametri:

   Sf = mq 31163

   Du = residenza

   Te = edifici a blocco o a schiera singola

   If = 0,03 mq/mq

   Ri = 0,40

   H = m 6.50

   Dc = m 5.00

   De = m 10.00

   Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n. 1404 dell'1/4/1968 e s.m.i.; codice della strada)

   Pp = 35% della superficie di riferimento Sr

   Nella convenzione attuativa dovrà essere previsto il passaggio di proprietà al Comune dell'area di 12913 mq, perimetrata sulla tav. 36' SP, da destinare ad attrezzature pubbliche.
   Su tale area, è previsto un intervento finalizzato alla creazione di un sistema organico di attrezzature legate alla balneazione, al turismo e alle attività sportive e per il tempo libero. La tav.

36 SP definisce la tipologia d'intervento cui il progetto esecutivo dell'opera dovrà adeguarsi nel passaggio di scala progettuale (dalla tipologia prescrittiva di massima al livello esecutivo dell'opera). Più in particolare potranno essere realizzati un laghetto-piscina, un minigolf, aree verdi per il gioco dei bambini nelle diverse fasce d'età, aree verdi di sosta e di riposo, piste ciclabili, parcheggi alberati in superficie, un volume ad un piano da destinare a servizi e pubblici esercizi di supporto (bar, informazioni, biglietteria e simili) determinato dall'indice: If = 0,005.
Sono anche previsti il ripristino e la sistemazione del percorso pedonale di collegamento fra la piana di Roglio e la pineta Bottini, nonché tutti gli interventi di conservazione e valorizzazione del verde esistente.

L'ambito di riqualificazione RF1a ricade nei regimi IS-MA-CPA e IS-MA di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico; quest'ultimo si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile un incremento della consistenza insediativa.
Il regime IS-MA-CPA si applica ove la prevalenza di spazi liberi sull'edificato conservano corridoi visuali d'importanza paesistica (art. 49 ter delle norme di attuazione del P.T.C.P.): su tali aree non è consentita la nuova edificazione ma solo interventi tesi al recupero dei volumi esistenti al presidio del territorio.
Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

- **copertura a falde con manto in ardesia, canali di gronda e calate verticali in rame fissati alla muratura con "trucchi" e staffe in vista**
- **facciate finite con intonaco alla genovese e tinta a fresco o ai silicati nei colori tipici della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base degli edifici saranno eseguiti zoccoli in ardesia o in graniglia lavata a grana grossa**
- **muri esterni in pietra locale di cava a vista (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di placcaggio a vista) non più alti di m 2,50**
- **balconi a sbalzo a spessore sottile (6 cm) in lastre di marmo o simili non più lunghi di m 2,50 e larghi m 1,20**
- **i parapetti, in ferro, dovranno essere realizzati con elementi pieni a sezione piatta, quadra o tonda escludendo l'impiego di scatolari e profili in alluminio. La realizzazione di logge, chiuse su tre lati, ne comporta il calcolo ai fini della saturazione della Sr**
- **i serramenti saranno in legno con persiane alla genovese e di superficie non maggiore a mq 2,00 o a mq 3,00 nel caso di porte finestre**
- **le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, o mattoni, o ciottoli. Le cancellate e recinzioni, non più alte di m 1,80, dovranno essere impostate su muretti in pietra alti 50 cm compresi nell'altezza totale**
- **le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona (ulivi, alberi da frutta) secondo le indicazioni agro-forestali di cui all'art. 97 delle presenti norme**
- **i parcheggi o box pertinenziali saranno realizzati completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate su tutta l'area d'intervento**
- **le aree agricole, inserite nell'ambito, ma escluse dall'intervento di riqualificazione residenziale, saranno conservate a verde agricolo con valenza ambientale.**

8.2 L'ambito di riqualificazione RF1b consente un intervento unitario di nuova edificazione secondo la tipologia di cui alla tav. 36 SP, subordinato alla cessione in proprietà al Comune di parte dell'area da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero perimetro e in conformità ai seguenti parametri:

Sf = mq 18383

Du = residenza

Te = unico edificio a blocco

If = 0,03 mq/mq

Ri = 0,40

H = m 6.50

Dc = m 5.00

De = m 10.00

Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente (Decreto n. 1404 dell'1/4/1968 e s.m.i.; codice della strada)

Pp = 35% della superficie di riferimento Sr

Nella convenzione attuativa dovrà essere previsto il passaggio di proprietà al Comune dell'area di 14.304 mq, perimetrata sulla tav. 36 SP.
Su tale area è previsto un intervento finalizzato alla valorizzazione e all'ampliamento della Pineta Bottini (zona PU2) verso la piana di Roglio.
La parte edificabile dell'ambito di riqualificazione RF1b ricade in regime ID-MA di P.T. di Coordinamento Paesistico (insediamento diffuso da mantenere) mentre, la parte da cedere al Comune è soggetta al regime PU di parco urbano per il quale è esclusa qualsiasi forma d'intervento ed è prescritta la conservazione della vegetazione arborea.
Le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura dell'intervento ammesso dovranno adeguarsi alle indicazioni di disciplina paesistica di cui all'ambito di riqualificazione RF1a (precedente punto 8.1).

9. Ambito F2. L'ambito F2 comprende 3 ambiti di conservazione F2.IS-CE, F2.ID-CE, F2.ANI-MA per i quali, in modo unitario, la tav. 34 SP fissa la tipologia d'intervento.
La finalità è di sistemare, rendendola fruibile, la parte costiera di levante del territorio comunale che oggi si presenta in condizioni ancora degradate a seguito dello spostamento a monte della ferrovia. Sono previsti:
   - **la sistemazione, per quanto si riferisce alle parti a verde della pineta, nei termini di cui alle prescrizioni valide per gli ambiti Agn**
   - **la sistemazione dell'arenile nel tratto sulla scogliera con formazione di un percorso pedonale pavimentato in porfido, aiuole a verde con panchine, una ringhiera lato mare, l'impianto di illuminazione pubblica, i collegamenti (rampe pedonali per disabili e scale) alla soprastante Via Aurelia.**

   Fra questi interventi è possibile il restauro di un volume esistente da destinare a bar e servizi; l'opera dovrà adeguarsi alle seguenti prescrizioni:
   - **possibile aumento della Sr di mq 20**
   - **uso di materiali tradizionali (legno, vetro, ferro, muratura)**
   - **colori adeguati all'ambiente marino (bianco, azzurro).**

   È inoltre prevista la sistemazione, con la stessa tipologia delle opere sopra indicate per l'arenile, della vecchia galleria del treno che collega la zona alla passeggiata dei Piani e, da qui, al centro storico e agli arenili di ponente.

   Negli ambiti F2.IS-CE e F2.ANI-MA, la tipologia d'intervento di cui alla tav. 34 SP prescrive la realizzazione di un parcheggio pubblico in superficie per circa 150 posti auto a servizio delle spiagge, della pineta della Natta e degli impianti sportivi. In questi ambiti, sono possibili gli interventi preordinati al recupero della situazione di degrado esistente e al soddisfacimento funzionale dell'accessibilità.

   Non è consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli al carattere di qualità paesistica dell'ambito. È pertanto prevista la demolizione degli edifici impropri esistenti nella stazione di servizio alle auto, per realizzare una sistemazione ambientale complessiva.

   Sotto una parte dell'area a parcheggio è possibile realizzare uno spazio (massimo 600 mq) completamente interrato da adibire a discoteca; il soggetto attuatore, in regime di convenzionamento, dovrà realizzare le necessarie opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. Se necessario l'Amministrazione Comunale potrà attuare direttamente le previsioni del P.U.C. nel rispetto della legislazione vigente in materia di Opere Pubbliche.

   Negli ambiti F2.IS-CE e F2.ANI-MA è altresì consentito intervenire con uno Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa privata o pubblica che sia esteso ad entrambi gli ambiti.

   L'ambito F2.ID-CE è riferito al regime paesistico di insediamento diffuso da conservare. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti nei termini stabiliti dalle presenti norme, escludendo la possibilità di trasformare i sottotetti a fini abitativi.

10. Ambito F3. L'ambito F3 comprende 2 ambiti di conservazione F3.ANI-MA e F3.IS-CE; esso è caratterizzato dalla presenza di grandi impianti sportivi e di aree a verde naturale di alto pregio (pini e sugheri).

    I regimi paesistici ANI-MA e IS-CE sono entrambi volti al sostanziale mantenimento dei caratteri che definiscono e qualificano, in rapporto al contesto paesistico, la funzione degli ambiti ove vengono applicati. Non è consentito aprire nuove strade, né costruire nuovi edifici; su quelli esistenti possono essere effettuati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
    Nella zona si applicano le prescrizioni di cui al precedente punto 6 (disciplina paesistica) e, relativamente alle aree a verde forestale e di tutela ambientale, le norme che disciplinano gli ambiti Agn.
    In tali ambiti, a fianco del casello autostradale, è possibile, previa attenta valutazione di impatto ambientale, installare strutture amovibili destinate a pubblico esercizio, di particolare richiamo turistico ed in regime di convenzione con il comune.
    La convenzione dovrà garantire la sistemazione, il mantenimento, la pulizia e la completa fruibilità al pubblico dell'area circostante.

11. Ambito F4. L'ambito F4, localizzato nella parte del territorio comunale oltre l'abitato di Sanda, è occupata da un maneggio.

    Comprende un unico ambito di conservazione IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. Dal punto di vista dell'incremento edilizio, la zona è da ritenersi satura: sono pertanto consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, da applicarsi nei termini di disciplina paesistica, secondo le indicazioni di cui al precedente punto 6.

12. Ambito F5. L'ambito F5 comprende l'arenile di Celle Ligure, contenuto al disotto della Via Aurelia, sino all'ambito F2 (punto 9). Il solo tratto in cui l'arenile si stacca dalla Via Aurelia, che passa all'interno, coincide con il fronte del centro storico (ambito A1).

    Sono qui localizzati 8 ambiti di conservazione da ritenere saturi dal punto di vista insediativo.
    Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme di disciplina paesistica di cui al punto 5 del presente articolo.
    Per i singoli ambiti valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni normative:
    F5a.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere. Gli interventi sugli edifici e sulle aree esistenti devono essere finalizzati al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature balneari.
    F5a.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare. F5.IS-MA in regime paesistico di insediamento sparso da mantenere. F5.PU in regime paesistico di parco urbano da conservare. Tali ambiti sono caratterizzati dalla scogliera a mare; in essi non è localizzato alcun manufatto volumetrico. Sono prescritte la conservazione e la valorizzazione delle valenze naturalistiche dell'ambiente marino.
    L'insieme dei quattro ambiti [F5b.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere; F5.SU in regime paesistico di struttura urbana qualificata (è la parte di arenile antistante il centro storico); F5b.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare; F5.IS-CE in regime paesistico di insediamento sparso da conservare] corrisponde al perimetro del Progetto Urbanistico Operativo di cui all'art. 9, gli interventi possibili sono determinati dalle N.T.A. del P.U.O.
    Nell'ambito F5b.ID-CE il tetto del corpo aggiunto, in regime di convenzionamento, in aderenza al volume di proprietà comunale può essere utilizzato come terrazza sopraelevata all'aperto: dovrà essere munito di ringhiera a giorno in metallo (acciaio inox o ferro zincato verniciato) ed essere convenientemente arredato.

13. Ambito F6. L'ambito F6, area della discarica comunale, è soggetto alle norme legislative regionali vigenti in materia.

    È compresa nell'ambito di conservazione F6.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere. Ogni intervento, anche in ordine ad un eventuale possibile ampliamento dell'attuale estensione della discarica, è subordinato all'approvazione di uno Studio Organico d'Insieme atto a verificare la compatibilità dell'attrezzatura nel contesto paesistico-ambientale della zona. Per il recupero ambientale delle parti di discarica che via via saranno dismesse, lo S.O.I. dovrà indicare le soluzioni previste per le sistemazioni definitive.

14. Ambiti F7 ed F8. Tali ambiti corrispondono alle aree su cui sorgono due magazzini comunali lungo la strada per Sanda; entrambi compresi in regime IS-MA di P.T.C.P., insediamento sparso da mantenere.
    I volumi esistenti, da ristrutturare o di nuova edificazione, dovranno adeguarsi alle norme di cui ai punti 4 e 6 del presente articolo. All'esterno potranno essere realizzate le tettoie necessarie, aperte su tre lati, al ricovero dei mezzi comunali necessari al funzionamento e alla manutenzione dell'isola ecologica.

15. Per i volumi esistenti in tutti gli ambiti F, per i quali non è previsto l'inserimento delle attrezzature e degli impianti di interesse generale sopra elencati, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; nel caso di edifici di pregio o di edifici costruiti prima del 1942 è necessario adeguarsi anche alle disposizioni di cui al titolo IV delle presenti norme.

16. Per le aree comprese negli ambiti F e destinate ad acquisizione per la realizzazione di opere pubbliche, nel caso di decadenza dei vincoli per mancata realizzazione dell'intervento, si applica la normativa prevista per gli ambiti Agn e la Legge Regionale n. 30/92.

ART. 69 - AMBITI DI PARCO URBANO PU

1. Gli ambiti a parco urbano PU sono le parti di territorio vicine alle zone edificate coperte da pinete di alto valore ambientale oppure rimaste a connotazione agricola di salvaguardia ambientale.

2. Gli edifici esistenti in tali ambiti possono essere mantenuti o destinati alla miglior fruizione pubblica del parco e, se incompatibili, devono essere demoliti o adeguati per una migliore fruizione ambientale.

3. Gli ambiti PU, in relazione alle loro peculiarità paesistiche sono suddivisi in 7 ambiti di conservazione.

    Ambito PU1.TU in regime paesistico di tessuto urbano.
    Ambito PU1.IS-CE in regime paesistico di insediamento sparso da conservare.
    Ambito PU2.PU in regime paesistico di parco urbano.
    Ambiti PU2.ID-MA e PU3.ID-MA in regime paesistico di insediamento diffuso da mantenere.
    Ambiti PU4.ID-CE in regime paesistico di insediamento diffuso da conservare.
    Ambito PU4.ANI-MA in regime paesistico di area non insediata da mantenere

4. Gli interventi ammessi in tali ambiti, esclusivamente di tipo naturalistico o volti a consentire una migliore fruibilità dell'area pubblica, devono attenersi alle norme di cui agli ambiti Agn nonché alle norme agro-forestali (titolo VI).
    Nella pineta Bottini è possibile la realizzazione di un percorso ginnico attrezzato e può essere realizzata ai limiti del parco una costruzione in legno da adibire a pubblico esercizio di superficie non superiore a mq 25 ed altezza non superiore a m 3,00.

5. Le aree destinate a parchi urbani sia di proprietà pubblica che di proprietà privata, come risulta dalla tav. V 23' V 23" V 23"' SP, sono determinate in base all'obbiettivo di contemperare l'esercizio dell'attività agricola-forestale con la fruizione pubblica del territorio per il tempo libero.
    A tal fine valgono le norme proprie degli ambiti di conservazione Agn, soggette alle seguenti limitazioni:
    - i percorsi pedonali possono essere assoggettati a servitù di pubblico passaggio
    - l'installazione di recinzioni è ammessa solo a protezione delle abitazioni
    - specifici spazi di rilevante interesse per la fruizione pubblica possono essere destinati alla realizzazione di strutture per il parco (aree di sosta, picnic e simili).

TITOLO IV

CODICE DEI MATERIALI

ART. 70 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. **Gli edifici situati negli ambiti A, nonché gli edifici costruiti prima del 1942 sono soggetti al rispetto delle procedure tecniche indicate nel presente titolo e riguardanti i modi di intervento per:**
   - **strutture verticali**
   - **strutture orizzontali**
   - **coperture**
   - **impianti tecnologici**
   - **finiture costruttive e decorative**
   - **consolidamento statico.**

2. **Il rispetto di tali indicazioni tecniche è da rapportare alle diverse condizioni di valore architettonico che presentano i singoli edifici, secondo le tavole 13 DF; 14 DF; 15 DF; 16 DF; 17 DF; 18 DF.**

ART. 71 - STRUTTURE VERTICALI

1. **<u>Fondazioni e sottofondazioni</u>**
   Il consolidamento delle strutture di fondazione, quando necessario, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione mediante sottofondazioni realizzate, per tratti di m 1,00-1,50, con getti di conglomerato cementizio armato tradizionale o iniettato con compressore.

2. **<u>Presenza di umidità</u>**
   In genere, data la natura del terreno di Celle Ligure ed il tipo di fondazioni delle case antiche a cordolo continuo sotto le murature in elevazione, non è possibile isolare i muri umidi nei locali a piano terra per risanarli. L'umidità ascendente dal terreno per capillarità potrà essere fermata iniettando, per lenta imbibizione, nei muri sostanze speciali a base di siliconi (taglio chimico); in alternativa possono essere utilizzati i sistemi elettrosmotici basati sull'uso di puntazze di grafite infisse nel terreno e collegate da una resistenza elettrica a basso voltaggio.
   L'umidità discendente sulle pareti dovuta a perdite di scarichi, canali di gronda, scarichi fognatizi e coperture sarà eliminata agendo sulle cause. Per gli ambienti a piano terra, o seminterrati a destinazione residenziale o commerciale, è prescritta la formazione di solai posati su cordoli rialzati e di pareti leggere formanti intercapedini con prese d'aria esterne. I nuovi solai dovranno essere opportunamente staccati dalle vecchie murature verticali mediante risvolti di cartone catramato, guaine in PVC o altri materiali isolanti.

3. **<u>Muri maestri e facciate esterne</u>**
   I muri maestri e le facciate esterne dovranno essere restaurati usando i materiali originari. Non è ammesso lo scrostamento di quelli ricoperti da intonaci antichi (se non ammalorati) per portare in vista la pietra o i mattoni.
   Le facciate potranno essere trattate con vernici per esterni idrorepellenti, opache e perfettamente trasparenti, stese a pennello; sono tassativamente esclusi tutti i tipi di verniciature coprenti.
   Nei casi di fessurazioni, di modeste gonfiature e di strapiombi delle murature, che non richiedono opere di sostituzione, si utilizzeranno reti elettrosaldate poste in opera dalla parte interna; tali armature saranno coperte con getto di calcestruzzo e soprastante intonaco. Eventuali cordoli di coronamento in c.a., da effettuarsi anche in relazione alla ristrutturazione delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda.
   Per le murature esterne, intonacate, si prescrive l'uso di materiali e tecniche tradizionali. In caso di rifacimento di intonaco, successivamente alla completa spicconatura del materiale ammalorato, si procederà alla stesura del nuovo impasto, opportunamente impermeabilizzato con idonei additivi, finito con tinte e decorazioni a fresco nel rispetto tassativo dei colori e del disegno originario.
   L'esecuzione deve avvenire secondo la seguente tecnologia:
   - **spicconatura del vecchio intonaco sino a mettere a nudo la muratura sottostante**

- **esecuzione di "rinzaffo granuloso"**
- **lisciatura con malta di cemento idrofugata**
- **stesura di una seconda mano di rinzaffo finito a frattazzo rustico**
- **posa dell'intonaco, con tinta a fresco, per uno spessore di 3-4 cm.**

L'ultima mano può essere sostituita da tinta ai silicati.
Sulle facciate è prescritto il ripristino di tutte le decorazioni, marcapiani, affreschi e simili preesistenti da eseguire a fresco o a secco con l'impiego di colori ad acqua; tali decorazioni dovranno essere documentate con disegni colorati in scala adeguata (almeno 1:50 con particolari al vero) e fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'asportazione del vecchio intonaco.
Per l'esecuzione dei lavori, oltre alla suddetta documentazione a colori (grafica e fotografica) dello stato di fatto e del ripristino che si vuole eseguire, si dovranno presentare i campioni dei materiali e delle tinte proposte che saranno esaminate dal Comune attraverso le proprie strutture tecniche.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte e decorazioni diverse da quelle proposte.
Per il ripristino della sola tinta di facciata potranno essere usati colori a calce, o silicati, stesi a pennello. Si esclude tassativamente l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).
Vale la norma generale per cui le facciate esterne, prospicenti strade pubbliche, cortili, orti e giardini, dovranno essere conservate, restaurate ed eventualmente ricomposte con gli elementi architettonici e le decorazioni pittoriche originarie: architravi, stipiti, davanzali e soglie, cornici di gronda ed altre, scalini, zoccolature, balconi, ringhiere e simili.
La sostituzione eventuale di tali elementi dovrà essere eseguita con materiali analoghi a quelli antichi.

4. <u>Muri divisori</u>
Nei vani voltati a botte o coperti con soffitti di pregio, eventuali nuovi tramezzi dovranno essere ridotti in altezza in modo da consentire la percezione degli spazi interni originari. La parte alta, dal tramezzo al soffitto, sarà realizzata in vetro.
Tale criterio dovrà essere utilizzato anche per la formazione di nuove pareti divisorie per creare corridoi, bagni ecc.. In tal caso potranno essere impiegati anche elementi prefabbricati leggeri finiti con intonaco a calce.

5. <u>Scale</u>
Le vecchie scale devono essere restaurate sostituendo le parti deteriorate, anche portanti, con gli stessi materiali e le stesse forme e dimensioni.
Gli scalini delle nuove scale potranno essere ricoperti in ardesia (spessore cm 3), in legno, in mattoni pieni o in lastre di arenaria. Non sono ammessi scalini prefabbricati o rivestiti di gomma, linoleum e simili.
Negli interventi di risanamento conservativo, e nelle operazioni di consolidamento delle scale, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti, queste potranno essere sostituite e rinforzate con elementi in ferro pesante.
Non possono essere eseguite nuove scale di collegamento, fra piani diversi, quando ciò comporta il taglio di volte portanti. I soppalchi e le relative scale potranno essere realizzate impiegando strutture in ferro e legno a disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

ART. 72 - STRUTTURE ORIZZONTALI

1. <u>Volte ed archi</u>
Le strutture a volte ed archi dovranno essere conservate e lasciate in vista anche nei casi di suddivisione dei vani.
Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo sull'estradosso(sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati; tiranti metallici; getti in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e simili). Per le volte provviste di cornici o capitelli in pietra o in gesso, questi dovranno essere restaurati e ricomposti con le stesse modanature.
Nei casi in cui le volte presentano una struttura in mattoni (o pietra) a faccia vista, dovranno essere conservate e stuccate nei giunti con malta di calce bianca.

2. Solai in legno

Per il restauro e il ripristino dei solai in legno è prescritto l'esame delle condizioni statiche degli elementi portanti (travi, correnti, tavolati), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio dei legnami con solventi o mediante sabbiatura, l'applicazione di sostanze antitarme e la protezione finale con più mani di vernici impregnanti.

Il consolidamento dei solai in legno potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di un getto in calcestruzzo di circa cm 5-6 di spessore (previa stesura di un manto bituminoso sul tavolato) armato con rete elettrosaldata (maglie di cm 15x15, diametro minimo mm 5) ancorata alle murature perimetrali.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, dall'inserimento all'estradosso delle travature lignee di profilati metallici.

ART. 73 - COPERTURE

1. Coperture a terrazza

Le coperture non praticabili, realizzate con lastrico solare, saranno provviste di giunti di dilatazione sigillati con catrame.

La cimasa dei muretti a parapetto delle coperture praticabili sarà coperta con mattoni, pietra o copertine in rame, le pareti interne del parapetto saranno finite con colori e materiali simili alle facciate e dovranno coprire i risvolti degli strati d'impermeabilizzazione.

Il materiale da usare per le pavimentazioni a terrazzo dovrà essere la pietra, il cotto (pianelle) o le lastre in ghiaino lavato.

Sono esclusi i manti sintetici di impermeabilizzazione comunque colorati, le lastre in cemento o simili e le piastrelle smaltate o simili.

2. Coperture a falda

Le strutture in legno originarie (capriate, travi, travicelli, tavolati di legno o tavelle in cotto) e le grondaie in lamiera devono essere conservate.

Il restauro dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali; dove possibile dovrà essere aggiunto uno strato di materiale coibente.

Se le condizioni d'usura sono tali da non consentire il recupero delle strutture lignee antiche, le falde potranno essere rifatte in calcestruzzo armato o con struttura metallica a condizione che i nuovi interventi siano contenuti entro metà dello spessore dei muri di perimetro e che gli aggetti (cornicioni) siano realizzati come quelli antichi con cornicioni a sporgere in legno e "trucchi" in rame a sostegno del canale di gronda, anch'esso in rame.

Le superfetazioni improprie dovranno essere abolite (sopraelevazioni, terrazze, coperture ecc..).

Nelle operazioni di consolidamento e di ripristino delle strutture lignee, i materiali recuperati e quelli nuovi, dovranno essere trattati con sostanze ignifughe ed antitarmiche.

Le catene in ferro delle capriate in legno, se non danno sufficienti garanzie statiche, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

Non sono ammessi mutamenti nelle quote e nelle pendenze delle coperture salvo il maggiore spessore dovuto all'inserimento degli strati isolanti e di impermeabilizzazione prescritti dalle normative specifiche vigenti. Per il manto di copertura, in caso di rifacimento, è prescritto l'uso di materiale analogo a quello esistente; in particolar modo dovrà essere mantenuta l'ardesia (abbadini) su quelle coperture che presentano tale materiale. La sostituzione è solo consentita per passare da altri materiali all'ardesia. Sono escluse coperture, anche parziali, in fibrocemento, coppi di cemento colorato e simili. Tali materiali possono essere usati solo per riparazioni di modesta entità che non coprono più di 1/4 delle superficie della falda. Per le norme relative agli abbaini e ai serramenti complanari si rinvia all'art. 43.

I comignoli antichi esistenti saranno conservati e ripristinati. Quelli nuovi dovranno essere realizzati in muratura con forme tradizionali; per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, potranno essere usati piccoli comignoli prefabbricati in cotto o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibrocemento e in plastica.

ART. 74 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. L'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento è consentita in ogni categoria di intervento purché non sia espressamente vietata dalle singole norme di piano.

Le nuove destinazioni per bagni e cucine devono essere definite in vani di scarso interesse architettonico, per non alterare le caratteristiche originarie dell'edificio, secondo i criteri indicati nei precedenti articoli.
Per l'installazione delle tubazioni degli impianti di riscaldamento, elettrico e simili si dovrà cercare di evitare o limitare le tracce sui muri.

ART. 75 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI

1. **Elementi architettonici esterni ed interni**
Gli elementi architettonici (architettura dipinta, zoccolature in pietra, portali, davanzali delle finestre, ringhiere in ferro, loggiati, scale esterne, porte ed infissi interni ed esterni, capitelli, cornici, tabernacoli, fontane, camini, ecc..) dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originario mediante operazioni di lavaggio, raschiatura, trattamento con sostanze protettive impregnanti, consolidanti e trasparenti.
Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di tutti i rivestimenti eseguiti con materiali impropri, soprattutto in corrispondenza delle aperture dei negozi (portali in marmo, vetrinette pensili, insegne luminose di tipo scatolare e simili).
Oltre le prescrizioni per le insegne, nel caso di negozi nuovi o da restaurare, è prescritta l'esecuzione dei risvolti (spalline del muro) nello stesso tipo di intonaco della facciata; il colore di tale intonaco (a campo o decorato) dovrà uniformarsi al disegno della facciata. Anche le dimensioni (larghezza ed altezza) delle aperture dei negozi (vetrine e porte) dovranno essere progettate nel rispetto dei moduli compositivi originari della facciata; in caso di interventi sarà necessario prescrivere il ridimensionamento delle aperture esistenti ed alterate da interventi impropri per riportarle alle tipologie antiche.
Si esclude l'uso del marmo nella finitura delle spalline e degli architravi.

2. **Facciate ed intonaci**
Nel restauro delle pareti esterne ed interne si dovranno conservare le parti esistenti del vecchio intonaco (se non ammalorato); le parti cadenti o deteriorate dovranno essere sostituite con materiale analogo formato secondo le tecnologie indicate nell'art. 72, punto 3.
Non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo e basi resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).
Nel caso di decorazioni a fresco sulle facciate, ne è prescritto il ripristino secondo i disegni originari secondo le norme di cui all'art. 71, punto 3.

3. **Infissi**
I serramenti esterni dovranno, per quanto possibile, essere recuperati e restaurati. Il loro rifacimento dovrà essere eseguito utilizzando lo stesso tipo di legno verniciato a più mani di smalto bianco o grigio chiaro per esterni.
Sono ammessi gli scuri interni in legno, sempre colorati a smalto opaco, e le persiane alla genovese in legno nella classica tinta verde Liguria. In casi particolari (aperture di negozi, piccoli finestrini) potranno essere ammessi serramenti eseguiti con piatti di ferro pesante trattati con convertitori di ruggine. Per i portoni è prescritto il restauro di quelli esistenti o la loro sostituzione con ante di legno analoghe a quelle antiche, il loro colore dovrà uniformarsi alla facciata.
Non è assolutamente ammesso l'uso di serramenti in plastica, in alluminio, in ferro finito a smalto né l'installazione di avvolgibili in legno o plastica. La sostituzione di davanzali e soglie o la loro nuova esecuzione potrà avvenire usando l'ardesia, la pietra o il mattone pieno.

4. **Canali di gronda e pluviali**
I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere configurati secondo le sagomature tradizionali. I materiali prescritti sono il rame o la lamiera zincata a sezione tonda.
Sono esclusi canali e pluviali in plastica e in fibrocemento nonché canali di gronda ricavati in cornicioni a sbalzo in c.a. con sporto a "tavoletta".
I pluviali, dalla quota di m 2,50 dal marciapiede, saranno muniti di terminale in ghisa.

5. **Cancelli e recinzioni**
Quando non è possibile recuperare il pezzo originario, nel rifacimento e per la nuova installazione di tali manufatti, si dovrà seguire un disegno lineare impiegando profili di ferro, tondi o quadrelli da proteggere con vernici opache trasparenti. Le recinzioni antiche, in muretti di pietra e soprastante inferriata o pali in legno, dovranno essere mantenute ed usate come modelli

per la realizzazione di quelle nuove. In alternativa le recinzioni possono essere realizzate con siepi vegetali sempreverdi.
Si esclude l'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto a modello "falso antico".

6. **Pergole**
È ammessa la formazione di pergolati di viti o altre piante rampicanti utilizzando pali in legno o profili in ferro pesante.
Nei giardini esistenti a piano terra, eventuali pensiline o coperture esistenti di ridotte dimensioni, potranno essere ampliate con pergolati (anche coperti con lastre di vetro retinato) aperti su tre lati, da utilizzare come posto auto. Le misure massime planimetriche (dell'esistente più il pergolato) non potranno essere superiori a m 5,00 x 3,00.
Non sono ammesse pergole e tettoie realizzate in legno squadrato e verniciato, coperture in lastre di plastica, lamiera, fibrocemento o altro anche se mascherate da rampicanti.

7. **Elementi architettonici interni e scale**
Gli elementi architettonici singolari presenti all'interno degli edifici quali: portali, architravi, balaustre delle scale, tabernacoli ecc. dovranno essere documentati con fotografie e disegni da allegare ai progetti d'intervento, così pure tutte le rampe di scale interne ed esterne.
Tali elementi, previa pulitura e raschiatura di eventuali tinteggiature improprie, dovranno essere accuratamente restaurati (con pietre, stucchi, ecc..) e lasciati in vista. Le pedate e le alzate delle scale, se rifatte, dovranno essere eseguite in ardesia, pietra o mattone. Negli spazi interni visibili (portoni d'ingresso, negozi e simili) si dovranno usare materiali, colori e finiture in accordo con le caratteristiche ambientali esterne.

8. **Logge**
Le logge presenti negli edifici non potranno, in alcun caso, essere chiuse né con murature né con vetrate. Quelle esistenti e chiuse senza autorizzazione dovranno essere riaperte e ripristinate nella loro condizione originaria.

9. **Targhe e insegne**
Per le attività commerciali o artigianali è permessa l'installazione di insegne e scritte pubblicitarie con le seguenti caratteristiche:
a) targa singola a lato delle aperture di negozi e vetrine. Potrà essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone o rame con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso.
La dimensione massima di tale targa è, nel formato rettangolare, cm 80 x 40, nel formato quadrato cm 60 x 60.
Per altre forme (rotonda, triangolare o poligonale) la superficie non potrà superare i mq 0.40.
b) insegna sopra le aperture dei negozi (ingressi e vetrine). In alternativa alla targa, negli stessi materiali di cui sopra, potrà essere realizzata un'insegna con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre di materiale che non dovranno superare in lunghezza l'apertura della singola vetrina e, in altezza, l'ingombro massimo di cm 40.
Non è concessa l'installazione di insegne luminose di tipo scatolare; le targhe realizzate secondo le indicazioni di cui ai punti a) e b) potranno essere illuminate con faretti mimetizzati nelle murature adiacenti.
Di norma è esclusa l'installazione di insegne a bandiera; sono solo consentite quelle codificate di interesse pubblico (farmacie, tabacchi, pubblica sicurezza e simili) e, nel rispetto delle prescrizioni e dimensioni di cui al punto a), quelle che localizzano i ristoranti e le trattorie.
Nei casi in cui le aperture di negozi siano ad arco è concessa solo l'installazione di una targa conforme alle prescrizioni di cui al punto a).
Per ogni esercizio è ammessa l'installazione di una sola targa.
È esclusa l'installazione di vetrinette-espositori a parete.

10. **Pavimentazione di stradine, sottopassi, slarghi e piazzette pubbliche e private**
Tali pavimentazioni dovranno essere eseguite restaurando o ripristinando quelle tradizionali (in masselli di pietra o in ciottoli o in mattoni pieni a lisca di pesce).
Non è ammesso l'uso dell'asfalto o altri tipi di pavimentazione (cemento, mattonelle di ceramica e simili).
L'uso dell'asfalto è possibile solo nelle strade a traffico veicolare secondo le indicazioni di cui all'art. 33.

11. <u>Opere in ferro</u>

Non sono ammessi manufatti in ferro cosiddetti "artistici" lavorati a volute o con altri disegni di fantasia avulsi dal contesto ambientale e classificabili come "finto antico".

Recinzioni, inferriate di finestre, cancelli, bracci di lampade per giardini e terrazze, insegne, ringhiere di balconi, pergole e simili dovranno essere realizzate con profili di ferro piatti, nervati, tondi o quadri rispettando disegni e lavorazioni semplici capaci di ripetere i moduli dell'architettura ligure. Non è ammesso l'uso di elementi scatolari in metallo anodizzato, le recinzioni a griglia metallica o plastificata.

Per le terrazze ed i balconi muniti di parapetti in balaustrini di pietra o cemento è prescritta la loro conservazione o la sostituzione con elementi analoghi.

ART. 76 - CONSOLIDAMENTO STATICO

Gli interventi di consolidamento degli edifici situati nei nuclei storici devono seguire le prescrizioni di cui all'art. 71 punti 1; 2; 3.

Per le strutture murarie portanti in elevazione, quelle cioè che interessano la stabilità degli edifici, dovrà essere eliminato ogni elemento di discontinuità dovuto a lesioni, per cedimenti di fondazioni o per altra causa, o a riprese costruttive già in origine scollegate.

In primo luogo dovranno essere analizzate le cause delle lesioni ed intervenire sulle stesse. Gli effetti saranno eliminati con il ripristino della continuità muraria eseguito con il metodo cuci-scuci, demolendo cioè una striscia di muro ai lati della lesione e ricomponendola usando possibilmente il materiale originario o mattoni pieni, con solide ammorsature laterali. In caso di murature sostanzialmente sane, le lesioni possono essere ricucite per punti o con getti (iniezioni) di resine epossidiche che, per le loro caratteristiche antiritiro ed espansive, assicurano una perfetta tenuta.

Per quanto riguarda i collegamenti orizzontali in ferro (catene) dovrà essere verificato se quelli esistenti sono funzionanti ed in trazione. Dove esistano squilibri nella collocazione delle catene o carenza di tensioni, saranno inseriti nuovi tiranti in acciaio (catene tradizionali in ferro tondo o cavi di acciaio ad alta resistenza posati sotto traccia) in modo da collegare i muri maestri al livello degli orizzontamenti o negli spessori di volta.

Le chiavi di testa delle catene e dei tiranti saranno lasciate in vista, se realizzate con i classici bolzoni; ancoraggi diversi (piastre in ferro, bulloni, ecc..) saranno sottomessi al filo dell'intonaco e ricoperti.

Nel caso di esecuzione di cordoli in c.a. o in ferro sulle teste delle murature di perimetro all'imposta delle coperture non si dovrà rialzare l'imposta del tetto ma si dovrà intervenire all'interno del muro di facciata senza interessare né rimuovere le cornici di gronda, secondo le prescrizioni di cui all'art. 73, punto 2.

Per il ripristino statico di volte lesionate, in primo luogo, deve essere verificato se il movimento che ha provocato le lesioni è esaurito o ancora in atto. Nel secondo caso si dovrà preliminarmente operare sulle cause del dissesto. In generale, purché la volta abbia conservato la sua coerenza formale e statica, sarà sufficiente assicurarne la stabilità con catene all'imposta degli archi e scarnificando, pulendo e sigillando le lesioni con malte epossidiche.

Oltre quanto indicato all'art. 72, punto 1, si sconsiglia di appesantire il carico fisso delle volte con getti in c.a. che dovrebbero essere ancorati alle pareti verticali con gravi manomissioni del manufatto originario.

Per le coperture a falda si procederà, secondo le indicazioni dell'art. 73, punto 2, sostituendo i manti estranei: fibrocemento, lamiera, plastica, tegole di cemento e simili con tegole marsigliesi, o ardesia, (non le tegole "olandesi"). La conservazione dei manti in ardesia esistenti è prescrittiva; la loro manutenzione o sostituzione deve avvenire con materiale analogo (abbadini quadrati fissati con calce o ganci a secco). Materiali diversi potranno essere utilizzati solo per interventi di riparazione molto limitati.

Le coperture a terrazzo sono da recuperare e conservare nella loro configurazione originaria secondo le indicazioni di cui all'art. 70 punto 1.

TITOLO V

NORME GEOLOGICHE

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 77 - DEFINIZIONE

1. Le norme contenute nel presente capo regolano i successivi livelli di pianificazione e la progettazione esecutiva per quanto riguarda gli aspetti geologici inerenti gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo il D.M. 11.03.88.
   Esse sono suddivise in una parte generale, in una parte riferita alla regimazione delle acque ed in una parte comprendente n. 6 schede di Regime normativo.

2. Il grado di approssimazione dei dati presentati e le prescrizioni che ne conseguono sono rapportati alla scala di indagine del P.U.C.; è pertanto possibile che all'interno di una area omogenea alla scala di P.U.C., a seguito di indagini di maggior dettaglio, si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

ART. 78 - INDAGINI GEOLOGICHE

1. Le indagini geologiche per i singoli regimi normativi di cui alla Tavola V 26 SP sono regolamentate dalle schede di cui al capo III.

2. Ai sensi della L.R. 24/87 e del D.M. 11.03.88 le indagini di livello attuativo e di fattibilità devono contenere le prescrizioni per le indagini di livello esecutivo. Pertanto, nelle aree interessate, l'indagine geologica di progetto seguirà le relative prescrizioni. Per le restanti aree valgono le prescrizioni di livello esecutivo di cui alle schede dei singoli regimi.

3. Le indagini geologiche a supporto dei P.U.O. e degli studi di fattibilità su grandi aree dovranno essere corredate da cartografia in scala adeguata, compresa fra 1:500 ed 1:2000.

4. Le norme geologiche contenute nelle indagini di livello attuativo e le prescrizioni geologiche di progetto dovranno sempre regolamentare la regimazione delle acque superficiali.

5. La documentazione geologica per la posa di tubazioni dovrà contenere la caratterizzazione geologica, geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dal tracciato, le valutazioni e le prescrizioni atte a garantire la stabilità degli scavi, dei rinterri, parziali e definitivi e quant'altro previsto dal D.M. 12.12.85.

CAPO II - NORME PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE

ART. 79 - VOLUMI INTERRATI

1. La progettazione di volumi interrati sia a livello di fattibilità che a livello esecutivo, in presenza di falde acquifere, dovrà tenere conto dei deflussi sotterranei e del possibile effetto barriera nel caso di manufatti di grandi dimensioni.

2. Per i volumi interrati o seminterrati dovranno essere progettate intercapedini sufficientemente ampie in ogni loro parte e di dimensioni tali da consentirne la pulizia. Per le relative opere di sostegno e per il drenaggio e lo smaltimento delle acque si fa riferimento a quanto specificato agli articoli seguenti.

ART. 80 - SCARICHI

1. Lo smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi delle abitazioni o di altro tipo deve preferibilmente avvenire in rete. Nel caso di notevoli difficoltà per l'allacciamento, la dispersione nel terreno delle acque chiarificate dovrà seguire un progetto accurato, basato sulle caratteristiche geotecniche del terreno e sulle peculiarità geomorfologiche ed idrogeologiche del sito.

ART. 81 - OPERE DI SOSTEGNO

1. Le opere di sostegno realizzate in corrispondenza di fronti di scavo in terra, di fronti in roccia, di riporti stradali o di altro tipo, di volumi interrati, qualunque sia la tipologia costruttiva del manufatto, dovranno consentire il regolare deflusso delle acque provenienti dal terreno.

2. La progettazione di opere in c.l.s. e c.a. dovrà sempre prevedere:
   - la messa in opera di materiale drenante a tergo dei muri, costituito da arido di cava non calcareo, eventualmente separato con geotessile dal terreno in posto qualora si riscontri la possibilità che questo possa, con il tempo, intasarne i vuoti;
   - la predisposizione di fori drenanti in numero sufficiente per lo scarico delle acque;
   - la realizzazione di una cunetta in pendenza al piede per consentire il regolare deflusso delle acque.
   - i tombini verranno dimensionati in modo da agevolarne la manutenzione.

3. I dettagli relativi ai drenaggi dovranno essere chiaramente riportati dal progetto, che dovrà altresì indicare il percorso delle acque fino al tombinamento od immissione nei solchi di impluvio.

4. Per opere di sostegno diverse, quali muri a secco, muri cellulari, contenimenti in terra armata, altro, il progetto dovrà chiaramente indicare le condizioni naturali e/o le soluzioni tecniche adottate per lo smaltimento delle acque provenienti dal fronte.

ART. 82 - MANUTENZIONE OPERE DI SOSTEGNO

1. Ogni privato od ente dovrà farsi carico della pulizia, manutenzione e tempestivo ripristino delle opere di sostegno in ogni loro parte:
   - i fori drenanti andranno mantenuti sgombri da vegetazione e corpi estranei;
   - le cunette, le canalizzazioni ed i tombini andranno ripuliti e sgombrati periodicamente dai materiali intasanti;
   - i tombini dovranno periodicamente venire ripuliti dai detriti;
   - tutti i muri che presentino segni di instabilità andranno consolidati con tecniche adeguate alla tipologia costruttiva dei muri medesimi.

ART. 83 - SUPERFICI IMPERMEABILIZZATE

1. Le superfici impermeabilizzate alterano l'equilibrio idrogeologico di un versante: la regimazione delle acque provenienti da queste ultime andrà accuratamente riportata dal progetto. Detta regimazione dovrà evitare le immissioni concentrate di acque in zone vulnerabili e non atte allo scopo.

2. Le strade asfaltate rappresentano un caso particolare di superficie impermeabilizzata ad elevato sviluppo lineare, su aree spesso eterogenee: la raccolta, l'allontanamento e l'immissione delle acque meteoriche e provenienti dai drenaggi negli scarichi predisposti o nei solchi di impluvio naturali, dovrà essere rappresentata, descritta e motivata in dettaglio dal progetto.

ART. 84 - TOMBINATURE

1. Le tombinature di attraversamento ove possibile verranno dimensionate in modo da consentire un facile accesso agli addetti ai lavori per la manutenzione periodica.

CAPO III - SCHEDE DI REGIME NORMATIVO

ART. 85 - DISPOSIZIONI PER LE SINGOLE AREE

1. Le norme tecniche specifiche per gli ambiti individuati nella tav. V 26 SP, redatta in base alle risultanze dell'indagine geologica, sono riportate negli artt. 86, 87, 88, 89, 90, 91.

2. Per gli ambiti di cui alla tav. V 26 SP vengono stabilite norme per le indagini geologiche di livello attuativo e norme per le indagini geologiche di livello esecutivo.

3. Nel caso di progetti che vadano ad interessare più ambiti con diversa suscettibilità d'uso, le indagini geologiche dovranno ottemperare alle prescrizioni di ambito più cautelative.

4. Per la definizione di "vulnerabilità geomorfologica" di cui alle schede, si fa riferimento al livello puntuale del P.T.C.P. - assetto geomorfologico.

ART. 86 - REGIME NORMATIVO R

Litologia: formazioni in roccia affiorante o subaffiorante;

Morfologia: collinare o montuosa prevalente;

Problematiche: nessuna di rilievo per le fondazioni, versanti con problemi di stabilità da verificare;

Distribuzione: aree generalmente presenti su gran parte del territorio;

Descrizione: condizioni buone in relazione alle caratteristiche del terreno, aree spesso poco accessibili.

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:
rilevamento geologico strutturale di dettaglio;
delimitazione di eventuali aree in condizioni di equilibrio precario;
descrizione dell'ammasso roccioso nelle diverse facies;
verifiche di stabilità con i metodi comunemente usati in meccanica delle rocce;
definizione di estensione, potenza e composizione delle coltri, se presenti, e della loro possibile influenza sulle sistemazioni finali del terreno;
le prescrizioni per la fase esecutiva, comprendenti in particolare i vincoli e/o le misure per la bonifica delle eventuali aree di equilibrio precario e le indicazioni per la regimazione delle acque.

Norme per il livello esecutivo

Per gli ambiti regolamentati da P.U.O. si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.
Per gli ambiti non regolamentati da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:
valutazioni delle condizioni di stabilità, con verifiche, ove necessario e conseguenti soluzioni di sistemazione, in un contesto sufficientemente ampio rispetto all'intervento, in particolare per la progettazione di opere a sviluppo lineare (strade, etc.);
le prescrizioni per la regimazione delle acque.

ART. 87 - REGIME NORMATIVO RS

Litologia: formazioni in roccia marcatamente scistosa, frequentemente alterata;

Morfologia: collinare o montuosa prevalente;

Problematiche: problemi fondazionali da verificare, versanti con potenziali problemi di stabilità;

Distribuzione: area relativamente estesa a Nord Est e piccole aree a Nord-Ovest;

Descrizione: zona vulnerabilità geomorfologica media ed alta.

Norme per il livello attuativo
L'indagine geologica dovrà comprendere:
rilevamento litologico strutturale di dettaglio;
delimitazione di eventuali aree in condizioni di equilibrio precario;
caratterizzazione dell'ammasso roccioso nelle diverse facies;
verifiche di stabilità con i metodi comunemente usati in meccanica delle rocce;
definizione di estensione, potenza e composizione delle coltri, se presenti, e della loro possibile influenza sulle sistemazioni finali del terreno;
le prescrizioni per la fase esecutiva, comprendenti in particolare i vincoli e/o le misure per la bonifica delle eventuali aree in equilibrio precario e le indicazioni per la regimazione delle acque;
in presenza di scarichi provenienti da abitazioni, anche preesistenti, il piano per lo smaltimento delle acque atto ad evitare l'impregnazione del substrato degradato.

Norme per il livello esecutivo
Per gli ambiti regolamentati da P.U.O. si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.
Per interventi a rilevante incidenza sul terreno l'indagine geologica dovrà comprendere:
dettagliata parametrizzazione delle caratteristiche meccaniche dei materiali ottenuta mediante sondaggi a carotaggio continuo e relative prove in situ e/o laboratorio;
Per piccoli interventi l'indagine geologica dovrà comprendere:
valutazione delle condizioni generali di stabilità, con verifiche, ove necessario, e conseguenti soluzioni di sistemazioni in un contesto sufficientemente ampio rispetto all'intervento, in particolare per la progettazione di opere a sviluppo lineare (strade, etc.);
le prescrizioni per la regimazione delle acque.

ART. 88 - REGIME NORMATIVO Rco

Litologia: Formazione di Molare = roccia complessa con facies conglomeratiche e facies marnoso arenacee;
Morfologia: collinare;
Problematiche: nessuna in condizioni di cementazione e di conservazione buone; in condizioni di alterazione alcuni problemi per fondazioni e stabilità;
Distribuzione: zona costiera ed affioramenti a Nord;
Descrizione: riveste interesse anche per insediamenti di una certa importanza.

Norme di livello attuativo
L'indagine geologica dovrà comprendere:
la definizione della potenza e della distribuzione areale dello strato eluviale mediante indagini geognostiche adeguate (prospezioni sismiche a rifrazione, pozzetti geognostici, etc.);
verifiche di stabilità dei pendii naturali in relazione alle diverse situazioni;
prescrizioni per le protezione del terreno dall'erosione e per la regimazione delle acque superficiali.
Per le aree ad alta vulnerabilità geomorfologica in allegato all'indagine geologica dovrà venire prodotto un programma per la ricostituzione dello strato pedologico e della copertura vegetale curato da Tecnici specializzati.

Norme per il livello esecutivo
Per gli ambiti regolamentati da P.U.O. si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.
Per gli ambiti non regolamentati da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:
per la realizzazione di volumi (residenziali e non) fino a 300 mc, per scavi e riporti fino a 200 mc, per fronti di scavo e scarpate di altezza inferiore a 5 m, se a scarso sviluppo lineare, inferiori a 2.5 m, se ad elevato sviluppo lineare, l'esecuzione di pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche (se la granulometria della copertura lo consente);
per interventi di maggiori dimensioni sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro (tipo SPT) e/o in laboratorio su campioni per la caratterizzazione dei materiali ed il dimensionamento delle opere;
le prescrizioni per la regimazione delle acque.

ART. 89 - REGIME NORMATIVO Cs

Litologia: coltre sciolta da 1 a 3 m;

Morfologia: collinare o montuosa;

Problematiche: condizioni di equilibrio delicate, problemi fondazionali;

Distribuzione: aree generalmente poco estese lungo i versanti;

Descrizione: la potenza della coltre consente di solito di fondare in roccia i manufatti.

Norme di livello attuativo
L'indagine geologica dovrà comprendere:
la definizione delle varie potenze della coltre e l'andamento del substrato mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche;
la caratterizzazione del materiale costituente la coltre;
prescrizioni per la progettazione esecutiva con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
per le zone a media ed alta vulnerabilità geomorfologica in allegato all'indagine geologica dovrà venire prodotto un programma per la ricostituzione dello strato pedologico e delle copertura vegetale curato da Tecnici specializzati.

Norme per il livello esecutivo
Per gli ambiti regolamentati da P.U.O. si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.
Per gli ambiti non regolamentati da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:
per volumi fino a 100 mc e scavi fino a 2.5 m, prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
oltre tali dimensioni, una prima fase, propedeutica alla progettazione esecutiva, per la definizione delle caratteristiche del materiale, delle varie potenze della coltre e dell'andamento del substrato mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche, seguita da una seconda fase (che potrà venire omessa in caso di situazione particolarmente favorevole inequivocabilmente documentata), comprendente sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;
nella progettazione di strade, verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento;
le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;
la prescrizione dei drenaggi e la regimazione delle acque;
il programma per lo smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi delle abitazioni.

ART. 90 - REGIME NORMATIVO Cp

Litologia: coltre sciolta di potenza > 3 m;

Morfologia: collinare o montuosa;

Problematiche: condizioni di equilibrio delicate, possibilità di innesco di movimenti a seguito di scavi o incrementi di carico, problemi fondazionali;

Distribuzione: piccole aree lungo i versanti, area più estesa nella parte Nord;

Descrizione: il maggior costo per le opere di sistemazione e bonifica di solito non giustifica la scelta del sito per nuovi insediamenti.

Norme per il livello attuativo

Tali aree ricadono in ambiti a vulnerabilità geomorfologica media ed alta, in cui sono ammessi interventi volti al recupero e riqualificazione del patrimonio ambientale ed edilizio esistente, mentre non sono ammessi interventi ad elevata incidenza sul terreno.

L'indagine geologica dovrà comprendere:

la definizione della morfometria dell'accumulo, dell'andamento del substrato ed eventuali livelli di scollamento mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche;

verifiche di stabilità;

le prescrizioni per la progettazione esecutiva con particolare riguardo alla regimazione delle acque.

In allegato all'indagine geologica dovrà venire prodotto un programma per la ricostituzione dello strato pedologico e della copertura vegetale curato da Tecnici specializzati.

Norme per il livello esecutivo

Per la posa in opera di strutture leggere che non comportino movimenti di terra (baracche, stie, tettoie, recinzioni, serre), l'indagine geologica potrà essere limitata al rilevamento geologico di superficie, supportato da eventuali prove a discrezione del Geologo incaricato e dovrà prevedere una adeguata regimazione delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate e di altre eventuali acque di scarico.

Per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra ed incrementi di carico sul terreno l'indagine geologica dovrà comprendere:

una prima fase, propedeutica alla progettazione esecutiva, per la definizione delle caratteristiche del materiale, delle varie potenze della coltre e dell'andamento del substrato mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche, seguita da una seconda fase (che potrà essere omessa in caso di situazione particolarmente favorevole inequivocabilmente documentata), comprendente sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;

nella progettazione di strade verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento;

le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;

le prescrizioni per i drenaggi e la regimazione delle acque;

il programma per lo smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi delle abitazioni.

ART. 91 - REGIME NORMATIVO Cal

Litologia: depositi alluvionali composti da livelli di varia granulometria;

Morfologia: pianeggiante;

Problematiche: fondazionali e legate alla presenza di falda;

Distribuzione: area pianeggiante nell'abitato di Celle L. e fascia costiera con locali digitazioni verso l'interno;

Descrizione: ottima dal punto di vista logistico, gli interventi richiedono particolari cautele.

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:
l'esecuzione di prove penetrometriche e/o prospezioni geofisiche ed eventualmente pozzetti geognostici con conseguente ricostruzione della stratigrafia e l'andamento dei vari livelli;
lo studio del comportamento della falda;
nella prospettiva di interventi a particolare incidenza sul terreno sono richiesti già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio funzionali alla tipologia del progetto;
le prescrizioni per il progetto esecutivo;
le cautele da adottarsi in caso di vicinanza a corsi d'acqua, ferme restando le distanze di rispetto di cui alla L.R. 9/93 e le prescrizioni di cui agli att. specifici della presente normativa.

Norme di livello esecutivo

Per gli ambiti regolamentati da P.U.O. si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine di livello attuativo.
Per gli ambiti non regolamentati da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:
per volumi fino a 100 mc e scavi e riporti fino a 2.5 m, prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
oltre tali dimensioni sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;
per i volumi interrati verifiche di stabilità dei fronti di scavo;
le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;
le prescrizioni per i drenaggi e la regimazione delle acque.

CAPO IV - LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DEL P.T.C.P.

ART. 92 - NORME GENERALI

1. Le presenti disposizioni integrano la normativa geologica di P.U.C. redatta ai sensi della L.R. 24/87, le quali regolamentano l'esecuzione delle indagini geologiche e geognostiche in funzione della tipologia del terreno di fondazione.

2. Il livello puntuale dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. (L.R. 6/91) si sovrappone al livello territoriale senza modificarne l'impostazione di base.

3. La disciplina del livello puntuale dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. è basata sulle suddivisioni di cui alla Tavola della Vulnerabilità geomorfologica.

4. La Tavola della Vulnerabilità geomorfologica individua tre gradi di vulnerabilità nell'ambito delle diverse componenti del paesaggio e delle zone predefinite dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. in scala 1:25.000.

5. La normativa di livello puntuale assume il significato di salvaguardia e di indirizzo nella gestione del territorio comunale, in base al grado di vulnerabilità.

6. In tema di salvaguardia il piano si propone di prevenire la realizzazione di interventi che possano aggravare la vulnerabilità del territorio e di regolamentare l'esecuzione di quelli ammessi in modo da mitigarne comunque l'impatto.

7. In tema di indirizzi è obbiettivo del presente Piano Paesistico fornire gli elementi per ulteriori fasi di pianificazione volte al recupero delle zone più vulnerabili in conformità alle disposizioni di cui alla legge 183/89 ed alla L.R. 9/93.

ART. 93 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA BASSA

1. Le aree a bassa vulnerabilità geomorfologica non sono sottoposte a limitazioni in ordine alle tipologie di intervento purché ovviamente sussista la compatibilità con le altre norme di piano.

2. Le aree in pendio non presentano particolari problemi in relazione all'assetto di versante: in assenza di altri vincoli ed in condizioni di buona accessibilità risultano zone facilmente insediabili.

3. Nelle piane alluvionali si dovrà tenere conto delle problematiche fondazionali ed idrogeologiche evidenziate nella scheda normativa di cui all'art. 91 "Zona Cal".

4. Per le restanti aree si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 94 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOLOGICA MEDIA

1. Nelle aree a vulnerabilità geomorfologica madia la propensione al dissesto assume un peso significativo.

2. L'uso del territorio deve svilupparsi secondo criteri di salvaguardia, per cui sono da escludersi interventi a rilevante incidenza sul terreno.

3. Gran parte di tali aree ricade in Regime Normativo Cs e Cp di cui alla tav. V 26 SP dell'indagine geologica ed alla normativa geologica di P.U.C. ex art. 31 della L.R. 24/87.

4. Per ciascuna area si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 95 - AREE A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA

1. Le aree ad alta vulnerabilità sono definite secondo uno o più dei seguenti indicatori:
   - acclività elevata;

- coltri sciolte potenti;
- paleofrane;
- zone soggette a crolli in roccia;
- cave e discariche;
- protezione idrologica bassa.

C'è frequente corrispondenza fra le aree ad alta vulnerabilità e gli ambiti a Regime Normativo Cp e Rs di cui alla tav. V 26 SP ed alla normativa geologica.

2. Su tali ambiti devono essere prioritariamente concentrati gli interventi di prevenzione, bonifica e difesa del suolo.

3. Si rende pertanto necessario l'approntamento di un programma di conservazione, consolidamento e manutenzione che preveda interventi per la creazione di strutture antincendio, di fruizione delle aree verdi per scopi agricoli e possibilmente turistici.

4. È altresì compatibile la ristrutturazione di manufatti esistenti purché non ne conseguano significativi movimenti di terra ed incrementi di carico sul terreno.

5. Sono da escludersi - se non per comprovata necessità - muri di sostegno in c.a. e c.l.s., ai quali vanno preferite opere deformabili e ben drenanti come quelle ottenute mediante tecniche di ingegneria naturalistica, gabbionate, muri a secco.

6. La progettazione del tracciato di nuovi elettrodotti, oleodotti etc., deve seguire percorsi già delineati da strade e non tagliare i versanti seguendo la linea più breve.

7. Per ciascuna area si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 96 - LITORALI

1. Le disposizioni di livello territoriale corrispondono al mantenimento (MA) per gli arenili di Spiaggia Centro e Spiaggia Piani e di consolidamento (CO) per i litorali tra il confine comunale con Albisola Superiore e Punta Celle e fra Spiaggia Piani ed il confine comunale con Varazze.

2. Il livello puntuale riconosce per l'intero sviluppo della fascia litoranea vulnerabilità alta. I litorali vengono contraddistinti nella tav. V 25 SP con la sigla Va-l.

3. Le opere di difesa del litorale (pennelli, ripascimenti, etc.) e la realizzazione di riempimenti a mare ed approdi per natanti sono consentite solo se supportate da una preventiva Valutazione di Impatto Ambientale (rif. L.R. 20.04.94 n. 22 e relative Norme Tecniche D.G.R. n. 7797 del 11.11.94).

TITOLO VI - NORME AGRO-FORESTALI

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 97 - ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE DA METTERE A DIMORA NEL TERRITORIO COMUNALE

1. Le specie arboree ed arbustive da privilegiare per le zone pubbliche e private sono quelle indicate di seguito. Nell'elenco 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:

2. **Essenze arboree - arbustive in aree urbane**
   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.

3. **Essenze arboree - arbustive in aree extra urbane**
   Leccio, pino domestico e d'Aleppo, roverella, frassino minore,
   cipresso italico, olivo, sorbo degli uccellatori
   Ginestre, corbezzolo, mirto comune, biancospino, lentisco, ericacee, piante aromatiche.

4. **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.

5. **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.

6. **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.

7. **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.

8. **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	aree verdi
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

ART. 98 - ESECUZIONE DELLE OPERE - TUTELA DELLA VEGETAZIONE

1. **È vietato abbattere senza autorizzazione del sindaco le essenze arboree ornamentali comprese nell'area di pertinenza delle costruzioni esistenti nel perimetro del centro abitato. È in ogni caso vietato l'abbattimento in tutto il territorio comunale degli alberi di alto fusto di età superiore ai 100 anni, ad eccezione dei casi in cui l'abbattimento si renda necessario per la tutela della pubblica incolumità; gli interventi su tali essenze, anche di potatura, dovranno essere autorizzati dal sindaco.**

2. **Nel caso di nuove costruzioni è consentito soltanto l'abbattimento delle essenze arboree espressamente previsto nel progetto approvato.**

ART. 99 - RISISTEMAZIONE DELLE AREE

1. **Gli interventi di sistemazione a verde delle aree non pertinenziali alle nuove costruzioni devono essere eseguiti prima dell'inizio dell'edificazione.**

2. **Gli interventi che interessano le aree pertinenziali debbono essere completati prima della dichiarazione di fine lavori.**

3. **Tali interventi devono comprendere la ricostituzione della cotica erbosa, la risistemazione vegetale degli sbancamenti, degli sterri e delle scarpate nude non rocciose nonché di ampliamento del patrimonio vegetale di alto fusto.**

4. **Nel caso di interventi sulle aree deve essere posta in atto la vegetazione più idonea a contrastare i distacchi lapidei da monte verso valle e lo scalzamento al piede dei pendii nonché l'innesco di erosioni progressive a seguito di asportazioni della copertura in sede di cantiere edilizio.**

5. **Devono inoltre essere realizzate le opere di captazione e drenaggio incanalato delle acque superficiali e sotterranee che siano state rinvenute durante la costruzione nonché la risistemazione dei terrazzamenti e delle crose solo ed esclusivamente con strutture deformabili e drenanti come gabbionate e mura a secco nelle parti in vista.**

ART. 100 - TASSONOMIA DELLE ESSENZE

1. **Fatto salvo il mantenimento delle essenze arbustive ed arboree esistenti nell'area di pertinenza delle costruzioni fino alla conclusione del loro ciclo vegetativo, le nuove essenze da porre a dimora nei giardini e parchi privati debbono essere quelle di cui all'art. 97.**

ART. 101 - DISCIPLINA DELLE PIANTAGIONI IN TERRITORIO URBANO

1. I valori dimensionali minimi per le sistemazioni a verde stradali sono i seguenti:
   - Larghezza minima di aiuola per la messa a dimora di soggetto di prima grandezza: m 3
   - Larghezza minima di aiuola per la messa a dimora di soggetto di terza grandezza: m 1,50
   - Distanza del tronco di soggetti di prima grandezza dal fronte dei fabbricati: m 6 (in mancanza degli spazi necessari è fatto d'obbligo impiegare soggetti di grandezza inferiore).
   - Distanza minima del tronco di soggetti di prima grandezza dal cordolo di marciapiede: 1,50 metri

- Distanza minima del tronco di soggetti arborei dagli incroci: variabile da m 2 a m 5 a seconda della grandezza.
- Distanza minima da pianta a pianta : in funzione del tipo e dimensione
- Distanza di sicurezza delle piante dai servizi tecnologici del sottosuolo (art. 892 del Codice Civile): m 3 per i soggetti di prima grandezza.

CAPO II - AMBITO FORESTALE

ART. 102 - SRADICAMENTO O DANNEGGIAMENTO DI PIANTE E CEPPAIE

1. È vietato lo sradicamento delle piante di alto fusto vive o morte e delle ceppaie, senza l'autorizzazione dell'IRF, eccezione fatta per le colture legnose di cui all'art. 2 - lettera c) della legge forestale e per i casi previsti dall'art. 38 della stessa legge.

2. L'autorizzazione è comunque subordinata alla prescrizione che gli scavi vengano subito colmati ripianando la superficie e che il terreno sia rassodato ed inerbito oppure rimboschito secondo le indicazioni del P.U.C. entro il termine di un anno, provvedendo, se del caso, alla sostituzione delle piante morte.

3. Nel caso di piante e ceppaie vive l'autorizzazione è rilasciata per comprovate esigenze fitosanitarie o nel corso di attività di miglioramento e consolidamento del bosco o della sua rinnovazione.

4. È vietato lo scarico nei boschi di materiale di qualsiasi natura che possa provocare danneggiamento e/o copertura parziale o totale delle piante o ceppaie, sempre che non sia preventivamente autorizzato a norma delle vigenti disposizioni di legge.

ART. 103 - TAGLIO DEI BOSCHI

1. In assenza di Piani di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale previsto dagli articoli 8 e 15 della legge forestale, il taglio dei boschi deve essere autorizzato, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente.

2. Il possessore del bosco deve chiedere l'autorizzazione del taglio all'IRF presentando domanda contenente le seguenti indicazioni: ubicazione, superficie totale, superficie della tagliata, pendenza del terreno, specie legnosa, età.

3. Il taglio delle piante di alto fusto nei boschi può effettuarsi in qualsiasi stagione, previa autorizzazione così come gli sfolli, le ripuliture, i diradamenti nei limiti di cui all'art. 26 della legge forestale.

4. L'esbosco dei prodotti deve essere fatto per strade, condotti e canali di avvallamento già esistenti, evitando il transito ed il ruzzolamento nelle parti di bosco tagliate di recente o in rinnovazione.

5. È sempre vietata l'asportazione del terriccio di bosco, ovvero di quella mescolanza di terreno minerale, humus e copertura morta parzialmente decomposta, che si trova nei boschi tra lo strato superficiale di foglie secche non ancora trasformato e lo strato in cui si ha il massimo dell'evoluzione.

6. La raccolta dell'erba nei boschi deve farsi in modo da evitare lo strappo, la recisione del novellame e qualsiasi altro danno alla rinnovazione.

ART. 104 - INCENDI

1. È vietato a chiunque accendere fuochi all'aperto nei boschi o ad una distanza inferiore a m 50 dai medesimi.
   L'abbracciamento dei residui vegetali è consentito ad una distanza superiore a 50 metri dal bosco, purché il terreno sia circoscritto ed isolato naturalmente o con zappature per la eliminazione della cotica erbosa. Comunque non si deve procedere all'abbracciamento in giornate ventose.

2. Le F.S., le società autostradali, l'ANAS, le Province ed i Comuni sono tenuti a mantenere puliti, in particolare durante il periodo di grave pericolosità le banchine e le scarpate e le pertinenze delle vie di comunicazione immediatamente adiacenti al bosco. Tali operazioni non potranno essere effettuate con mezzi chimici o con l'uso del fuoco.

3. Le parti di territorio comunale percorse dal fuoco devono essere nuovamente piantumate a cura dei proprietari con le essenze preesistenti o con altre previste nel precedente art. 97.

ART. 105 - BOSCHI PERCORSI DA INCENDI E ALTRE AVVERSITÀ

1. Negli ambiti Agn distrutti o danneggiati dal fuoco, eventuali attività edilizie (fatta eccezione per la realizzazione di opere pubbliche o opere volte all'antincendio boschivo nonché per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati) non possono avere luogo per 10 anni dalla data dell'incendio.

2. Ai fini applicativi 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.

3. Nei boschi danneggiati dal fuoco, dal vento o altre avversità meteoriche è consentita l'asportazione del legname delle piante morte secondo le prescrizioni dettate dall'IRF.

4. I proprietari singoli od associati e gli Enti Pubblici possono provvedere direttamente alle opere di ricostituzione dei boschi danneggiati dal fuoco anche con il contributo previsto dall'art. 17 della legge forestale.

ART. 106 - MOVIMENTI DI TERRENO

1. Quando si voglia effettuare un intervento che comporti movimenti di terreno che non siano quelli previsti dall'art. 25 della legge forestale in tutti i boschi e nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, occorre l'autorizzazione dell'Ente Delegato, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente.

2. Nella realizzazione delle opere suddette si deve provvedere all'inserimento ambientale mediante lavori di inerbamento e messa a dimora di essenze arbustive ed arboree secondo una corretta dinamica vegetazionale.

ART. 107 - DISCIPLINA DELLE ACQUE DI SCOLO

1. Le acque di irrigazione e quelle di scolo dei serbatoi, lavatoi, falde di impianti serricoli devono essere smaltite in modo da non procurare danni alle pendici sottostanti.

ART. 108 - RACCOLTA DI GHIAIA, SABBIA E SASSI

1. La raccolta del materiale predetto nel greto dei corsi d'acqua è disciplinata dalle vigenti norme di polizia idraulica.

ART. 109 - REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE (CE)

1. Nei boschi soggetti al regime normativo CE, l'obiettivo della disciplina è quello di garantire l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea.

2. Sono vietati gli interventi che alterino l'assetto vegetazionale della zona, complessivamente considerata nei suoi caratteri qualitativi e quantitativi.

ART. 110 - REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (MA)

1. Nei boschi soggetti al regime normativo MA, l'obiettivo della disciplina è quello di confermare la situazione in atto, garantendone la continuità nel tempo.

ART. 111 - REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO (CO)

1. Nei boschi soggetti al regime Co, l'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e migliorare il livello qualitativo sotto il profilo della funzione ecologica, della produttività e della fruibilità ricreativa.

ART. 112 - REGIME NORMATIVO DI MODIFICABILITÀ (MO)

1. Nei boschi soggetti al regime normativo MO, l'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'espansione delle specie idonee sotto il profilo ecologico, anche a discapito di quelle attualmente prevalenti.

ART. 113 - REGIME NORMATIVO DI TRASFORMAZIONE (TRZ)

1. Nei boschi soggetti al regime normativo TRZ, l'obiettivo della disciplina è quello di determinare la graduale sostituzione, dello spazio e dello strato arboreo esistente, con specie idonee sotto il profilo ecologico.

2. Nelle praterie soggette al regime normativo di trasformazione (TRZ), l'obiettivo della disciplina è quello di ripristinare condizioni di equilibrio ecologico e di stabilità dei pendii, nonché di conseguire un più soddisfacente assetto paesistico e migliori livelli di fruizione.

ART. 114 - OLIVETI

1. È vietato l'abbattimento degli alberi di olivo oltre il numero di uno per ogni biennio per 2.000 mq di superficie di oliveto posseduta dal titolare dell'azienda e comunque non superiore a 5 piante complessive per ogni biennio per ogni singola azienda.

2. Può essere autorizzato l'abbattimento di alberi d'olivo nei seguenti casi:
   - accertata morte fisiologica
   - eccessiva fittezza d'impianto
   - esecuzione di opere di miglioramento fondiario secondo il piano di sviluppo previsto dal precedente art. 64
   - esecuzione di opere di pubblica utilità
   - realizzazione di fabbricati in conformità alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia.

3. Allo scopo di razionalizzare le colture produttive e migliorare le caratteristiche qualitative del prodotto olivicolo sono ammessi i seguenti interventi:
   - abbassamento delle chiome mediante potature straordinarie
   - potature straordinarie di perfezionamento della forma di allevamento
   - sistemazione dei terreni, ivi compresa la costruzione ed il riattamento di muretti a secco (art. 63 punto 11)
   - reimpianti o reinnesti con varietà miglioratrici
   - realizzazione di impianto di distribuzione per l'irrigazione e la fertirrigazione a basso consumo idrico.

4. Viticoltura
   L'impianto o il reimpianto di vigneti è ammesso anche per utilizzo familiare o per la produzione di vini tipici liguri.

TITOLO VII

PIANO TURISTICO
in conformità alla legge Regione Liguria n.1/2008
"*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva*"

ART. 115 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE

La capacità ricettiva, espressa in numero di posti letto nelle strutture turistiche esistenti sul territorio comunale, indicata nelle seguenti tabelle, discende dal censimento promosso dal Comune in conformità al disposto dell'art. 2 punto 2 della legge R.L. n. 1/2008.
Il Piano Turistico tende ad assicurare la ricettività alberghiera che, di fatto, costituisce la principale fonte economica del Comune di Celle Ligure che, storicamente, ha sempre dato un'adeguata e completa risposta qualitativa ai flussi turistici presenti sul territorio.

ALBERGHI

N° d'ordine	N° di riferimento alla tav. V40 SP	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)
1	3	Adriana	Via Torre 25	T4	3 stelle	48
2	4	Ancora	Via De Amicis 3	T7	3 stelle	24
3	5	Arcobaleno	Via Sirio 7	T4	3 stelle	37
4	6	Flora	Via Monte Tabor 47	T6	3 stelle	55
5	7	Gioiello	Via Lagorio 24	T7	3 stelle	31
6	8	La Giara	Via D. Alighieri 3	T7	3 stelle	28
7	10	Marina	Via Monte Tabor 1	T6	3 stelle	45
8	11	Marinella	Via Monte Tabor 21	T6	3 stelle	20
9	13	Piccolo Hotel	Via Lagorio 25	T7	3 stelle	48
10	14	Pozzuolo	Via alla Costa 25	T4	3 stelle	26
11	2	Riviera	Via Colla 15	T5	3 stelle	96
12	15	San Michele (stagionale)	Via Monte Tabor 26	T6	3 stelle	90
13	16	Tirreno	Via Genova 10	T7	3 stelle	36
14	25	Torre	Via Aurelia di P. 20	T3	3 stelle	31
15	17	Villa Adele	Via Trentun 3	T6	3 stelle	58
16	18	Villa Costa	Via Monte Tabor 10	T6	3 stelle	38
17	26	Lorenzo	Via La Spezia 2	T7	3 stelle	48
		totale categoria			**3 stelle**	**759**
18	19	Alda	Via Milano 14	T6	2 stelle	44
19	20	Argentina	Via Lanza 28	T4	2 stelle	34
20	21	Bagnara	Via Torre 11	T4	2 stelle	14
21	31	Giardino	Via V. Veneto 3	T5	2 stelle	39
22	23	Gioiello (dipendenza)	Via Lagorio 20	T7	2 stelle	8
23	27	San Marco (meublè stagionale)	Via Cassisi 4	B3	2 stelle	22
24	28	Silvia	Via Colla 109	T4	2 stelle	22
		totale categoria			**2 stelle**	**183**
25	32	Belvedere	Via Monte Tabor 65	T7	1 stella	17
26	33	Impero	Via Ciambrini 5	A1	1 stella	19
		totale categoria			**1 stella**	**36**
		TOTALE GENERALE				**978**

STRUTTURE ALBERGHIERE DISMESSE MA ASSOGGETTATE A VINCOLO ai sensi della legge R.L. n. 1/2008

N° d'ordine	N° di riferimento alla tav. V40 SP	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	Numero posti letto	Data cessazione attività
27	34	Felice	Via Mulino a Vento 26	32	30.09.1994
28	9	Lazzaro	Via Pozzuolo	36	15.11.1996
29	29	Villa Chiara	Via Lagorio 13	21	30.04.2003
30	12	Pescetto	Via Poggi 4	55	14.07.2006

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	POSTI LETTO		
			in funzione	di cui è consentito lo svincolo	totali per categoria
Quisiana	T6	2 stelle	84	-	-
Totale		**2 stelle**	**84**	**-**	**84**

CAMPEGGI ESISTENTI

DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	PIAZZOLE	CAPACITÀ RICETTIVA
Columbus	T2	1 stella	40	160
totale		**1 stella**	**40**	**160**

Riepilogo della capacità ricettiva:

ALBERGHI	3 stelle	posti letto n°	759
ALBERGHI	2 stelle	posti letto n°	183
ALBERGHI	1 stella	posti letto n°	36
totale		**posti letto n°**	**978**
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE		posti letto esistenti n°	84
CAMPEGGI (40 piazzole)		posti letto n°	160
TOTALE COMPLESSIVO della capacità ricettiva del Comune in termini di posti letto		**posti letto n°**	**1222**

Il totale complessivo di 1222 posti letto è da intendersi quale **"valore minimo inderogabile"**.
Tale cifra potrà essere incrementata in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti in alberghi (punto 3 dell'art. 67).

ART. 116 - PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

1. Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo per quegli alberghi indicati nell'apposita colonna della tabella seguente, frutto delle specifiche indagini istruttorie, ricognitive e previsionali (sesta parte della "Descrizione Fondativa") e del "Documento degli obiettivi" (settima parte della "Descrizione Fondativa") del P.U.C.

N° d'ordine	N° di riferimento alla tav. V40 SP	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della legge R.L. n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
						SI	NO
1	3	Adriana	T4	3 stelle	48		X 48
2	4	Ancora	T7	3 stelle	24		X 24
3	5	Arcobaleno	T4	3 stelle	37		X 37
4	6	Flora	T6	3 stelle	55		X 55
5	7	Gioiello	T7	3 stelle	31		X 31
6	8	La Giara	T7	3 stelle	28		X 28
7	10	Marina	T6	3 stelle	45		X 45
8	11	Marinella	T6	3 stelle	20		X 20
9	13	Piccolo Hotel	T7	3 stelle	48		X 48
10	14	Pozzuolo	T4	3 stelle	26		X 26
11	2	Riviera	T5	3 stelle	96		X 96
12	15	San Michele (stagionale)	T6	3 stelle	90		X 90
13	16	Tirreno	T7	3 stelle	36		X 36
14	25	Torre	T3	3 stelle	31		X 31
15	17	Villa Adele	T6	3 stelle	58		X 58
16	18	Villa Costa	T6	3 stelle	38		X 58
17	26	Lorenzo	T7	3 stelle	48		X 48
18	19	Alda	T6	2 stelle	44		X 44
19	20	Argentina	T4	2 stelle	34	X 34	
20	21	Bagnara	T4	2 stelle	14	X 14	
21	31	Giardino	T5	2 stelle	39	X (*) 39	
22	23	Gioiello (dipendenza)	T7	2 stelle	8		X 8
23	27	San Marco (meublè stagionale)	B3	2 stelle	22	X 22	
24	28	Silvia	T4	2 stelle	22		X 22
25	32	Belvedere	T7	1 stella	17		X 17
26	33	Impero	A1	1 stella	19		X 19
						109	**869**
27	34	Felice	attività cessata il 30.09.1994			X (**) 32	
28	9	Lazzaro	attività cessata il 15.11.1996			X 36	
29	29	Villa Chiara	attività cessata il 30.04.2003			X 21	
30	12	Pescetto	attività cessata il 14.07.2006				X 55
						198	**924**

(*) Ospita persone anziane autosufficienti: lo svincolo alberghiero è possibile convertendo, tramite convenzione, la destinazione dell'immobile in "struttura assistenziale a prevalente accoglienza alberghiera".

(**) Lo svincolo della destinazione alberghiera è possibile solo per la trasformazione della struttura in RTA (residenza turistica alberghiera)

2. La capacità ricettiva del Comune, in termini di aumento dei posti letto, verrà potenziata con l'attuazione dell'ambito T1 che prevede il riuso dei grandi corpi esistenti delle ex Colonie (9 edifici per una volumetria che supera i 90000 mc) con destinazioni specifiche per la ricettività (alberghi, centro congressi, sport e simili) in conformità alle indicazioni dell'art. 67 punto 8.1 delle presenti norme che ipotizzano la realizzazione di non meno di 240 nuovi posti letto a ricettività alberghiera.
   La capacità ricettiva potrà essere incrementata anche per eventuali cambi di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti in alberghi, negli ambiti T4, T5, T6, T7, in conformità a quanto previsto dall'art. 67 punto 3.

3. Il Piano privilegia il mantenimento delle strutture alberghiere esistenti in quanto già sottodimensionate rispetto alla richiesta di posti letto, specialmente nei periodi di alta e media stagione.
   Auspica l'incremento dei posti letto in strutture alberghiere; consente l'ampliamento della ricettività all'aria aperta, in considerazione dello sviluppo di tale forma di turismo e della necessità di

reperire aree attrezzate alla sosta dei campers; ammette un aumento dei posti letto in nuove residenze turistico alberghiere (R.T.A.) che potranno essere ricavate dalla riconversione degli alberghi dismessi e da un loro eventuale ampliamento nelle aree pertinenziali annesse alla struttura.
Gli alberghi in attività possono adeguare ed ampliare le proprie dotazioni tramite lavori strutturali, interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti volumetrici che comportano aumento dell'altezza dei corpi di fabbrica esistenti o la costruzione di volumi aggiuntivi sulle aree esterne di pertinenza. Possono, inoltre, eseguire ogni possibile intervento per realizzare parcheggi interrati (anche meccanizzati per aumentare la disponibilità dei posti auto) o per accrescere il numero dei posteggi pertinenziali in superficie.
I possibili ampliamenti volumetrici degli alberghi, trattandosi in genere di strutture edilizie comprese in ambiti misti a prevalente destinazione residenziale, dovranno essere definiti caso per caso nel rispetto dei diritti di terzi ma potranno, indubbiamente, essere favoriti dai poteri di deroga espressi all'art. 67 punto 6 delle presenti norme.
Negli interventi potrà essere realizzato ogni tipo di adeguamento delle aree esterne di pertinenza, di viabilità privata e di collegamento alle aree di interesse turistico (spiagge, passeggiate, aree verdi, attrezzature ricreative e culturali ad uso collettivo).

4. Per le strutture alberghiere dismesse e per quelle che possono ottenere lo svincolo da tale destinazione d'uso (di cui alla tabella del precedente punto 1 dell'articolo) il P.U.C. auspica una destinazione d'uso di tipo ricettivo, pur diversa da quella alberghiera, o di residenza da vincolare per una quota pari al 30% degli alloggi a prima casa per nuclei familiari residenti a Celle Ligure.
   L'impegno con l'operatore per gli alloggi da riservare a prima casa per residenti, dovrà avvenire tramite stipula della convenzione prevista all'art. 7 della legge R.L. n. 1/2008.

5. Per l'hotel Giardino, che da tempo ospita persone anziane autosufficienti, è consentito il cambio d'uso da albergo tradizionale a struttura assistenziale a prevalente accoglienza alberghiera disciplinata ai sensi della legge R.L. n. 12/2006.

6. Il presente Piano Turistico dovrà essere verificato e confermato o modificato, dopo 10 anni dalla sua approvazione ai sensi del punto 10 dell'art. 2 della legge R.L. n. 1/2008.

ART. 117 – NORME GENERALI D'INTERVENTO

1. I posti letto esistenti negli alberghi per cui è consentito lo svincolo alberghiero, possono essere recuperati con nuovi posti letto nelle categorie 4 stelle, 3 stelle, 2 stelle, attraverso il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o con l'ampliamento delle strutture così come previsto agli artt. 57 e 116 delle presenti norme.

2. Oltre a quanto già indicato e prescritto negli artt. 57 e 67 delle presenti norme il Piano Turistico auspica e persegue l'obiettivo di riqualificare l'offerta ricettiva consentendo, per quei volumi completamente destinati ad albergo, deroghe in materia edilizia per quanto attiene: indice di fabbricabilità (If), altezza massima (H) e distanze dai confini (Dc) fatti salvi il rispetto del Codice Civile ed ogni diritto di terzi (art. 67 punto 6).
   La deroga relativa all'altezza, da assentire con permesso di costruire convenzionato, non può consentire la realizzazione di più di un nuovo piano sul volume esistente con copertura a falda e sottotetto, utilizzato per implementare la ricettività alberghiera.

3. Per gli alberghi localizzati negli ambiti A (centri e nuclei storici di cui al precedente art. 61) e negli edifici di pregio di cui all'art. 40 non sono applicabili i poteri di deroga di cui sopra.
   Per tali esercizi, in caso di ristrutturazione, si potrà consentire ogni tipo di lavoro interno teso al miglioramento e al potenziamento della capacità ricettiva escludendo però gli ampliamenti volumetrici.
   La deroga delle altezze può essere assentita, salvo eventuali diritti di terzi, per alzare l'imposta delle falde del tetto qualora tale intervento consentisse un incremento dei posti letto.

TITOLO VIII

CAPO I - TABELLE DI SINTESI DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI CONSERVAZIONE A1 Superficie territoriale = mq 36.998

Superficie asservita dopo il '68 = mq 2.420 (6%)
Superficie satura = mq 34.578 (94%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 65.490 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	SU

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Le Norme di attuazione del Piano Particolareggiato e del Progetto Colore hanno valore di disciplina paesistica (art.9 punto 2).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE A2 Superficie territoriale = mq 54.007

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie satura = mq 54.007 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 27.068 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	TU
conservazione	ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

È prescritto in particolare il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-61 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE A3 Superficie territoriale = mq 132.000

Superficie asservita dopo il '68 = mq 49.557 (37%)
Superficie satura = mq 82.443 (63%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 9.473 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	NI-MA
conservazione	IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

È prescritto in particolare il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-61 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE A4 Superficie territoriale = mq 47.800

Superficie asservita dopo il '68 = mq 9.568 (20%)
Superficie satura = mq 38.232 (80%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 10.912 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	NI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Le norme di attuazione del Piano di Recupero hanno valore di disciplina paesistica (art.9 punto 2).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE A5 Superficie territoriale = mq 57.800

Superficie asservita dopo il '68 = mq 5.969 (10%)
Superficie satura = mq 51.831 (90%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 9.356 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione NI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 61 punto 7) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Le norme di attuazione del Piano di Recupero hanno valore di disciplina paesistica (art.9 punto 2).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE A6 E DI RIQUALIFICAZIONE RA6b

Superficie territoriale = mq 68.222

Superficie asservita dopo il '68 = mq 13.075 (19%)
Superficie satura = mq 46.247 (68%)
Superficie edificabile = mq 8.900 (13%)

Sr esistente = mq 15.364 Sr prevista = mq 534

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
riqualificazione (RA6b)	IS-MA

Parametri urbanistici per l'ambito di riqualificazione Ra6b

Alla data di adozione della presente variante 2008, per l'ambito RA6b, vale la normativa urbanistica ed il progetto assunti ai sensi della Conferenza dei Servizi approvata con decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 89 del 3/8/2007.

Disciplina paesistica

È prescritto in particolare il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-61 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B1 Superficie territoriale = mq 158.125

Superficie asservita dopo il '68 = mq 12.293 (8%)
Superficie satura = mq 145.832 (92%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 76.781 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	TU
conservazione	ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00 salvo diversa altezza dell'edificio preesistente
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 62 punto 8) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B2 E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RB2.ID-CO; RB2.IS-MA

Superficie territoriale = mq 414.418

Superficie asservita dopo il '68 = mq 144.580 (36%)
Superficie satura = mq 238.743 (57%)
Superficie edificabile = mq 31.095 (7%) di cui mq 24.170 per l'ambito RB2.ID-CO e mq 6.925 per l'ambito RB2.IS-MA
Sr esistente = mq 112.623 Sr prevista = mq 4.285

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ANI-MA
conservazione	ID-CO
conservazione	ID-MA
conservazione	IS-MA
conservazione	TU
conservazione	ID-CE
riqualificazione (RB2)	ID-CO
riqualificazione (RB2)	IS-MA
riqualificazione (RB3)	TU

Parametri urbanistici per gli ambiti di riqualificazione RB2.ID-CO
(Intervento in corso di realizzazione alla data di adozione della presente variante 2008 al P.U.C.) **ed RB2.IS-MA**

Ambito RB2.ID-CO
Superficie fondiaria: Sf = mq 24.170
Destinazione d'uso: Du = residenza
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco sino a 4 piani

Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,12
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,25
Altezza massima del fabbricato: H = m 12,50
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Ambito RB2.IS-MA
Superficie fondiaria: Sf = mq 6.925
Destinazione d'uso: Du = residenza
Tipo edilizio: Te = unico corpo di fabbrica composto da non più di tre elementi di schiera
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,07
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,50
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,50
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Nell'ambito di riqualificazione RB2 si dovrà operare con permesso di costruire convenzionato (art. 62 punto 10.2) e nel rispetto delle indicazioni progettuali della tav. V33' SP.
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella B1.

Disciplina paesistica
Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto dell'art. 62.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, R, Rco
Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B3 Superficie territoriale = mq 149.941

Superficie asservita dopo il '68 = mq 26.733 (18%)
Superficie satura = mq 123.208 (82%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 56.445 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	SU
conservazione	ID-MA
conservazione	TU
conservazione	IS-MA

Parametri urbanistici per l'ambito di riqualificazione RB3.TU

Alla data di adozione della presente variante 2008, l'intervento sull'ambito è pressoché concluso in conformità ad una procedura articolata su più Conferenze di Servizi con relative convenzioni attuative. Ai sensi di tali convenzioni sono in corso di completamento il nuovo centro assistenziale (art. 37 punto 2) e il primo stralcio esecutivo del centro sociale (art. 37 punto 6).
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella B1.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TB3.TU (è contenuto nell'ambito B3)
Superficie territoriale = mq 2.880

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie satura = mq /
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq /	Sr prevista = mq 3.000
AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
distretto di trasformazione (TB3)	TU

Parametri urbanistici per il Progetto Urbanistico Operativo per il distretto di trasformazione TB3.TU

Comprende l'impianto produttivo esistente "Olmo". Al fine della riqualificazione ambientale di un'area estremamente rilevante per la qualità paesistica e per il ripristino della rete viaria (pedonale e veicolare), ne è consentita la demolizione e ricostruzione, con conseguente riduzione dell'ingombro volumetrico, ed il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e commerciali. L'intervento è soggetto alla stipula di apposita convenzione, fra operatore e Comune, che dovrà contenere le seguenti inderogabili condizioni attuative :

1. l'attività industriale in atto deve essere trasferita nell'ambito delle aree produttive di Celle con il mantenimento di un numero di addetti non inferiore a quello esistente nell'azienda al momento dell'adozione del P.U.C. o del trasferimento, se maggiore;
2. Il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio della concessione ad edificare e la convenzione deve prevedere il mantenimento dei livelli occupazionali per almeno 15 anni ;
3. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 4300 di cui il piano terra con funzioni esclusivamente commerciali o di pubblici esercizi e almeno mq 1300 destinati ad attività commerciali della stessa tipologia di quelle operanti nell'edificio al momento dell'adozione del piano, e ad uffici o esercizi pubblici. L'altezza globale non potrà superare i m 13;
4. il piano terra, da destinarsi tutto ad attività commerciali, uffici o pubblici esercizi (con la sola esclusione dei portoni, scale ed ascensori d'accesso alle parti residenziali) deve avere un'altezza netta di m 3,30 e deve essere composto da parti chiuse e aperte (porticati, gallerie e simili) in ragione di 2/3 e 1/3 della superficie lorda coperta del nuovo complesso;
5. in aggiunta agli oneri di urbanizzazione di cui alla legislazione vigente deve essere assicurata la cessione in proprietà al Comune di una quota di Sr pari almeno al 12% di quella autorizzata da destinare a servizi pubblici;
6. le zone aperte al piano terra devono costituire un passaggio pedonale porticato che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione;
7. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati nel sottosuolo;
8. il nuovo complesso deve essere arretrato, rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale.

Disciplina paesistica

Nella convenzione può essere prevista una sistemazione provvisoria dell'attività di vendita del prodotto, durante la realizzazione dell'intervento, su parte dell'area di cantiere o su area pubblica che il Comune concederà temporaneamente allo scopo. Il distretto di trasformazione TB3.TU ricade in regime paesistico di tessuto urbano per il quale non è prescritta alcuna specifica disciplina. La singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di alta qualità architettonica da conseguire attraverso una configurazione moderna del volume a blocco capace di legarsi urbanisticamente ai caratteri peculiari del centro storico (materiali, dissonanze, asimmetrie).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo: MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B4 Superficie territoriale = mq 433.249

Superficie asservita dopo il '68 = mq 158.752 (37%)
Superficie non edificabile = mq 274.497 (63%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 27.390 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ID-CE
conservazione	IS-MA-CPA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00 salvo diversa altezza dell'edificio preesistente
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella B1.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B5 Superficie territoriale = mq 66.000

Superficie asservita dopo il '68 = mq 37.909 (57%)
Superficie non edificabile = mq 28.091 (43%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 5.213 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MO-B

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00 salvo diversa altezza dell'edificio preesistente
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 62 punto 8) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Le norme di attuazione del Piano di Lottizzazione hanno valore di disciplina paesistica (art.9 punto 2).

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B6 Superficie territoriale = mq 152.034

Superficie asservita dopo il '68 = mq 61.209 (40%)
Superficie non edificabile = mq 75.691 (50%)
Superficie edificabile = mq 15.134 (10%) di cui mq 5.298 per l'ambito RB6.ID-CO e mq 9.836 per l'ambito B6.IS-MA

Sr esistente = mq 16.684 Sr prevista = mq 859

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ID-CO
conservazione	IS-MA
conservazione	NI-MA
riqualificazione (RB6)	ID-CO

Parametri urbanistici

Ambito di conservazione B6.IS-MA	**Ambito di riqualificazione RB6.ID-CO**
Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000	Superficie fondiaria: Sf = mq 5.298
Destinazione d'uso: Du = residenza	Destinazione d'uso: Du = residenza
Tipo edilizio: Te = edificio monofamiliare a blocco	Tipo edilizio: Te = unico corpo di fabbrica composto da elementi di schiera
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,01	Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,14
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,20	Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,50
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,50	Altezza massima del fabbricato: H = m 9,50
Distanza dai confini: Dc = m 5,00	Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00	Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00	Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = 35% della superficie di riferimento	Parcheggi privati: Pp = 35% della superficie di riferimento

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella B1.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto dell'art. 62.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cp, Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE B7 Superficie territoriale = mq 124.245

Superficie asservita dopo il '68 = mq 102.745 (82%)
Superficie non edificabile = mq /
Superficie edificabile = mq 21.500 (18%)

Sr esistente = mq 5.161 Sr prevista = mq 215

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	IS-CE
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000
Destinazione d'uso: Du = residenza
Tipo edilizio: Te = edifici mono o bifamiliari a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,01
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,20
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,50
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella B1.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-62 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 62 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto dell'art. 62.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E1

Superficie territoriale = mq 308.562

Superficie asservita dopo il '68 = mq 125.049 (40%)
Superficie non edificabile = mq 161.568 (52%)
Superficie edificabile = mq 21.945 (8%)

Sr esistente = mq 5.457 Sr prevista = mq 219

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA-CPA
conservazione	IS-MA
conservazione	ID-CE
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000 (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq 12.000 (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola
Tipo edilizio: Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = massimo mq/mq 0,025 di cui non più dello 0,01 per destinazione residenziale (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,007 complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,10 (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,05 (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella E3.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto degli artt. 63 e 64.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cp, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E2

Superficie territoriale = mq 105.250

Superficie asservita dopo il '68 = mq 42.520 (40%)
Superficie non edificabile = mq 33.930 (32%)
Superficie edificabile = mq 28.800 (28%)

Sr esistente = mq 356 Sr prevista = mq 501

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	IS-MA-CPA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000 (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq 12.000 (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola
Tipo edilizio: Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = massimo mq/mq 0,025 di cui non più dello 0,01 per destinazione residenziale (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,007 complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,10 (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,05 (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella E3.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto degli artt. 63 e 64.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E3

Superficie territoriale = mq 294.581

Superficie asservita dopo il '68 = mq 134.270 (46%)
Superficie non edificabile = mq 160.311 (54%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 5.303 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione IS-MA-CPA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica
Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp,Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E4

Superficie territoriale = mq 207.625

Superficie asservita dopo il '68 = mq 23.377 (11%)
Superficie non edificabile = mq 55.298 (27%)
Superficie edificabile = mq 128.950 (62%)

Sr esistente = mq 2.083 Sr prevista = mq 1.031

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	NI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000 (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq 12.000 (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola
Tipo edilizio: Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = massimo mq/mq 0,025 di cui non più dello 0,01 per destinazione residenziale (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,007 complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0.10 (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,05 (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella E3.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto degli artt. 63 e 64.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E5

Superficie territoriale = mq 322.630

Superficie asservita dopo il '68 = mq 127.202 (39%)
Superficie non edificabile = mq 195.428 (61%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 5.263 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-CE
conservazione (saturo)	IS-MA
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq / (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq / (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq / (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq / (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = / (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = / (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E6

Superficie territoriale = mq 263.000

Superficie asservita dopo il '68 = mq 69.824 (26%)
Superficie non edificabile = mq 19.876 (9%)
Superficie edificabile = mq 173.300 (65%)

Sr esistente = mq 4.126 Sr prevista = mq 1.386

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000 (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq 12.000 (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola
Tipo edilizio: Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = massimo mq/mq 0,025 di cui non più dello 0,01 per destinazione residenziale (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,007 complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,10 (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,05 (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella E3.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto degli artt.63 e 64.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E7

Superficie territoriale = mq 235.625

Superficie asservita dopo il '68 = mq 52.306 (22%)
Superficie non edificabile = mq 13.444 (6%)
Superficie edificabile = mq 169.875 (72%)

Sr esistente = mq 5.450 Sr prevista = mq 1.335

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 8.000 (in caso di produzione agricola)
Superficie fondiaria: Sf = mq 12.000 (in caso di presidio agricolo)
Destinazione d'uso: Du = agricola e residenza connessa all'attività agricola
Tipo edilizio: Te = volumi isolati a blocco con annessi agricoli
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = massimo mq/mq 0,025 di cui non più dello 0,01 per destinazione residenziale (in caso di produzione agricola)
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,007 complessivo per edifici residenziali e annessi agricoli (in caso di presidio agricolo)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,10 (in caso di produzione agricola)
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,05 (in caso di presidio agricolo)
Altezza massima del fabbricato: H = m 6
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:
Per gli interventi sui volumi esistenti valgono i parametri di cui alla tabella E3.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto degli artt. 63 e 64.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E/O DI PRESIDIO AMBIENTALE E8

Superficie territoriale = mq 128.034

Superficie asservita dopo il '68 = mq 33.840 (26%)
Superficie non edificabile = mq 94.194 (74%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 1.161 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione (saturo) IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 12,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AREE DI MANTENIMENTO AGRICOLO EA1 Superficie territoriale = mq 8.250

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 8.250 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 171 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	IS-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AREE DI MANTENIMENTO AGRICOLO EA2 Superficie territoriale = mq 66.125

Superficie asservita dopo il '68 = mq 3.420 (5%)
Superficie non edificabile = mq 62.705 (95%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 346 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	IS-MA-CPA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AREE DI MANTENIMENTO AGRICOLO EA3 Superficie territoriale = mq 50.375

Superficie asservita dopo il '68 = mq 4.000 (8%)
Superficie non edificabile = mq 46.375 (92%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 1.108 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AREE DI MANTENIMENTO AGRICOLO EA4 Superficie territoriale = mq 11.864

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 11.864 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 481 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	NI-MA
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-63-64 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO(BAT-CO), MA(COL-ISS), TRZ(BCT-TRZ-BAT)

AMBITO AGRICOLO FORESTALE (territorio non insediabile) Agn 1

Superficie territoriale = mq 37.333

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 37.333 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA-CPA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-63-65 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 65 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO AGRICOLO FORESTALE (territorio non insediabile) Agn 2

Superficie territoriale = mq 4.490.308

Superficie asservita dopo il '68 = mq 1.008.970 (22%)
Superficie non edificabile = mq 3.481.338 (77,73%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 10.097 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA-CPA
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici per gli ambiti di riqualificazione

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = /

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40 - 41 - 63 - 65 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 65 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R, Rco, Rs

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT), TRZ (PRT-BCT-TRZ-BAT)

AMBITO AGRICOLO FORESTALE (territorio non insediabile) Agn 3

Superficie territoriale = mq 222.500

Superficie asservita dopo il '68 = mq 29.632 (13%)
Superficie non edificabile = mq 192.868 (87%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 2.772 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA
conservazione	NI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = annessi agricoli non residenziali
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,00
Distanza dai confini: Dc = m 6,00
Distanza tra edifici: De = m 100,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 63 punto 17) sono da applicare in caso di ampliamento di volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi , di demolizione e ricostruzione.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-63-65 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e degli artt. 63 e 65 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO PRODUTTIVO D1 Superficie territoriale = mq 36.168

Superficie asservita dopo il '68 = mq 13.441 (37%)
Superficie satura = mq 22.727 (63%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 4.900 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione ID-CO

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-66 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 66 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cp, Cs

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO PRODUTTIVO D2 Superficie territoriale = mq 24.030

Superficie asservita dopo il '68 = mq 10.793 (45%)
Superficie satura = mq 13.237 (55%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 430 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ID-CO
conservazione	IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = solo produttiva (artigianale o commerciale)
Tipo edilizio: Te = Edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 4 (la quota d'imposta deve corrispondere allo stato di fatto del terreno)
Distanza dai confini: Dc = m 4
Distanza tra edifici: De = m 4
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr
Superficie coperta = mq 250 (su un solo piano e che non richieda sbancamenti che comportino muri di sostegno più alti di m 3,00)

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-66 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 66 delle norme di attuazione

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS)

AMBITO PRODUTTIVO D3 Superficie territoriale = mq 6.900

Superficie asservita dopo il '68 = mq 4.460 (65%)
Superficie satura = mq 2.440 (35%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 529 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-66 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 66 delle norme di attuazione

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T1 Superficie territoriale = mq 109.250

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 109.250 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ANI-MA
conservazione	ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 12,00
Distanza tra edifici: De = m 24,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO TURISTICO T2 Superficie territoriale = mq 14.700

Superficie asservita dopo il '68 = mq 3.900 (26%)
Superficie non edificabile = mq 10.800 (74%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 1.470 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 12,00
Distanza tra edifici: De = m 24,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 6,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 8.2) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr, più un incremento del 15%, anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs. Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T3 Superficie territoriale = mq 10.205

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 10.205 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione ID-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T4 Superficie territoriale = mq 22.201

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 22.201 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 4.365 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione TU

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, residenze turistico alberghiere, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T5 Superficie territoriale = mq 12.750

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 12.750 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 4.230 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione TU

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, residenze turistico alberghiere, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,50 (salvo diversa altezza dell'edificio preesistente)
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T6 Superficie territoriale = mq 15.239

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 15.239 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 3.190 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	TU
conservazione	ID-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO TURISTICO T7 Superficie territoriale = mq 10.803

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 10.803 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 3.882 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione TU

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = alberghi, strutture turistiche all'aria aperta, pubblici esercizi, esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici o privati compatibili con la destinazione di ambito
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:
i parametri (art. 67 punto 6) sono da applicare in caso di demolizione e ricostruzione a pari Sr anche su diverso sedime ma nello stesso ambito.

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt. 40-41-67 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 67 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F1

Superficie territoriale = mq 83.780

Superficie asservita dopo il '68 = mq 2.236 (3%)
Superficie non edificabile = mq 62.014 (74%)
Superficie edificabile = mq 19.530 (23%)

Sr esistente = mq 1.176 Sr prevista = mq 1.486

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA-CPA
conservazione	IS-MA
conservazione	PU
riqualificazione RF1a	IS-MA; IS-MA-CPA
riqualificazione RF1b	ID-MA; PU

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq 31.163 RF1a; 18.383 RF1b
Destinazione d'uso: Du = residenza
Tipo edilizio: Te = edifici a blocco o a schiera singola RF1a; unico edificio a blocco RF1b
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq 0,03
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = 0,40
Altezza massima del fabbricato: H = m 6,50
Distanza dai confini: Dc = m 5,00
Distanza tra edifici: De = m 10,00
Distanza dal filo stradale: Ds = m 5,00
Parcheggi privati: Pp = 35 % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-68 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 68 delle norme di attuazione.
Per i volumi di nuovo impianto è prescritto il rispetto dell'art'68.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F2

Superficie territoriale = mq 71.250

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 71.250 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-CE
conservazione	ID-CE
conservazione	ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi esistenti e per i nuovi interventi è prescritto il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 68 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F3

Superficie territoriale = mq 213.636

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 213.636 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 887 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ANI-MA
conservazione	IS-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-68 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 68 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F4

Superficie territoriale = mq 8.250

Superficie asservita dopo il '68 = mq 2.016 (24%)
Superficie non edificabile = mq 6.234 /76%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 226 Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione IS-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-68 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell' art. 68 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F5

Superficie territoriale = mq 133.489

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 138.645 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:		REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione F5a		ID-MA
conservazione F5a		ID-CE
conservazione		IS-MA
conservazione		PU
conservazione F5b	ambito del P.U.O. (art. 9 delle norme di attuazione del P.U.C.)	ID-MA
conservazione F5	ambito del P.U.O. (art. 9 delle norme di attuazione del P.U.C.)	SU
conservazione F5b	ambito del P.U.O. (art. 9 delle norme di attuazione del P.U.C.)	ID-CE
conservazione F5	ambito del P.U.O. (art. 9 delle norme di attuazione del P.U.C.)	IS-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

All'interno del suo perimetro, le norme di attuazione del Progetto Urbanistico Operativo degli Arenili hanno valore di disciplina paesistica (art. 9 punto 2).
Per le altre aree dell'ambito F5 è prescritto il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 68 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F6

Superficie territoriale = mq 41.875

Superficie asservita dopo il '68 = mq 7.640 (18%)
Superficie non edificabile = mq 34.235 (82%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO : REGIME DI P.T.C.P. :

conservazione ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui all'art. 68 con l'obbligo di uno Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), TRZ (BCT-TRZ-BAT), TRZ (PRT-BCT-TRZ-BAT)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F7

Superficie territoriale = mq 1.852

Superficie asservita dopo il ‘68 = mq /
Superficie non edificabile = mq /
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA

Note:

Tale ambito corrisponde ad un'area su cui sorge un magazzino comunale lungo la strada per Sanda.
I volumi esistenti, da ristrutturare o di nuova edificazione, dovranno adeguarsi alle norme di cui ai punti 4 e 6 dell'articolo 68. All'esterno potranno essere realizzate le tettoie necessarie, aperte su tre lati, al ricovero dei mezzi comunali impiegati per il funzionamento e la manutenzione dell'isola ecologica.

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui al regime IS-MA del P.T.C.P., insediamento sparso da mantenere.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cp, Cs, R, Rco, Rs

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT), TRZ (PRT-BCT-TRZ-BAT)

AMBITO PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE F8

Superficie territoriale = mq 1.558

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq /
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	IS-MA

Tale ambito corrisponde ad un'area su cui sorge un magazzino comunale lungo la strada per Sanda.
I volumi esistenti, da ristrutturare o di nuova edificazione, dovranno adeguarsi alle norme di cui ai punti 4 e 6 dell'articolo 68. All'esterno potranno essere realizzate le tettoie necessarie, aperte su tre lati, al ricovero dei mezzi comunali impiegati per il funzionamento e la manutenzione dell'isola ecologica.

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui al regime IS-MA del P.T.C.P., insediamento sparso da mantenere.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cal, Cs, R, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PARCO URBANO PU1 Superficie territoriale = mq 34.833

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 34.833 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq 1.555 Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	TU
conservazione	IS-CE

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Per i volumi costruiti prima del 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto del codice dei materiali (titolo IV), dei capi I e II del titolo II e degli artt.40-41-69 delle norme di attuazione.
Per gli edifici costruiti dopo il 1942 è prescritto, in particolare, il rispetto dei capi I e II del titolo II e dell'art. 69 delle norme di attuazione.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PARCO URBANO PU2 Superficie territoriale = mq 28.750

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 28.750 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	PU
conservazione	ID-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui all'art. 69.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PARCO URBANO PU3 Superficie territoriale = mq 79.666

Superficie asservita dopo il '68 = mq 2.190 (3%)
Superficie non edificabile = mq 77.476 (97%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO:	REGIME DI P.T.C.P.:
conservazione	ID-CE
conservazione	ID-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui all'art. 69.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: Cs, Rco

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
MA (COL-ISS)

AMBITO DI PARCO URBANO PU4 Superficie territoriale = mq 9.450

Superficie asservita dopo il '68 = mq /
Superficie non edificabile = mq 9.450 (100%)
Superficie edificabile = mq /

Sr esistente = mq / Sr prevista = mq /

AMBITO: REGIME DI P.T.C.P.:

conservazione ANI-MA

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria: Sf = mq /
Destinazione d'uso: Du = /
Tipo edilizio: Te = /
Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mq/mq /
Rapporto di impermeabilizzazione: Ri = /
Altezza massima del fabbricato: H = m /
Distanza dai confini: Dc = m /
Distanza tra edifici: De = m /
Distanza dal filo stradale: Ds = m /
Parcheggi privati: Pp = / % della superficie di riferimento Sr

Note:

Disciplina paesistica:

Valgono le norme di cui all'art. 69.

Norme geologiche: vale il titolo V delle norme di attuazione
Schede: R

Norme agro-forestali: vale il titolo VI delle norme di attuazione
Regime normativo:
CO (BAT-CO), MA (COL-ISS), TRZ (BCT-TRZ-BAT)CAPO II - TABELLE DI SINTESI DEL P.U.C.

CAPO II - TABELLE DI SINTESI DEL P.U.C.

1 - DATI STATISTICI

ABITANTI								UTENZE ENEL						rifiuti solidi urbani 1991			presenze turistiche 1991		
numero		**famiglie**		**alloggi occupati**		**alloggi non occupati**		**3 KW per residenti**		**3 KW per non residenti**		**maggiori di 3 KW**		**da Novembre a Febbraio**	**da Giugno a Settembre**	**utenti**	**da Novembre a Febbraio**	**da Giugno a Settembre**	**Totale**
1981	**1991**	**1981**	**1991**	**1981**	**1991**	**1981**	**1991**	**1981**	**1991**	**1981**	**1991**	**1981**	**1991**						
4832	**5312**	**1902**	**2283**	**1846**	**2282**	**2658**	**2729**	**2197**	**2310**	**2039**	**2353**	**118**	**165**	**8000**	**15000**	**5953**	**67262**	**112649**	**179911**

Ambiti e distretto di P.U.C.	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
A1 centro storico	369	---	1.218	**1.587**	28.566	---	1.612	976	641	**3.229**	---	378	1.961	---	**2.339**	**5.568**
A2 estensio-ne centro storico	230	---	547	**777**	13.986	---	2.155	800	---	**2.955**	---	918	860	---	**1.778**	**4.733**
A3 Cassisi	177	---	93	**270**	4.860	---	92	650	400	**1.142**	---	---	900	2.040	**2.940**	**4.082**
A4 Costa	134	---	154	**288**	5.184	---	75	---	366	**441**	---	50	11.593	654	**12.297**	**12.738**
A5 Ferrari	202	---	74	**276**	4.968	---	174	---	452	**626**	---	---	8.439	1.422	**9.861**	**10.487**
A6 Sanda	217	21	198	**436**	7.848	286	2.325	593	475	**3.679**	---	---	258	120	**378**	**4.057**
B1 Piani	546	---	1.806	**2.352**	42.336	450	2.364	1.783	8.547	**13.144**	60	---	---	2.480	**2.540**	**15.684**
B2 centro urbano alto	1.469	140	1.595	**3.204**	57.672	4.452	15.876	14.261	17.079	**51.668**	---	1.400	2.263	10.516	**14.179**	**65.847**
B3 centro urbano	541	---	858	**1.399**	25.182	2.045	675	1.875	1.775	**6.370**	---	---	---	---	**---**	**6.370**
TB3 distretto centro urbano	---	120	---	**120**	2.160	---	---	---	---	**---**	---	1.300	---	860	**2.160**	**2.160**

Ambiti e distretto di P.U.C.	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
B4 Pecorile	328	---	393	**721**	12.978	---	84	---	546	**630**	---	---	---	475	**475**	**1.105**
B5 lottizza-zione Sanda	51	---	82	**133**	2.394	---	---	15.987	1.530	**17.517**	---	---	---	---	**---**	**17.517**
B6 Marucchi	234	28	217	**479**	8.622	---	---	---	678	**678**	---	---	---	180	180	**858**
B7 Postetta alta	75	7	66	**148**	2.664	---	---	---	52	**52**	---	---	---	---	**---**	**52**
E1 Pecorile	43	7	94	**144**	2.592	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
E2 Cassisi	---	10	9	**19**	342	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
E3 Torre	56	---	81	**137**	2.466	---	---	---	350	**350**	---	180	---	820	**1.000**	**1.350**
E4 Costa	39	34	21	**94**	1.692	---	---	---	30	**30**	---	---	---	---	**---**	**30**
E5 Postetta bassa	142	---	23	**165**	2.970	---	---	---	---	**---**	---	---	---	910	**910**	**910**
E6 Sanda	37	46	68	**151**	2.718	---	---	---	520	**520**	---	---	---	600	**600**	**1.120**
E7 Brasi	82	44	68	**194**	3.492	---	84	---	65	**149**	---	---	---	---	**---**	**149**
E8 Ferrari	16	---	15	**31**	558	---	5.300	---	1.437	**6.737**	---	---	---	---	**---**	**6.737**
EA1 Postetta	---	---	4	**4**	72	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
EA2 Cassisi	---	---	8	**8**	144	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**

Ambiti e distretto di P.U.C.	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
EA3 Piani centro	18	---	13	**31**	558	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
EA4	5	---	---	**5**	90	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
Agn1 Torre	---	---	---	**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
Agn2	38	---	183	**221**	3.978	---	---	---	400	**400**	---	214	600	500	**1.314**	**1.714**
Agn3	12	---	54	**66**	1.188	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
D1 ambito produttivo	86	---	52	**138**	2.484	---	420	---	---	**420**	---	---	---	---	**---**	**420**
D2 ambito produttivo	16	---	---	**16**	288	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
D3 ambito produttivo	11	---	5	**16**	288	---	---	---	150	**150**	---	---	---	---	**---**	**150**
T1 colonie	---	---	---	**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
T2 campeg-gio	---	---	33	**33**	594	---	---	---	400	**400**	---	---	---	800	**800**	**1.200**
T3 Torre	---	---	---	**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
T4 Centro urbano alto	57	---	---	**57**	1.026	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
T5 Centro urbano	37	---	---	**37**	666	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**

Ambiti e distretto di P.U.C.	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
T6 Piani	19	---	---	**19**	342	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
T7 Piani	23	---	---	**23**	414	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
F1 Roglio	49	49	---	**98**	1.764	---	---	---	1.000	**1.000**	---	---	27.217	3.000	**30.217**	**31.217**
F2 arenile di levante	8	---	---	**8**	144	---	---	---	938	**938**	---	600	35.312	4.500	**40.412**	**41.350**
F3 sportiva	3	---	25	**28**	504	---	---	147.500	3.000	**150.500**	---	---	---	---	**---**	**150.500**
F4 maneggio	---	---	5	**5**	90	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
F5 arenile	---	---	---	**---**	---	---	---	93.800	3.014	**96.814**	---	---	---	---	**---**	**96.814**
F6 discarica	---	---	---	**---**	---	---	19.250	---	---	**19.250**	---	14.985	---	---	**14.985**	**34.235**
PU1 Natta	---	---	35	**35**	630	---	---	---	---	**---**	---	---	12.500	---	**12.500**	**12.500**
PU2 Bottini	---	---	---	**---**	---	---	---	28.750	---	**28.750**	---	---	---	---	**---**	**28.750**
PU3 Torre	---	---	---	**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
PU4 Monte Tabor	---	---	---	**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	9.450	---	**9.450**	**9.450**
TOTALI	**5.370**	**506**	**8.097**	**13.973**	**248.850**	**7.233**	**50.486**	**306.382**	**43.845**	**407.946**	**60**	**20.025**	**111.353**	**29.877**	**161.315**	**569.261**

NOTA: * Il numero “teorico” di abitanti assegnato alle case vuote è stato determinato sulla scorta dei dati I.S.T.A.T. (censimento 1991) e attribuendo 3 soggetti per ogni alloggio:
[alloggi complessivi 4.981-- alloggi occupati 2.282= alloggi non occupati 2.699] × 3 = abitanti teorici per gli alloggi non occupati 8.097.

Ambiti e distretto di P.U.C.	SUPERFICI AREE				SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO						ABITANTI			
	TOTALE mq	Saturante '68 o non edificabile	Asservita dopo il '68	Edificabile	In volumi ante '68	In volumi dopo il '68	Totale Sr esistente	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	TOTALE mq	Residenti	Incremento previsto	TOTALE n°	Teorici in seconde case
A1 centro storico	36.998	34.578	2.420	---	65.490	---	65.490	---	---	65.490	369	---	369	1.218
A2 estensione centro storico	54.007	54.007	---	---	28.106	1.522	29.628	---	---	29.628	230	---	230	547
A3 Cassisi	132.000	82.443	49.557	---	6.967	2.506	9.473	---	---	9.473	177	---	177	93
A4 Costa	47.800	38.232	9.568	---	---	---	10.912	---	---	10.912	134	---	134	154
A5 Ferrari	57.800	51.831	5.969	---	---	---	9.356	---	---	9.356	202	---	202	74
A6 Sanda	68.222	46.247	13.075	8.900	8.891	6.473	15.364	0,06	534	15.898	217	21	238	198
B1 Piani	158.125	145.832	12.293	---	80.840	11.138	91.978	---	---	91.978	546	---	546	1.806
B2[1] centro urbano alto	414.418	238.743	144.580	24.170[2] 6.925	64.881	47.751	112.632	0,12[2] 0,07	3.800[2] 485	116.917	1.469	124[2] 16	1.609	1.595
B3 centro urbano	149.941	123.208	26.733	---	41.380	15.065	56.445	---	---	56.445	541	---	541	858

[1] L'ambito B2 comprende anche l'ambito di riqualificazione RB3.TU sul quale, alla data di adozione della presente variante al P.U.C., l'intervento previsto è pressoché concluso, in regime di convenzionamento, in conformità ad una procedura articolata in più Conferenze dei Servizi.

[2] alla data di adozione della presente variante al P.U.C., questo incremento è già stato assentito e, l'intervento, è in corso di realizzazione

Ambiti e distretto di P.U.C.	SUPERFICI AREE				SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO						ABITANTI			
	TOTALE mq	Saturante '68 o non edificabile	Asservita dopo il '68	Edificabile	In volumi ante '68	In volumi dopo il '68	Totale Sr esistente	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	TOTALE mq	Residenti	Incremento previsto	TOTALE n°	Teorici in seconde case
TB3 Distretto centro urbano	2.880	---	---	---	---	---	---	---	3.000	3.000	---	120	120	---
B4 Pecorile	433.249	274.497	158.752	---	17.579	9.811	27.390	---	---	27.390	328	---	328	393
B5 lottizzazione Sanda	66.000	28.091	37.909	---	541	4.672	5.213	---	---	5.213	51	---	51	82
B6 Marucchi	152.034	75.691	61.209	9.836 5.298	6.789	9.895	16.684	0,01 0,14	98 741	17.523	234	3 25	262	217
B7 Postetta alta	124.245	---	102.745	21.500	889	4.272	5.161	0,01	215	5.376	75	7	82	66
E1 Pecorile	308.562	161.568	125.049	21.945	1.538	3.919	5.457	0,01	219	5.676	43	7	50	94
E2 Cassisi	105.250	33.930	42.520	28.800	---	356	356	0,01	288	644	---	10	10	9
E3 Torre	294.581	160.311	134.270	---	3.583	1.720	5.303	---	---	5.303	56	---	56	81
E4 Costa	207.625	55.298	23.377	128.950	615	1.468	2.083	0,01 0,007	1.031	3.114	39	34	73	21
E5 Postetta bassa	322.630	195.428	127.202	---	2.409	2.854	5.263	---	---	5.263	142	---	142	23
E6 Sanda	263.000	19.876	69.824	173.300	3.109	1.017	4.126	0,01 0,007	1.386	5.512	37	46	83	68
E7 Brasi	235.625	13.444	52.306	169.875	4.051	1.399	5.450	0,01 0,007	1.335	6.785	82	44	126	68

Ambiti e distretto di P.U.C.	SUPERFICI AREE				SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO						ABITANTI			
	TOTALE mq	Satura ante '68 o non edificabile	Asservita dopo il '68	Edifica-bile	In volumi ante '68	In volumi dopo il '68	Totale Sr esistente	Indice fondiario If mq/mq	Incremen-to di Sr	TOTALE mq	Residenti	Incremen-to previsto	TOTALE n°	Teorici in seconde case
E8 Ferrari	128.034	94.194	33.841	---	743	418	1.161	---	---	1.161	16	---	16	15
EA1 Postetta	8.250	8.250	---	---	---	171	171	---	---	171	---	---	---	4
EA2 Cassisi	65.709	62.289	3.420	---	346	---	346	---	---	346	---	---	---	8
EA3 Piani centro	50.375	46.375	4.000	---	1.074	34	1.108	---	---	1.108	18	---	18	13
EA4	11.864	11.864	---	---	---	---	481	---	---	481	5	---	5	---
Agn1 Torre	37.333	37.333	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Agn2	4.490.308	3.481.338	1.008.970	---	4.072	6.025	10.097	---	---	11.931	38	---	38	183
Agn3	222.500	192.868	29.632	---	1.646	1.126	2.772	---	---	2.772	12	---	12	54
D1 ambito produttivo	36.168	22.727	13.441	---	1.995	2.905	4.900	---	---	4.900	86	---	86	52
D2 ambito produttivo	24.030	13.237	10.793	---	430	---	430	---	---	430	16	---	16	---
D3 ambito produttivo	6.900	2.440	4.460	---	---	529	529	---	---	529	11	---	11	5
T1 colonie	109.250	109.250	---	---	solo uso ricettivo	---	---	---	---	---	---	---	---	---
T2 campeg-gio	14.700	10.800	3.900	---	---	1.470	1.470	---	---	1.470	---	---	---	33
T3 Torre	10.250	10.250	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ambiti e distretto di P.U.C.	SUPERFICI AREE				SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO						ABITANTI			
	TOTALE mq	Satura ante '68 o non edificabile	Asservita dopo il '68	Edifica-bile	In volumi ante '68	In volumi dopo il '68	Totale Sr esistente	Indice fondiario If mq/mq	Incremen-to di Sr	TOTALE mq	Residenti	Incremen-to previsto	TOTALE n°	Teorici in seconde case
T4 centro urbano alto	22.201	22.201	---	---	4.365	---	4.365	---	---	4.365	57	---	57	---
T5 centro urbano	12.750	12.750	---	---	4.230	---	4.230	---	---	4.230	37	---	37	---
T6 Piani	15.239	15.239	---	---	3.190	---	3.190	---	---	3.190	19	---	19	---
T7 Piani	10.803	10.803	---	---	3.882	---	3.882	---	---	3.882	23	---	23	---
F1 Roglio	83.780	62.014	2.236	19.530	984	192	1.176	0,03	1.486	2.662	49	49	98	---
F2 arenile di levante	71.250	71.250	---	---	---	---	---	---	---	---	8	---	8	---
F3 sportiva	213.636	213.636	---	---	887	---	887	---	---	887	3	---	3	25
F4 maneggio	8.250	6.234	2.016	---	226	---	226	---	---	226	---	---	---	5
F5 arenile	133.489	133.489	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
F6 discarica	41.875	34.235	7.640	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
F7 magazzino comunale	1.852	---	---	1.852	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
F8 magazzino comunale	1.558	---	---	1.558	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PU1 Natta	34.833	34.833	---	---	1.184	371	1.555	---	---	1.555	---	---	---	35

Ambiti e distretto di P.U.C.	SUPERFICI AREE				SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO						ABITANTI			
	TOTALE mq	Satura ante '68 o non edificabile	Asservita dopo il '68	Edifica-bile	In volumi ante '68	In volumi dopo il '68	Totale Sr esistente	Indice fondiario If mq/mq	Incremen-to di Sr	TOTALE mq	Residenti	Incremen-to previsto	TOTALE n°	Teorici in seconde case
PU2 Bottini	28.750	28.750	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PU3 Torre	79.666	77.476	2.190	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PU4 Monte Tabor	9.450	9.450	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTALI	**9.620.045**	**6.668.830**	**2.325.897**	**620.933**	**367.047**	**139.425**	**526.740**	**---**	**14.618**	**543.192**	**5.370**	**506**	**5.876**	**8.097**