TESTO ADOTTATO

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

OMISSIS

Sr = Superficie di riferimento. È la superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali; comprende i divisori interni, le verande e le logge chiuse su tre lati; non comprende i corpi scale, gli ascensori, le superfici e i volumi tecnici, i parcheggi di pertinenza e le loro rampe di accesso, le cantine interamente interrate e le cabine elettriche.

Sc = Superficie accessoria. È la superficie dei locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili; delle scale, atri, pianerottoli, rampe, ascensori, montacarichi e passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale); dei locali per impianti tecnologici (termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia e simili).
La sommatoria di tali spazi non può eccedere il 30% della Sr: l'eventuale parte eccedente tale percentuale è da conteggiare nella Sr.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

OMISSIS

~~Sr~~ Sa**= Superficie ~~di riferimento~~ agibile.** È la superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali~~; è comprende~~ comprensiva ~~i divisori interni, le verande e le logge chiuse su tre lati; non comprende i corpi scale, gli ascensori, le superfici e i volumi tecnici, i parcheggi di pertinenza e le loro rampe di accesso, le cantine interamente interrate e le cabine elettriche.~~ dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
Non sono da ricomprendere nella S a :
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle norme di settore;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 50, quelle fuori terra di cui al medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 50, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

~~Sc~~ Sacc **= Superficie accessoria.** ~~È la superficie dei locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili; delle scale, atri, pianerottoli, rampe, ascensori, montacarichi e passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale); dei locali per impianti tecnologici (termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia e simili).~~
~~La sommatoria di tali spazi non può eccedere il 30% della Sr: l'eventuale parte eccedente tale percentuale è da conteggiare nella Sr.~~

Costituiscono superficie accessoria da non ricomprendere nella Sa, sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della Sa per edifici aventi Sa non superiore a 150 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di Sa eccedente la soglia di 150 metri quadrati e da misurarsi al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interne ad esse:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui alla lettera c) delle definizioni di Sa;

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 50 nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 101, comma 4.

Vg = Volume geometrico. È il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

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

OMISSIS

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

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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

OMISSIS

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalla legge regionale n.16/2008 e s.m.i. come modificata dalla legge regionale n.9/2012

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA

OMISSIS

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 sulla loro struttura 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 regionale 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, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici coperte;
   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).

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA

OMISSIS

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 sulla loro struttura 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 regionale 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, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici coperte;
   c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

~~4.~~ 5. 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).

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 16 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

OMISSIS

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).

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 16 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

OMISSIS

4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

~~4.~~ 5. 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).

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO	MODIFICA PROPOSTA
ART. 18 –RISANAMENTO CONSERVATIVO	**ART. 18 –RISANAMENTO CONSERVATIVO**
OMISSIS	*OMISSIS*
	4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purche non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.
4. Per gli interventi di risanamento conservativo, da eseguire su edifici di pregio (art.40) o antichi (art.41), valgono le norme tecnico esecutive di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali)	**~~4.~~ 5. Per gli interventi di risanamento conservativo, da eseguire su edifici di pregio (art.40) o antichi (art.41), valgono le norme tecnico esecutive di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali)**
OMISSIS	*OMISSIS*

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

OMISSIS

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportano:
   a) l'aumento della superficie di riferimento esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) il frazionamento 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 regionale 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 regionale 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 regionale n.16/2008 e s.m.i.;
   e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente (regolarmente assentito ed accatastato), intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro la misura massima di un metro, nel rispetto della sagoma e dei 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 previsti dal P.U.C. in deroga ai parametri urbanistico-edilizi e quindi diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'art. 27, come disciplinati ai successivi artt. 58 punto 1; 59 punto 3; 60 punto 1; 64 punto 6.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

OMISSIS

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportano:
   a) l'aumento della superficie di riferimento esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) il frazionamento 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 regionale 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 regionale 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 regionale n.16/2008 e s.m.i.;
   e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente (regolarmente assentito ed accatastato), intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro la misura massima di un metro, nel rispetto della sagoma e dei 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 previsti dal P.U.C. in deroga ai parametri urbanistico-edilizi e quindi diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'art. 27, come disciplinati ai successivi artt. 58 punto 1; 59 punto 3; 60 punto 1; 64 punto 6 la cui entità non può comunque eccedere il 20 % del volume geometrico come definito all'art. 3 delle presenti Norme.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 20 –MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso 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 regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

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 regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 22 – SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, da eseguire su volumi regolarmente assentiti ed accatastati, quelli che comportano la 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 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 sino alla distanza di 10 m, 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 nel rispetto delle "Norme edilizie ed architettoniche" riportate nelle schede prescrittive di ogni ambito di cui al seguente Titolo III. La sostituzione edilizia può avvenire anche con modifica del sedime e 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", compresi negli ambiti AC di conservazione (agglomerati urbani che rivestono carattere storico) di cui alle tavole 30 SP/A, 31 SP/A del P.U.C.

MODIFICA PROPOSTA

ART. 22 – SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, da eseguire su volumi regolarmente assentiti ed accatastati, quelli che comportano la 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~~ edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e che non sono riconducibili alla 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 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 sino alla distanza di 10 m,~~ è ammessa la ~~realizzazione~~ ricostruzione della volumetria preesistente con ~~la~~ possibilità di utilizzare l'ampliamento consentito dall'art. 19 punto 2) lettera f) delle presenti norme.
Per gli edifici aventi destinazione non residenziale è ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente senza possibilità di incremento.

4. La ricostruzione deve avvenire nello stesso ambito di P.U.C. e di P.T.C.P. in cui è localizzato l'immobile originario.
Qualora la sostituzione edilizia venga realizzata con modifica del sedime e della forma, la ricostruzione deve essere localizzata nella porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, che sia situata all'interno dello stesso ambito di P.U.C. e di P.T.C.P.
L'intervento deve adeguarsi a tutti i parametri urbanistici dell'ambito di cui si opera ad eccezione dell'indice fondiario If.

5. 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 nel rispetto delle "Norme edilizie ed architettoniche" riportate nelle schede prescrittive di ogni ambito di cui al seguente Titolo III. ~~La sostituzione edilizia può avvenire anche con modifica del sedime e 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.~~

Possono essere oggetto di sostituzione edilizia anche gli edifici classificati "di recente costruzione", compresi negli ambiti AC di conservazione (agglomerati urbani che rivestono carattere storico) di cui alle tavole 30 SP/A, 31 SP/A del P.U.C.

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

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

6. L'intervento deve essere volto a conseguire una riqualificazione della tipologia edilizia ed un miglior assetto funzionale nel rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici.

7. ~~inoltre~~ Il Comune potrà prescrivere interventi specifici tesi al miglioramento della viabilità veicolare e pedonale dell'area d'intervento, laddove le condizioni della rete viaria lo ~~rendessero~~ renderanno necessario.

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 46 – LOCALI INTERRATI

OMISSIS

2. I locali interrati possono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici o ad una distanza non superiore a 30 m dall'edificio di cui costituiscono pertinenza (distanza da calcolarsi sul segmento più corto che unisce l'interrato e l'edificio). In questo ultimo caso la superficie del locale interrato non può superare il 20% della superficie di riferimento (Sr) del volume fuori terra, come definito dall'art. 67 della legge regionale n. 16/2008 (successivamente modificato dall'art. 9 della legge regionale 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 al locale con una porta di superficie non maggiore di 2,20 mq. I muri laterali della scala e la parte di muratura scoperta dovranno avere paramento in pietra o altra finitura in sintonia con l'ambiente circostante.
   Nel caso di terreni a fasce, e nel rispetto della distanza non superiore a 30 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 complanare alla 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 né impianti a gas e di riscaldamento; è consentita la sola installazione di un lavello con relativa rete idrica per l'acqua potabile.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 46 – LOCALI INTERRATI

OMISSIS

2. I locali interrati possono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici o ad una distanza non superiore a 30 m dall'edificio di cui costituiscono pertinenza (distanza da calcolarsi sul segmento più corto che unisce l'interrato e l'edificio). In questo ultimo caso la superficie del locale interrato non può superare il 20% della superficie di riferimento (Sr) del volume fuori terra, come definito dall'art. 67 della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i. ~~(successivamente modificato dall'art. 9 della legge regionale 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 al locale con una porta di superficie non maggiore di 2,20 mq. I muri laterali della scala e la parte di muratura scoperta dovranno avere paramento in pietra o altra finitura in sintonia con l'ambiente circostante.
   Nel caso di terreni a fasce, e nel rispetto della distanza non superiore a 30 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 complanare alla 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 né impianti a gas e di riscaldamento; è consentita la sola installazione di un lavello con relativa rete idrica per l'acqua potabile.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI

1. In conformità al disposto dell'art. 41 sexies della legge urbanistica n.1150/1942 e s.m.i., tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (rappresentino essi nuova costruzione o ristrutturazione edilizia), devono assicurare la realizzazione di una dotazione di parcheggi nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sr) come definita all'art. 3 delle presenti norme.

OMISSIS

4. I parcheggi realizzabili ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989 e s.m.i. sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

OMISSIS

13. I singoli box pertinenziali avranno superficie minima netta di mq 12,50; nel caso di maggiori dimensioni sarà dovuto, per l'eccedenza, il contributo di costruzione nella misura ordinaria.

14. Qualora 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 5,50.

15. Salvo quanto previsto dal precedente punto 8, 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.

16. 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 alta almeno 40 cm sistemata a verde attrezzato o parcheggio pubblico con aiuole.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI

1. In conformità al disposto dell'art. 41 sexies della legge urbanistica n.1150/1942 e s.m.i., tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (rappresentino essi nuova costruzione o ristrutturazione edilizia), devono assicurare la realizzazione di una dotazione di parcheggi nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sr) come definita all'art. 3 delle presenti norme ~~e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.~~

OMISSIS

4. I parcheggi realizzabili ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989 e s.m.i. ~~non devono eccedere la superficie di 35 mq per ogni unità al netto degli spazi di accesso e di manovra e~~ sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

OMISSIS

~~13. I singoli box pertinenziali avranno superficie minima netta di mq 12,50; nel caso di maggiori dimensioni sarà dovuto, per l'eccedenza, il contributo di costruzione nella misura ordinaria.~~

~~14.~~ 13. Qualora 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 5,50.

~~15.~~ 14. Salvo quanto previsto dal precedente punto 8, 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.

~~16.~~ 15. 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 alta almeno 40 cm sistemata a verde attrezzato o parcheggio pubblico con aiuole.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 58 – AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **16BC**	Toponimo **Pecorile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

OMISSIS

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.**

In corrispondenza del lato sinistro della chiesina di Sant'Isidoro, in località Madonna della Guardia (scheda n. 13 del fascicolo B del P.U.C. variante 2012), è possibile realizzare un piccolo centro sociale con una saletta di non oltre 30 mq, al netto dei servizi igienici e cucina, per consentire riunioni, feste ed incontri culturali. L'intervento, ipogeo, dovrà apparire interrato nella fasce esistenti senza alcuna emergenza volumetrica. Nel muro esterno in pietra 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, 53, 60.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS): titolo VI.
Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-A): titolo V.

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

ART. 58 – AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'

OMISSIS

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **16BC**	Toponimo **Pecorile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

OMISSIS

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) **migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;**
b) **curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;**
c) **possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.**

In corrispondenza del lato sinistro della chiesina di Sant'Isidoro, in località Madonna della Guardia (scheda n. 13 del fascicolo B del P.U.C. variante 2012), è possibile realizzare un piccolo centro sociale con una saletta di non oltre 30 mq, al netto dei servizi igienici e cucina, per consentire riunioni, feste ed incontri culturali. L'intervento, ipogeo, dovrà apparire interrato nella fasce esistenti senza alcuna emergenza volumetrica. Nel muro esterno in pietra 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, 53, 60.

Nelle località Presane e Pecorile dell'ambito 16 BC di conservazione sono presenti diversi edifici prefabbricati, di modeste dimensioni, con manto di copertura in cemento amianto (lastre di eternit).
Tale materiale, quando verrà rimosso, sarà sostituito da manti di copertura "leggeri" previe verifiche strutturali (nel rispetto della normativa antisismica) e per il contenimento energetico.
In particolare, per l'installazione dei nuovi manti di copertura, la verifica antisismica

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

dovrà dimostrare la possibilità o meno della struttura dell'edificio di sopportare il carico di una copertura tradizionale in ardesia o in tegole di cotto (marsigliesi).

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS): titolo VI.
Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-A): titolo V.

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 100 – 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 regionale 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 e quantitativa ai flussi turistici presenti sul territorio.

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ambito di P.U.C.	CATE GORIA	N. posti letto (senza aggiuntivi)
1H3	Adriana	Via Torre 25	8BC	3 stelle	48
2H3	Ancora	Via De Amicis 3	14BC	3 stelle	24
3H3	Arcobaleno	Via Sirio 7	8BC	3 stelle	37
4H3	Flora	Via Monte Tabor 47	14BC	3 stelle	55
5H3	Gioiello	Via Lagorio 24	14BC	3 stelle	31
6H3	La Giara	Via D. Alighieri 3	14BC	3 stelle	28
7H3	Marina	Via Monte Tabor 1	14BC	3 stelle	45
8H3	Marinella	Via Monte Tabor 21	14BC	3 stelle	20
9H3	Piccolo Hotel	Via Lagorio 25	14BC	3 stelle	48
10H3	Pozzuolo	Via alla Costa 25	8BC	3 stelle	26
11H3	Riviera	Via Colla 15	8BC	3 stelle	96
12H3	San Michele (stagionale)	Via Monte Tabor 26	14BC	3 stelle	90
13H3	Tirreno	Via Genova 10	14BC	3 stelle	36
14H3	Torre	Via Aurelia di P. 20	28EC	3 stelle	31
15H3	Villa Adele	Via Trentun 3	14BC	3 stelle	58
16H3	Villa Costa	Via Monte Tabor 10	14BC	3 stelle	38
17H3	Lorenzo	Via La Spezia 2	14BC	3 stelle	48
	totale categoria			**3 stelle**	**759**
18H2	Alda	Via Milano 14	14BC	2 stelle	44
19H2	Argentina	Via Lanza 28	8BC	2 stelle	34
20H2	Bagnara	Via Torre 11	8BC	2 stelle	14
21H2	Giardino	Via V. Veneto 3	8BC	2 stelle	39
22H2	Gioiello (dipendenza)	Via Lagorio 20	14BC	2 stelle	8

MODIFICA PROPOSTA

ART. 100 – 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 regionale 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 e quantitativa ai flussi turistici presenti sul territorio.

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ambito di P.U.C.	CATE GORIA	N. posti letto (senza aggiuntivi)
1H3	Adriana	Via Torre 25	8BC	3 stelle	48
2H3	Ancora	Via De Amicis 3	14BC	3 stelle	24
3H3	Arcobaleno	Via Sirio 7	8BC	3 stelle	37
4H3	Flora	Via Monte Tabor 47	14BC	3 stelle	55
5H3	Gioiello	Via Lagorio 24	14BC	3 stelle	31
6H3	La Giara	Via D. Alighieri 3	14BC	3 stelle	28
7H3	Marina	Via Monte Tabor 1	14BC	3 stelle	45
8H3	Marinella	Via Monte Tabor 21	14BC	3 stelle	20
9H3	Piccolo Hotel	Via Lagorio 25	14BC	3 stelle	48
10H3	Pozzuolo	Via alla Costa 25	8BC	3 stelle	26
11H3	Riviera	Via Colla 15	8BC	3 stelle	96
12H3	San Michele (stagionale)	Via Monte Tabor 26	14BC	3 stelle	90
13H3	Tirreno	Via Genova 10	14BC	3 stelle	36
14H3	Torre	Via Aurelia di P. 20	28EC	3 stelle	31
15H3	Villa Adele	Via Trentun 3	14BC	3 stelle	58
16H3	Villa Costa	Via Monte Tabor 10	14BC	3 stelle	38
17H3	Lorenzo	Via La Spezia 2	14BC	3 stelle	48
	totale categoria			**3 stelle**	**759**
18H2	Alda	Via Milano 14	14BC	2 stelle	44
19H2	Argentina	Via Lanza 28	8BC	2 stelle	34
20H2	Bagnara	Via Torre 11	8BC	2 stelle	14
~~21H2~~	~~Giardino~~	~~Via V. Veneto 3~~	~~8BC~~	~~2 stelle~~	~~39~~
~~22~~ 21H2	Gioiello (dipendenza)	Via Lagorio 20	14BC	2 stelle	8

23H2	San Marco (meublè stagionale)	Via Cassisi 4	13BC	2 stelle	22
24H2	Silvia	Via Colla 109	8BC	2 stelle	22
	totale categoria			**2 stelle**	**183**
25H1	Belvedere	Via Monte Tabor 65	14BC	1 stella	17
26H1	Impero	Via Ciambrini 5	8BC	1 stella	19
	totale categoria			**1 stella**	**36**
	TOTALE GENERALE				**978**

~~23H2~~	~~San Marco (meublè stagionale)~~	~~Via Cassisi 4~~	~~13BC~~	~~2 stelle~~	~~22~~
~~24~~ 23H2	Silvia	Via Colla 109	8BC	2 stelle	22
	totale categoria			**2 stelle**	**~~183~~ 122**
~~25~~ 24H1	Belvedere	Via Monte Tabor 65	14BC	1 stella	17
~~26~~ 25H1	Impero	Via Ciambrini 5	8BC	1 stella	19
	totale categoria			**1 stella**	**36**
	TOTALE GENERALE				**~~978~~ 917**

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

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	Numero posti letto	Data cessazione attività
27H	Felice	Via Mulino a Vento 26	32	30.09.1994
28H	Lazzaro	Via Pozzuolo	36	15.11.1996
29H	Villa Chiara	Via Lagorio 13	21	30.04.2003
30H	Pescetto	Via Poggi 4	55	14.07.2006

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

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	Numero posti letto	Data cessazione attività
~~27H~~	~~Felice~~	~~Via Mulino a Vento 26~~	~~32~~	~~30.09.1994~~
~~28H~~	~~Lazzaro~~	~~Via Pozzuolo~~	~~36~~	~~15.11.1996~~
~~29~~ 25H	Villa Chiara	Via Lagorio 13	21	30.04.2003
~~30~~ 26H	Pescetto	Via Poggi 4	55	14.07.2006

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	POSTI LETTO		
				in funzione	di cui è consentito lo svincolo	totali per categoria
31RTA	Quisiana	14BC	2 stelle	84	-	-
	Totale		**2 stelle**	**84**	**-**	**84**

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	POSTI LETTO		
				in funzione	di cui è consentito lo svincolo	totali per categoria
~~31~~ 27RTA	Quisiana	14BC	2 stelle	84	-	-
	Totale		**2 stelle**	**84**	**-**	**84**

CAMPEGGI ESISTENTI

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	PIAZZOLE	CAPACITA' RICETTIVA
32C	Columbus	24DC	1 stelle	40	-
	Totale		**1 stelle**	**40**	**-**

CAMPEGGI ESISTENTI

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	PIAZZOLE	CAPACITA' RICETTIVA
~~32~~ 28C	Columbus	24DC	1 stelle	40	-
	Totale		**1 stelle**	**40**	**-**

Riepilogo della capacità ricettiva:

ALBERGHI	3 stelle	posti letto n°	759
ALBERGHI	2 stelle	posti letto n°	183
ALBERGHI	1 stelle	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" della capacità turistico ricettiva del Comune di Celle Ligure.
Tale cifra potrà essere incrementata in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti in alberghi (punti 5 e 7 dell'art. 99).

OMISSIS

Riepilogo della capacità ricettiva:

ALBERGHI	3 stelle	posti letto n°	759
ALBERGHI	2 stelle	posti letto n°	122 ~~183~~
ALBERGHI	1 stelle	posti letto n°	36
totale		**posti letto n°**	**917 ~~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°**	**1161 ~~1222~~**

Il totale complessivo di ~~1222~~ 1161 posti letto è da intendersi quale "valore minimo inderogabile" della capacità turistico ricettiva del Comune di Celle Ligure.
Tale cifra potrà essere incrementata in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici residenziali esistenti in alberghi (punti 5 e 7 dell'art. 99).

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 101 - 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° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della L.R. n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
					SI	NO
1H3	Adriana	8BC	3 stelle	48		X 48
2H3	Ancora	14BC	3 stelle	24		X 24
3H3	Arcobaleno	8BC	3 stelle	37		X 37
4H3	Flora	14BC	3 stelle	55		X 55
5H3	Gioiello	14BC	3 stelle	31		X 31
6H3	La Giara	14BC	3 stelle	28		X 28
7H3	Marina	14BC	3 stelle	45		X 45
8H3	Marinella	14BC	3 stelle	20	X 20	
9H3	Piccolo Hotel	14BC	3 stelle	48		X 48
10H3	Pozzuolo	8BC	3 stelle	26		X 26
11H3	Riviera	8BC	3 stelle	96		X 96
12H3	San Michele (stagionale)	14BC	3 stelle	90		X 90
13H3	Tirreno	14BC	3 stelle	36		X 36
14H3	Torre	28EC	3 stelle	31		X 31
15H3	Villa Adele	14BC	3 stelle	58		X 58
16H3	Villa Costa	14BC	3 stelle	38		X 58
17H3	Lorenzo	14BC	3 stelle	48		X 48
18H2	Alda	14BC	2 stelle	44		X 44
19H2	Argentina	8BC	2 stelle	34	X 34	
20H2	Bagnara	8BC	2 stelle	14	X 14	
21H2	Giardino	8BC	2 stelle	39	X (*) 39	
22H2	Gioiello (dipendenza)	14BC	2 stelle	8		X 8
23H2	San Marco (meublè stagionale)	13BC	2 stelle	22	X 22	

MODIFICA PROPOSTA

ART. 101 - 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° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della L.R. n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
					SI	NO
1H3	Adriana	8BC	3 stelle	48		X 48
2H3	Ancora	14BC	3 stelle	24		X 24
3H3	Arcobaleno	8BC	3 stelle	37		X 37
4H3	Flora	14BC	3 stelle	55		X 55
5H3	Gioiello	14BC	3 stelle	31		X 31
6H3	La Giara	14BC	3 stelle	28		X 28
7H3	Marina	14BC	3 stelle	45		X 45
8H3	Marinella	14BC	3 stelle	20	X 20	
9H3	Piccolo Hotel	14BC	3 stelle	48		X 48
10H3	Pozzuolo	8BC	3 stelle	26		X 26
11H3	Riviera	8BC	3 stelle	96		X 96
12H3	San Michele (stagionale)	14BC	3 stelle	90		X 90
13H3	Tirreno	14BC	3 stelle	36		X 36
14H3	Torre	28EC	3 stelle	31		X 31
15H3	Villa Adele	14BC	3 stelle	58		X 58
16H3	Villa Costa	14BC	3 stelle	38		X 58
17H3	Lorenzo	14BC	3 stelle	48		X 48
18H2	Alda	14BC	2 stelle	44		X 44
19H2	Argentina	8BC	2 stelle	34	X 34	
20H2	Bagnara	8BC	2 stelle	14	X 14	
~~21H2~~	~~Giardino~~	~~8BC~~	~~2 stelle~~	~~39~~	~~X(*) 39~~	
~~22~~ 22H2	Gioiello (dipendenza)	14BC	2 stelle	8		X 8
~~23H2~~	~~San Marco (meublè stagionale)~~	~~13BC~~	~~2 stelle~~	~~22~~	~~X 22~~	

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

24H2	Silvia	8BC	2 stelle	22		X 22
25H1	Belvedere	14BC	1 stella	17		X 17
26H1	Impero	8BC	1 stella	19		X 19
					129	**849**
27H	Felice	attività cessata il 30.09.1994			X (**) 32	
28H	Lazzaro	attività cessata il 15.11.1996			X 36	
29H	Villa Chiara	attività cessata il 30.04.2003			X 21	
30H	Pescetto	attività cessata il 14.07.2006				X 55
					218	**904**

~~24~~ ~~22~~H2	Silvia	8BC	2 stelle	22		X 22
~~25~~ ~~23~~H1	Belvedere	14BC	1 stella	17		X 17
~~26~~ ~~24~~H1	Impero	8BC	1 stella	19		X 19
					~~129~~ ~~68~~	**849**
~~27H~~	~~Felice~~	~~attività cessata il 30.09.1994~~			~~X (**) 32~~	
~~28H~~	~~Lazzaro~~	~~attività cessata il 15.11.1996~~			~~X 36~~	
~~29~~ ~~25~~H	Villa Chiara	attività cessata il 30.04.2003			X 21	
~~30~~26H	Pescetto	attività cessata il 14.07.2006				X 55
					~~218~~ ~~89~~	**904**

(*) 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 degli ambiti produttivi a destinazione turistica disciplinati dall'art. 59 (punti 2 e 3 e schede prescrittive 25DC e 26DC) delle presenti norme, che prevedono il riuso dei grandi corpi esistenti delle ex Colonie Milanesi e Bergamasche (9 edifici per una volumetria complessiva che supera i 90.000 mc); le destinazioni previste per tali volumi sono quelle specifiche della ricettività alberghiera ed extralberghiera indicate al precedente art. 7 punto 1.2.
   La capacità ricettiva potrà essere incrementata anche per eventuali cambi di destinazione d'uso, di edifici residenziali esistenti, in alberghi in conformità a quanto previsto dall'art. 99 punto 7.
   Inoltre (art. 99 punto 5 e art. 64, scheda prescrittiva n. 69CT) il P.U.C. variante 2012 ha individuato in località Roglio un distretto di trasformazione che comprende anche un intervento per la ricettività alberghiera, con possibilità di realizzare un nuovo albergo, da dimensionare sulla base minima di 60 posti letto e massima di 80.

OMISSIS

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 regionale 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 regionale n. 1/2008.

~~(*) 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)~~

3. La capacità ricettiva del Comune in termini di aumento dei posti letto verrà potenziata con l'attuazione ~~degli ambiti produttivi~~ dell'ambito produttivo a destinazione turistica disciplinati dall'art. 59 (punti 2 e 3 e ~~schede prescrittive~~ scheda prescrittiva ~~25DC e~~ 26DC) delle presenti norme, che prevedono il riuso dei grandi corpi esistenti delle ex Colonie ~~Milanesi~~ e Bergamasche (~~9 edifici~~ per una volumetria complessiva che supera i ~~90.000~~ 5.000 mc); le destinazioni previste per tali volumi sono quelle specifiche della ricettività alberghiera ed extralberghiera indicate al precedente art. 7 punto 1.2.
   La capacità ricettiva potrà essere incrementata anche per eventuali cambi di destinazione d'uso, di edifici residenziali esistenti, in alberghi in conformità a quanto previsto dall'art. 99 punto 7.
   ~~Inoltre~~ Il P.U.C. variante 2012 ha individuato in località Roglio (art. 99 punto 5 e art. 64, scheda prescrittiva n. 69CT~~) il P.U.C. variante 2012 ha individuato in località Roglio~~ un distretto di trasformazione che comprende anche un intervento per la ricettività alberghiera, con possibilità di realizzare un nuovo albergo, da dimensionare sulla base minima di 60 posti letto e massima di 80.

OMISSIS

~~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 regionale n. 12/2006.~~

~~6.~~ 5. 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 regionale n. 1/2008.

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

TESTO ADOTTATO

ART. 102 – NORME GENERALI D'INTERVENTO

OMISSIS

3. Per gli alberghi localizzati negli ambiti AC (agglomerati urbani che rivestono carattere storico di cui al precedente art. 57) 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.

MODIFICA PROPOSTA

ART. 102 – NORME GENERALI D'INTERVENTO

OMISSIS

3. Per gli alberghi localizzati negli ambiti AC (agglomerati urbani che rivestono carattere storico di cui al precedente art. 57) 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.

4. La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura 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 L 122/1989 e successive modifiche.

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA

COMUNE DI CELLE LIGURE (provincia di Savona)

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Verifica di adeguatezza con contestuale VARIANTE 2012
(art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

Delibera di C.C. n. 24 del 15/5/2012

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA CON NUMERO DI PROTOCOLLO 01058

Numerazione specifica **21**

OSSERVANTE: **Gruppo Consiliare Celleverdeblu**

A) CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE:

1) il P.U.C. variante 2012 contiene "(...) *situazioni e intenti reali e situazioni e intenti ampiamente e totalmente superati* (...)". Tale incongruità è presente in "(...) *ogni singola operazione immobiliare, non consentendo di comprendere quali siano gli intenti reali e quelli totalmente superati* (...)".
Il gruppo denuncia la presenza nel P.U.C. di intenti superati da Delibere Consiliari, da Conferenze di Servizi e da azioni di democrazia partecipata fatte proprie dell'Amministrazione Comunale, affermando come dovrebbe "(...) *eticamente affermare e dare conoscenza solo ed esclusivamente di INTENTI VERITIERI, REALI, ATTUALI, DI CUI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ABBIA LA CONCRETA VOLONTÀ DI REALIZZARE* (...)";

1-A-1) per il distretto di trasformazione 67CT Olmo, segnalano che:
a) al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2008 vi erano 33 addetti mentre alla data della presente variante sono solo 17;
b) la distanza dalla strada, pari a 5 m nel P.U.C. variante 2008, passa ad un generico arretramento dell'edificio da via e piazze;

1-A-2) sempre per il distretto 67CT Olmo si osserva che la demolizione della fabbrica contrasta con il principio, enunciato nella "Relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C. con contestuale variante 2012", che lo strumento di pianificazione generale persegue l'obiettivo di conservare l'identità storico culturale del territorio per cui, secondo l'osservazione, la fabbrica Olmo "(...) *costruita prima del 1940, che **rappresenta per intero l'identità storico – culturale – industriale del nostro paese,** vada* (...)" conservata;

1-A-3) ancora per lo stesso distretto il gruppo osserva come la variante 2012 consente di trasferire l'attività produttiva in atto in un comune della provincia di Savona mentre il P.U.C. vigente prescrive che l'attività doveva essere trasferita nelle aree produttive di Celle;

1-B-1) in merito all'ambito di conservazione 25DC Colonie Milanesi l'osservazione prende atto dell'adeguamento del P.U.C. all'esito positivo e conclusivo della procedura di Conferenza dei Servizi ribadendo, comunque, la loro contrarietà al progetto approvato;

1-B-2) sempre per l'ambito 25DC, per il previsto accesso veicolare da monte (come approvato nel corso della Conferenza dei Servizi), vengono riproposte le opposizioni sollevate a suo tempo al progetto per le Colonie Milanesi;

1-C) per l'ambito 26DC Colonie Bergamasche osservano che il P.U.C. ignora "(...) ***TOTALMENTE, anche solo nominandolo, il fulcro, il motore dell'operazione immobiliare "Bergamasche", rappresentato*** (...)" da un congruo numero di appartamenti proposta "(...) ***non esclusa né da parte dell'Amministrazione Comunale né, tantomeno, dal "Garante"*** (...)" del dibattito pubblico promosso dall'Amministrazione cellese ai fini dell'individuazione di destinazioni d'uso condivise per l'intero ambito;

2) l'osservazione segnala "(...) *una lunga, grave, incredibile, ingiustificata serie di errori*, (...)" di seguito elencati "(...) *che, oltre che a lasciarci basiti, ci fanno chiedere quali possano essere state le fonti di acquisizione dei dati e il modo in cui questi siano stati elaborati* (...)" .

2-A) pone in evidenza 20 errori (2 contrassegnati dallo stesso numero 2A/1) riscontrati sulla tav. 34SP/A Piano Turistico;

2-B) 2-B-1) osserva che le tabelle degli articoli 100 e 101 del Piano Turistico, Titolo VII delle Norme di Conformità e di Congruenza (impropriamente indicate come relazione), non sono state aggiornate ai cambi di destinazione d'uso autorizzati da ricettivo a residenziale;

2-B-2) segnala che la scheda prescrittiva 25DC inerente l'area delle ex Colonie Milanesi, prevede la "(...) *ristrutturazione dei volumi esistenti* (...)" mentre, il progetto approvato "(...) *prevede un importante incremento di superfici e volumi anche fuori terra* (...)". Indica anche un refuso a pag. 7 della Relazione sulla verifica di adeguatezza ove (riga 7 dal fondo pagina) il termine "milanesi" deve essere sostituito dal termine "bergamasche";

2-B-3) osserva che l'edificio lungo via Poggi, nell'ambito di conservazione 1AC, che può essere demolito e ricostruito, non è correttamente indicato sulla tav. 30 SP/A;

3) per il fascicolo B/A viene osservato che "(...) *nella prima pagina, elenca una serie di 14 edifici (definiti* testimonianze storiche da salvaguardare *localizzati nella tav. 14 DF) di cui non dà né un corrispondente planimetrico, né una documentazione fotografica, né, tanto meno, un indirizzo stradale. Per tale motivo risulta impossibile individuare tali edifici* (...)" ed inoltre pone in evidenza una serie di "(...) *macroscopici errori sia descrittivi che fotografici* (...)" su sei schede;

4) precisano che fra gli edifici di pregio, localizzati nell'ambito di conservazione 1AC, non ne sono stati indicati altri che possiedono tutte le caratteristiche per rientrare in tale qualifica.
Segnalano, a tal riguardo, in occasione di interventi di restauro e risanamento da eseguire nel centro storico di "(...) *effettuare un riordino architettonico con le eliminazioni delle dissonanti superfetazioni* (...)".
Ritengono che anche altri edifici lungo la via Romana, la via Bottini e diverse case coloniche sparse nelle frazioni debbono essere ritenute di particolare valore storico e architettonico;

5) osservano che la tav. 28 SP/A Carta bionaturalistica contiene diverse informazioni non correttamente rappresentate. In particolare la localizzazione di alcune specie vegetali; la delimitazione di qualche area di interesse naturalistico; l'area di macchia mediterranea a levante ove si riproduce la sughera; la classifica dell'area coltivata in località Ganci; nelle aree ecotonali che favoriscono l'innalzamento della biodiversità è compresa l'area delle ex colonie milanesi sulla quale sono previsti 92 parcheggi a raso, una nuova strada ed un nuovo edificio sull'area boscata;

6) sulla tav. 6DF/A il perimetro del centro urbano non corrisponde a quello della delibera n. 64/2012 del C.C. di Celle Ligure;

7-1) il P.U.C. non ipotizza alcuna soluzione "realizzabile" ai problemi dell'inquinamento acustico;

7-2) segnalano come, in merito all'uso della carreggiata a mare dell'autostrada per una viabilità urbana (citata a pag. 20 dell'allegato D/A Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale del P.U.C. e non nella Relazione di Adeguatezza) il Piano non "(...) *fornisce alcun approfondimento, alcuna ipotesi di localizzazione, alcuna programmazione* (...)";

7-3) gli osservanti elencano le "(...) *programmate nuove strutture abitative* (...)" affermando che manca una valutazione ambientale e di viabilità che dovrebbe precedere la previsione dei nuovi insediamenti residenziali;

7-4) in merito all'ambito di riqualificazione 65CR Cooperativa Cassisi, il gruppo consiliare afferma come "(...) ***reiteriamo nuovamente la nostra contrarietà a tale intervento, suffragato anche dal fatto che la zona si trova ora in zona ISMA di normativa di P.T.C.P. regionale, e in quanto tale, e per stessa dichiarazione fondativa del P.U.C. 2012, INEDIFICABILE*** (...)";

7-5) si osserva come la "(...) *costruzione di una funicolare che collegherebbe la zona di san Bastian alla zona Bottini, il P.U.C. non prevede alcuna programmazione a sostegno di tale opera* (...)";

7-6) si osserva come il P.U.C. non considera le ripercussioni viarie che l'avvio dei cantieri, per "l'uso" delle ex colonie Milanesi e Bergamasche, produrrà sul territorio;

7-7) segnalano come il P.U.C. "(...) *non affronta uno dei problemi maggiormente sentiti dai Cittadini di Celle che è quello di avere chiarezza sulla natura delle strade (il sistema viario presente sull'intero territorio), sulla loro manutenzione sui relativi obblighi* (...)" affermando che una "(...) *catalogazione dell'intero sistema viario* (...) *consentirebbe il superamento della criticità rilevata* (...)";

8-1) in merito all'art. 39 delle Norme di Conformità e di Congruenza si afferma che le parole "(...) *L'amministrazione comunale* (...) *può prescrivere* (...)" debbano essere sostituite da "*deve prescrivere*" per dare certezza ai concetti enunciati.

8-2) Gli osservanti, prendendo spunto dall'art. 52 delle Norme, segnalano che il P.U.C. ignora totalmente la pianificazione del turismo itinerante;

8-3) si afferma genericamente che il P.U.C. variante 2012 non ha le caratteristiche di un Piano Urbanistico Comunale infatti, secondo il gruppo consiliare, consegna "(...) *al singolo privato attuatore la concreta progettazione urbanistica dei distretti di trasformazione, in previsione, attraverso P.U.O. da convenzionarsi e* ***contrattarsi*** *in successiva e separata sede* (...)".
L'osservazione prosegue citando alcune argomentazioni del fascicolo D/A, Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale, ed affermando "(...) *Concetti tutti condivisibili, che però, purtroppo, non trovano riscontri su un territorio oggi gravemente degradato e domani ancor più gravemente compromesso da centinaia di migliaia di metri quadri di nuova cementificazione* (...)".
A titolo di esempio viene indicato il distretto di trasformazione 68CT Susanin centro che prevede la "(...) *demolizione dell'ennesimo insediamento produttivo* (...) *a favore dell'ennesimo insediamento residenziale* (...)";

9) il gruppo consiliare di minoranza Celleverdeblu, in questo punto, disquisisce sul ruolo ed il funzionamento della Commissione intersettoriale del Comune di Celle Ligure non oggetto dei temi della variante 2012;

10) in merito al distretto di trasformazione 69CT Roglio ponente gli osservanti rilevano "(...) ***una evidente intenzione diametralmente opposta tra i (condivisibili) principi enunciati nella "Relazione di verifica e adeguatezza" e le reali, contraddittorie e inquietanti previsioni edificatorie*** (...)"
Per gli ambiti 69CT e 70CT segnalano la discrepanza fra il disposto delle schede prescrittive e quanto rappresentato sull'ingrandimento dello stralcio della tav. 24 SP/A, contenuto nel fascicolo D/A, in merito ai posteggi a raso;

11) osservano che "(...) *fra le frazioni, soltanto Ferrari e Costa sono inserite in un Piano Particolareggiato* (...)";

12) gli osservanti vorrebbero sapere come sono state definite le potenzialità edificatorie del P.U.C. che derivano dalle superfici libere da asservimenti; dalla distanza massima (500 m) fra area edificabile ed area da asservire; dai distretti di trasformazione. Affermano che da una loro valutazione il P.U.C. ha "(...) *una potenzialità edificatoria pesantissima, in grado di compromettere i già precari equilibri ambientali e territoriali* (...)".

Osservazione finale) il gruppo consiliare Celleverdeblu richiama "(...) ***infine l'obbligo, nel corso del Consiglio Comunale in cui verranno discusse le osservazioni, alla lettura integrale di tutte le osservazioni presentate ognuna delle quali seguita, da parte dell'amministrazione comunale, dalla relativa singola risposta*** (...)"

chiede:

Premessa.

Dopo la sintesi delle osservazioni presentate dal gruppo consiliare Celleverdeblu è necessario precisare che, tralasciando considerazioni e valutazioni che esulano dai temi urbanistici, le richieste di modifica alla struttura del P.U.C. e alle Norme di Conformità e di Congruenza dovevano essere rivolte solo ed esclusivamente agli argomenti oggetto della variante 2012, in conseguenza della verifica di adeguatezza del P.U.C. di Celle Ligure di cui all'art. 45 della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.
Quanto sopra per ricordare che le osservazioni che attengono parti del P.U.C. vigente, non modificate dalla variante adottata nel corso del C.C. del 15 maggio 2012, sono da respingere.

1) Enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
1-A-1) enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
1-A-2) osservazione non attinente alla variante poiché l'argomento trattato non ha subito modifiche in sede di variante 2012;
1-A-3) di fissare in 15 km massimi (non in linea d'aria ma come distanza reale) la distanza fra l'attuale sede della Olmo ed il nuovo complesso;
1-B-1) osservazione non attinente alla variante. Progetto già approvato in sede di Conferenza dei Servizi;
1-B-2) osservazione non attinente alla variante. Progetto già approvato in sede di Conferenza dei Servizi;
1-C) enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
2) enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
2-A) una verifica puntuale delle indicazioni grafiche rappresentate sulla tav. 34 SP/A Piano Turistico per eliminare diversi errori riscontrati;
2-B) 2-B-1) un aggiornamento delle tabelle, comprese negli artt. 100 e 101 del Titolo VII delle Norme "Piano Turistico", che tenga conto dei progetti per cambi d'uso (da ricettivo a residenziale) autorizzati e in corso di realizzazione;
2-B-2) la correzione del refuso riscontrato a pag. 7 (riga 7 dal basso) della Relazione sulla verifica di adeguatezza sostituendo il termine milanesi (improprio) con bergamasche.
La prima parte dell'osservazione non è pertinente poiché rivolta ad un progetto già approvato in sede di conferenza dei servizi;
2-B-3) una precisazione sull'identificazione catastale dell'edificio in fregio a via Poggi, nell'ambito di conservazione 1AC, che può essere demolito e ricostruito;
3) che i 14 edifici elencati a pag. 1 del fascicolo B/A siano identificati con l'indirizzo stradale.
- di precisare se gli edifici definiti "testimonianze storiche da salvaguardare" hanno gli stessi vincoli di quelli definiti di pregio;
- di aggiornare il fascicolo B/A con le fotografie degli interventi attuati su alcuni edifici compresi nel fascicolo;

4) osservazione non pertinente alla variante;
5) di rendere coerenti allo stato di fatto le indicazioni contenute sulla tav. 28 SP/A Carta bionaturalistica. L'ultima parte dell'osservazione, inerente l'area delle ex colonie milanesi, non è pertinente alla variante adottata;
6) di adeguare il perimetro del centro urbano a quello definito nella delibera di C.C. n. 64/2012;
7-1) 7-2) 7-3) 7-4) 7-5) 7-6) 7-7) osservazioni non attinenti alla variante poiché gli argomenti trattati non hanno subito modifiche in sede di variante 2012;

8-1) di sostituire nell'art. 39 delle norme le parole "può prescrivere" con "deve prescrivere";
8-2) enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
8-3) enunciazione di principio senza alcuna specifica richiesta;
9) osservazione non attinente né la variante adottata né la disciplina urbanistica;
10) di reintrodurre, per il distretto di trasformazione 69CT Roglio ponente quanto previsto dal P.U.C. variante 2008 vigente;
11) di inserire anche le altre frazioni oltre a Ferrari e Costa in un Piano Particolareggiato.
12) di valutare la potenzialità edificatoria "(...) *matematicamente in base alla superficie libera da asservimenti alla distanza di 500 m e agli indici di conversione* (...)";
Osservazione finale) non pertinente alla variante.

B) CONTRODEDUZIONI:

in merito ai punti 1; 1-A-1; 1-A-2; 1-A-3; 1-B-1; 1-B-2; 1-C; 2; 4; 7-1; 7-2; 7-3; 7-4; 7-5; 7-6; 7-7; 8-1; 8-2; 8-3; 9 e osservazione finale le argomentazioni sviluppate attengono temi che non hanno subito modifiche in sede di variante 2012.
Per il punto 2-A si prende atto degli errori riscontrati sulla tav.34SP/A "piano Turistico" relativi alla localizzazione di alcune strutture alberghiere, correggendo la tavola. Per il punto 2-B (segnalato anche nell'osservazione n. 20 degli uffici comunali) le tabelle di cui agli artt. 100 e 101 delle Norme di Conformità e di Congruenza verranno aggiornate ai permessi di costruzione rilasciati.
Per il punto 2-B-2 il refuso di cui a pag. 7 della "Relazione sulla verifica di adeguatezza" verrà corretto.
Per il punto 2-B-3 l'indicazione catastale contenuta negli elaborati del P.U.C. che corrisponde al mapp.210 del foglio 9 è corretta.
Per il punto 3 vale quanto affermato in merito alle osservazioni che non attengono i temi della variante; si accoglie il suggerimento di aggiornare la documentazione fotografica del fascicolo B/A.
Per il punto 5 il Dott. Fabrizio del Nero (l'agronomo che ha sviluppato il Titolo VI del P.U.C. "Norme agro forestali") precisa quanto segue:
"*la carta bionaturalistica 28 SP/A è stata desunta dalle carte tematiche regionali. Tali carte, in scala 1:1000, vengono fornite dalla Regione su espressa domanda degli Enti Pubblici.*
La carta Bio comprende aree di interesse per Biodiversità differenziate su quattro livelli:
- *diffusione sparsa di flora;*
- *diffusione sparsa di invertebrati;*
- *diffusione sparsa di vertebrati;*
- *siti di avvistamento specie.*

Tali carte, con l'entrata in vigore della Legge urbanistica regionale n. 36/ 1997 e s.m.i., fanno parte delle tavole correlate dei P.U.C.: sono compilate da personale specializzato e qualificato (anche con la consulenza dell'Università) e sono frutto di studi e indagini approfondite.
Nel caso specifico di Celle è stata compiuta una sovrapposizione della cartografia territoriale comunale su quella regionale; eventuali inesattezze di trasposizione, se rilevate, sono dovute alla foto riproduzione ma non alterano il complesso della specificità delle informazioni.
Per la localizzazione delle due specie quercia (roverella e sughera) trattandosi di un riferimento puntuale, non si esclude un'eventuale trasposizione cartografica di modesta entità ma ciò non preclude la loro presenza sul territorio.
Si ribadisce che la predisposizione e l'approvazione di tali carte tematiche è compito istituzionale della Regione Liguria in conformità alle Leggi Regionali n. 20/2006 " Nuovo ordinamento dell'Agenzia Regionale per la protezione dell'ambiente ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo ambientale" e n. 21/2012 che modifica la n. 13/1999 " Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marino e porti".
Per il punto 6 (segnalato anche nell'osservazione n. 20 degli uffici comunali) il perimetro del centro urbano in corrispondenza dei nuclei di Sanda e Cornaro viene adeguato alla delibera di C.C. n. 6/2012.
Per il punto 10 occorre precisare che, per quanto attiene il tema di un nuovo insediamento residenziale in località Roglio, il distretto di trasformazione 69CT del P.U.C. variante 2012, conserva le stesse potenzialità previste nell'ambito di riqualificazione RF1a del P.U.C. vigente. La verifica di adeguatezza al P.U.C. adottato ha introdotto nel distretto la possibilità di realizzare una nuova struttura alberghiera, nei termini disciplinati dalla scheda prescrittiva 69CT ed illustrati nel fascicolo D/A "Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale del P.U.C. variante 2012".
Per il punto 11 si segnala che fra gli "Strumenti urbanistici vigenti", art. 9 delle Norme di Conformità e di Congruenza, della variante 2012 al P.U.C. di Celle non figura alcun Piano Particolareggiato di centri storici.

Per il punto 12 la sintesi dei calcoli della potenzialità edificatoria, in base alla superficie libera da asservimenti e agli indici di fabbricabilità, è contenuta nel Titolo IX delle Norme di conformità e di congruenza. Per quanto attiene il raggio di asservimento non vi è alcun rapporto fra tale parametro e la potenzialità edificatoria in termini di incremento di superficie residenziale (mq 12.231 nella variante 2012 minore di 2.387 rispetto al P.U.C. vigente variante 2008 che prevede mq 14.618) e di numeri di abitanti insediabili (n.416 unità nella variante 2012, minore di n.90 unità rispetto al P.U.C. vigente variante 2008 che prevede 506 unità).

Pertanto, l'osservazione di che trattasi è **respinta per i punti 2-B-3; 5; 10; 11;12; respinta per i punti 1; 1-A-1; 1-A-2; 1-A-3; 1-C; 2; 4; 7-1; 7-2; 7-3; 7-4; 7-5; 7-6; 7-7; 8-1; 8-2; 8-3; 9 e osservazione finale** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni non hanno subito modifiche in sede di variante 2012; **respinta per i punti 1-B-1 e 1-B-2** poiché le disposizioni del P.U.C. oggetto di tali argomentazioni, peraltro precedentemente valutate nelle pertinenti sedi, non hanno subito modifiche nella variante 2012; **parzialmente accolta per il punto 3, accolta per i punti 2-A; 2-B; 2-B-2; 6** con conseguenti modifiche cartografiche (tavv. 6DF/A e 34 SP/A già allegate, negli stessi termini all'osservazione n.20), normative (artt. 100 e 101 già allegati, negli stessi termini, all'osservazione n.20 e ai fascicoli C/A "Relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C. con contestuale variante 2012" (pag.7) e B/A " elenco degli immobili e degli ambiti architettonici di rilevante valore storico, artistico e ambientale" (schede n. 17;19;21;23;27) nei termini allegati.

TESTO ADOTTATO

RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2012 (art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)
Fascicolo C/A

OMISSIS

Il criterio fondativo alla base del piano non discende dal calcolo del fabbisogno temporale ma rappresenta il carico massimo sostenibile per quel territorio in riferimento agli obiettivi di sviluppo e soprattutto al grado di riproducibilità delle risorse.

1. Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi

Oltre al concetto di territorio come "*risorsa non riproducibile*" e alla conseguente necessità di "ponderare bene le ipotesi di trasformazione" all'interno di una "pianificazione urbanistica di alto livello ecologico/ambientale", in cui è fondamentale il coinvolgimento dei cittadini, delle categorie economiche e delle associazioni, **gli obiettivi già indicati nel 1997 restano validi e perseguibili; si citano i più importanti**: il "contenimento dei nuovi interventi"; "la bellezza paesaggistica" intesa come "valore 'economico'"; la promozione del recupero dell'esistente e la salvaguardia del patrimonio edilizio storico anche non vincolato ma significativo dal punto di vista della cultura materiale e delle tradizioni costruttive (in ambito sia urbano, sia rurale); la necessità di rispettare "vincoli precisi in ordine alle tipologie edilizie, ai materiali, all'inserimento nel territorio e alla sistemazione del verde"; le misure per "migliorare sensibilmente l'offerta alberghiera" (in merito a questo punto una recente esperienza di partecipazione ha fissato alcuni indirizzi in merito alle ex colonie milanesi modificando l'ipotesi di centro congressi indicata alla fine degli anni '90; anche sulla piana di Roglio occorre un ripensamento non essendo stati realizzati gli indirizzi di piano); la volontà di strutturare al meglio i prolungamenti della passeggiata a mare sia verso Albisola sia verso Varazze e i parcheggi; la riconversione dello stabilimento Olmo ancora da attuare; la protezione e promozione del settore agricolo e delle attività artigianali; la garanzia circa l'accesso alla prima casa di abitazione ai cittadini residenti che ne sono ancora sprovvisti (...)

OMISSIS

MODIFICA PROPOSTA

RELAZIONE SULLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2012 (art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)
Fascicolo C/A

OMISSIS

Il criterio fondativo alla base del piano non discende dal calcolo del fabbisogno temporale ma rappresenta il carico massimo sostenibile per quel territorio in riferimento agli obiettivi di sviluppo e soprattutto al grado di riproducibilità delle risorse.

1. Conferma e aggiornamento del Documento degli Obiettivi

Oltre al concetto di territorio come "*risorsa non riproducibile*" e alla conseguente necessità di "ponderare bene le ipotesi di trasformazione" all'interno di una "pianificazione urbanistica di alto livello ecologico/ambientale", in cui è fondamentale il coinvolgimento dei cittadini, delle categorie economiche e delle associazioni, **gli obiettivi già indicati nel 1997 restano validi e perseguibili; si citano i più importanti**: il "contenimento dei nuovi interventi"; "la bellezza paesaggistica" intesa come "valore 'economico'"; la promozione del recupero dell'esistente e la salvaguardia del patrimonio edilizio storico anche non vincolato ma significativo dal punto di vista della cultura materiale e delle tradizioni costruttive (in ambito sia urbano, sia rurale); la necessità di rispettare "vincoli precisi in ordine alle tipologie edilizie, ai materiali, all'inserimento nel territorio e alla sistemazione del verde"; le misure per "migliorare sensibilmente l'offerta alberghiera" (in merito a questo punto una recente esperienza di partecipazione ha fissato alcuni indirizzi in merito alle ex colonie ~~milanesi~~ bergamasche modificando l'ipotesi di centro congressi indicata alla fine degli anni '90; anche sulla piana di Roglio occorre un ripensamento non essendo stati realizzati gli indirizzi di piano); la volontà di strutturare al meglio i prolungamenti della passeggiata a mare sia verso Albisola sia verso Varazze e i parcheggi; la riconversione dello stabilimento Olmo ancora da attuare; la protezione e promozione del settore agricolo e delle attività artigianali; la garanzia circa l'accesso alla prima casa di abitazione ai cittadini residenti che ne sono ancora sprovvisti (...)

OMISSIS

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati
Via Poggi 6/3 - 17100 SAVONA