COMUNE DI CELLE LIGURE

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

RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AMBIENTALE DEL P.U.C. VARIANTE 2012
D. Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e s.m.i. art. 12 e all. I

ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E DELLA VARIANTE 2012

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati, Savona

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

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

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AMBIENTALE DEL P.U.C. DI CELLE LIGURE VARIANTE 2012 2

INDICE

Premessa - Quadro normativo di riferimento e campo di applicazione 2
1. Caratteristiche della Variante 2012 del Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure 4
1.1 Ambito programmatico e contenuti della Variante 2012 4
1.1.1 Quadro programmatico/normativo di riferimento e quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale 4
1.1.2 Quadro delle trasformazioni in atto o in fase di attuazione; percorso di formazione della proposta di variante, compresa la descrizione di momenti di partecipazione/consultazione pubblica; descrizione sintetica degli obiettivi, dello schema, della struttura e del massimo dimensionamento previsto dalla variante 2012 6
1.2 Accertamento delle criticità ambientali e del territorio 9
1.2.1 Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche; aree protette e rete ecologica; descrizione delle criticità, potenzialità e opportunità e della loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio e delle risorse 9
1.2.2 Cartografia dei rischi/opportunità di supporto al Rapporto Preliminare sovrapposta alla struttura del piano 15
1.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, e verifica di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Celle Ligure 18
1.3.1 Descrizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale e verifica di coerenza con il PTC provinciale 18
1.3.2 Il Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Celle Ligure 23
1.3.3 Funzionalità del piano in merito alle reti infrastrutturali e ai carichi ambientali (rifiuti, acque, inquinamento, impatto visivo). Indicazione di carenze informative 27
1.3.3.1. Gestione dei rifiuti 27
1.3.3.2. Acque superficiali e acque marine di balneazione 28
1.3.3.3. Acque potabili, consumi idrici e scarichi fognari 29
1.3.3.4. Qualità dell'aria 34
1.3.3.5. Suolo e sottosuolo 34
1.3.3.6. Rumore 34
1.3.3.7. Radiazioni elettromagnetiche 35
1.3.3.8. Amianto 35
1.3.3.9. Impatto visivo 35
1.3.3.10. Aspetti energetici 36
2. Caratteristiche degli impatti 36
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE COMPRESI NEL P.U.C. VARIANTE 2012 37
Distretto di trasformazione 67CT Olmo 37
Distretto di trasformazione 68CT Susanin centro 50
Distretti di trasformazione 69CT Roglio ponente e 70CT Roglio levante 64
Sintesi delle previsioni 89

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AMBIENTALE DEL P.U.C. VARIANTE 2012

D. Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. art. 12 e all. I

Premessa - Quadro normativo di riferimento e campo di applicazione

Nel 2001 la **Direttiva comunitaria 2001/42/CE** introduce la ***Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*** che si configura come documento finalizzato ad individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione di uno strumento di pianificazione e programmazione potrebbe avere sull'ambiente al fine di garantirne un elevato livello di protezione e di promuoverne lo sviluppo sostenibile. L'art.1 della Direttiva dichiara che la valutazione ambientale strategica ha come obiettivo quello di garantire "…..*un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata una valutazione ambientale di determinati piani e programma che possono avere un impatto significativo sull'ambiente …*".

In conformità all'art. 27 punto 2 lettera *d* della **legge regionale 36/1997**, la struttura del piano urbanistico comunale comprende un documento che è così definito (art. 11 comma 4): "*Le previsioni di trasformazione territoriale prefigurate in termini localizzativi dal quadro strutturale sono supportate da uno studio di sostenibilità ambientale contenente in particolare l'indicazione:*

a) delle alternative considerate;
b) della sostenibilità delle previsioni stesse in relazione alla loro giustificazione e alla sensibilità ambientale delle aree interessate;
c) dei potenziali impatti residuali e delle loro mitigazioni;
d) *dell'esito della verifica ambientale operata*."

Il **D. Lgs. 152/2006** "Norme in materia ambientale" e s.m.i. ha strutturato e meglio specificato il livello di approfondimento della valutazione ambientale strategica in rapporto al livello di pianificazione - programmazione - progettazione degli interventi introducendo

un documento *ad hoc* per ciascuno di essi, con l'obiettivo di legittimare le scelte di trasformazione urbana o territoriale in base ad una valutazione preventiva delle risorse e dei valori paesistico-ambientali e delle compatibilità ecologiche.

La **Verifica decennale di adeguatezza** (art. 45 comma 5 della legge regionale 36/1997) **e conseguente Variante** (art. 44) **del Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure** include, ai sensi dell'art. 12 (così come modificato dal D. Lgs. 128/2010), il presente ***Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità***, "comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I" (art. 12 punto 1). L'obiettivo del rapporto preliminare è "permettere all'autorità competente di valutare "se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente" (art. 12 punto 3) ed assumere quindi una decisione in merito all'esclusione o all'assoggettamento a VAS.

Secondo il **DDL 154 del 25 settembre 2009 della Regione Liguria**:

- (art. 5) "la **Regione è l'autorità competente** per la Valutazione ambientale strategica e per la Verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 3 e svolge tale funzione tramite il Dipartimento competente in materia di ambiente.";
- (art. 3) "... **sono soggetti a valutazione ambientale strategica tutti i piani e i programmi e loro modifiche, che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, che**: **siano elaborati** per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, **per i settori** agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, **turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli,** e definiscano il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del D.lgs. n.152/2006; (…)"
- (art. 9 e 12) "... **Il rapporto preliminare sostituisce lo studio di sostenibilità di cui all'articolo 11 comma 4 della l.r. n.36/1997**."

Quindi il rapporto preliminare è redatto secondo l'allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D. Lgs 152/2006" e secondo

l'allegato B "Contenuti del rapporto preliminare" del DDL 154/2009 della RL, compresa la cartografia sintetica dei rischi/opportunità di supporto al RP/RA sovrapposta alla struttura del piano.

1. Caratteristiche della Variante 2012 del Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure

1.1 Ambito programmatico e contenuti della Variante 2012

1.1.1 Quadro programmatico/normativo di riferimento e quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale

Come si legge nel documento dell'Assessore alla Pianificazione, Edilizia e Bilancio del Comune circa l'opportunità di adeguare lo strumento urbanistico generale vigente[1] nel quadro socioeconomico attuale:

"*Nell'ottica del processo ambientale intrapreso dal Comune di Celle Ligure in questi anni, le modifiche che saranno apportate risponderanno appieno al processo di Agenda XXI ed ai contenuti della Carta di Aalborg alla quale il Comune aderì nel 2004, il tutto nell'ottica del processo sostenibile*."

Il Comune è certificato dal 2001 **Uni En Iso 14001**[2] e dal 2005 è registrato **Emas** avendo attivato un efficace Sistema di Gestione Ambientale, che rende ancora più forti e partecipati gli obiettivi di una pianificazione urbanistica di alto livello ecologico.

Il territorio è dunque inteso, già nel piano del 1997 fondato sulla salvaguardia dei centri e nuclei storici e del paesaggio, e nella presente variante 2012, come "*risorsa non riproducibile*"[3] e per questo preziosissima, per cui gli obiettivi essenziali di pianificazione che restano attuali e fondamento della presente variante e che sono sentiti dalla comunità cellese fortemente impegnata nelle sue scelte di politica ambientale, sono:

[1] adottato il 29/5/1997 da parte del Consiglio Comunale e approvato con decreto n. 302 del 6/12/1999 dal Presidente della Giunta Regionale come "Piano Urbanistico Comunale" ai sensi della legge R.L. 36/1997 allora appena varata e tuttora vigente.
[2] Quarto in Italia dopo Capri, Jesolo e Varese Ligure.
[3] Documento degli Obiettivi di piano a cura dell'amministrazione comunale (parte settima della Relazione sulla descrizione fondativa del Piano del P.U.C. vigente: Fasc. A).

1. tutela dell'assetto geomorfologico e vegetazionale;
2. riqualificazione e protezione delle risorse naturali e del paesaggio marino rurale la cui bellezza è la ricchezza principale e per i residenti e per i turisti;
3. razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
4. salvaguardia dei valori architettonici di pregio e dell'immagine paesistico-ambientale;
5. integrazione delle aree a servizi.

La variante è conforme alla normativa nazionale e regionale vigenti; essa sarà attuata "*attraverso progetti di opere pubbliche, progetti urbanistici operativi, 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.* (…) *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 del territorio ed il suo riequilibrio ambientale*" (art. 6 del Fasc. E/A – Norme di conformità e di congruenza). Sono stabilite per ogni ambito e distretto e per ogni intervento le procedure da seguire. Si ricorda che è stata integrata la normativa puntuale di dettaglio per gli interventi nel centro storico mare per eliminare il Piano Particolareggiato degli anni '80 i cui elaborati sono parte integrante del P.U.C. variante 2008 vigente.

La variante 2012 è redatta "*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***" (art. 4 del Fasc. E/A – Norme di conformità e di congruenza).

In particolare, nelle norme, le parti riquadrate e scritte in grassetto costituiscono "disciplina paesistica" ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 2/5/91 n. 6 e s.m.i. e sono altresì elaborati specifici costituenti "disciplina paesistica" i fascicoli B, C/A e D/A e le tavole 1 DF, 2 DF, 3 DF, 4 DF, 5 DF, 13 DF, 14 DF, 15 DF, 16 DF, 17 DF, 18 DF, 19 DF,

23 SP/A, 24 SP/A, 28 SP/A, 29 SP/A, 30SP/A, 31SP/A, 32 SP. In particolare la tav. 29SP illustra la Sovrapposizione del P.U.C. variante 2012 agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico del P.T.C.P. della Regione Liguria.

Si rimanda al paragrafo 1.3 il confronto con gli obiettivi del P.T.C. provinciale per comprendere in quale misura esso ha influito sulla variante 2012.

1.1.2 Quadro delle trasformazioni in atto o in fase di attuazione; percorso di formazione della proposta di variante, compresa la descrizione di momenti di partecipazione/consultazione pubblica; descrizione sintetica degli obiettivi, dello schema, della struttura e del massimo dimensionamento previsto dalla variante 2012

Nel quadro programmatico/normativo sopra richiamato e in riferimento agli obiettivi di sostenibilità dei piani sovraordinati e della politica ambientale del Comune di Celle Ligure, la variante 2012 persegue il **principio del "contenimento di ulteriore consumo di suolo"** ovvero si inscrive nello spirito del Piano Unico regionale in via di definizione, da cui consegue di spingere le scelte pianificatorie (e le dinamiche del mercato) al rinnovo e alla riqualificazione della strutture urbana e insediativa esistente.

Il **dimensionamento del peso insediativo** prevede una nuova edificazione per **complessivi 12.231 mq di Sr** (Superficie di riferimento) a fronte dei 14.618 mq indicati dal P.U.C. vigente con conseguente modifica dell'incremento del peso insediativo da 506 (oggi possibili) a **416 nuovi abitanti** riconsiderati nella verifica di adeguatezza.

La variante 2012 rende **inedificabili le aree assoggettate al regime IS-MA di P.T.C.P.** escludendo ogni possibile iniziativa tesa a realizzare nuovi edifici su tali ambiti al fine di conservare e tutelare quella parte di paesaggio cellese ancora integra. L'indice disponibile sulle proprietà ancora libere da asservimenti potrà essere parzialmente utilizzato per ampliare i volumi esistenti secondo una gamma di diverse possibilità disciplinate negli artt. 58; 59; 60; 64 delle Norme di conformità e congruenza.

Queste ultime sono state integrate con il **Titolo VIII** per adeguare lo strumento urbanistico alla **legge regionale n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"**. Nella tabella n. 3 del Titolo IX delle Norme del Piano che ne contiene il dimensionamento, si evidenzia la previsione di **854 mq di Sr riservata**

all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.): tale superficie corrisponde a circa 17 alloggi e rappresenta il 12,20% della sommatoria dei nuovi interventi residenziali compresi nei quattro distretti di trasformazione previsti dal P.U.C. (in tutto 7.032 mq).

La previsione di 17 alloggi localizzati nel P.U.C. variante 2012 (Tabelle del dimensionamento Titolo IX) è inferiore al fabbisogno totale di Edilizia Residenziale Pubblica (pregresso più aggiuntivo) indicato nei programmi della Regione Liguria "*Indirizzi per l'applicazione del Titolo V della legge regionale 38/2007*": tale mancata corrispondenza nasce dal raffronto fra il dimensionamento percentuale pari al 12,20%, fra le previsioni di nuovi insediamenti residenziali nei distretti di trasformazione previsti e le domande per E.R.P. pervenute al Comune (1,9 alloggi ogni 100 famiglie). Inoltre anche la verifica del rapporto dell'incremento demografico (pari a 1,022) fra la popolazione residente a Celle nel 2010 (5.431 abitanti) e nel 1999 (5.312 abitanti) giustifica il dimensionamento del P.U.C. variante 2012 su valori corrispondenti alle dinamiche residenziali in atto.

La valutazione organica dell'**entroterra** condotta per salvaguardare i **territori boscati e le valenze naturalistiche** attraverso regimi normativi edilizi e agronomici, ha portato:

1. alla previsione di integrare le attività agricole con il recupero dei volumi esistenti anche per l'esercizio di attività agrituristiche, ai sensi della legge regionale 39/1989. Le volumetrie esistenti negli ambiti di conservazione agricola potranno essere recuperate e riutilizzate per avviare nuove attività ricettive legate al turismo rurale ed escursionistico (a piedi, in bicicletta, a cavallo...), mantenendo e potenziando i sentieri con interventi di pulizia e arredo;
2. alla promozione del presidio ambientale e della manutenzione degli spazi coltivati, integrando la produzione agricola per valorizzare il paesaggio collinare e i prodotti tipici dell'agricoltura locale con una residenza stabile attraverso il recupero e l'ampliamento dei volumi esistenti, in parte diruti e abbandonati secondo le modalità disciplinate negli artt. 58; 59; 60; 64 delle Norme già citati.

Per quanto riguarda gli interventi localizzati nei quattro **distretti di trasformazione** previsti, meglio illustrati nel capitolo 2 del presente Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ambientale, si anticipano in sintesi i contenuti della variante 2012:

1. conferma del distretto di trasformazione **67CT** ancora occupato dalla fabbrica di biciclette **Olmo**, un marchio di richiamo a livello nazionale, da trasferire per quanto riguarda il settore produttivo, lasciando invece la parte commerciale nell'attuale ubicazione centrale, a pochi passi dalla stazione ferroviaria;
2. individuazione di tre nuovi distretti di trasformazione:

   il **68CT** in località **Susanin**, nella zona produttiva verso Sanda; l'area di modeste dimensioni prevede la demolizione di due volumi produttivi, da tempo in disuso, e la costruzione di un nuovo complesso residenziale;

   i distretti **69CT** e **70CT** che interessano complessivamente l'area di **Roglio** che l'Amministrazione intende riqualificare e collegare al centro urbano del Comune tramite il recupero e il riuso dei due tratti di ex gallerie del treno, dismesse da molti anni.

   Il P.U.C. attuale prevede già una possibilità edificatoria con due ambiti di riqualificazione ma, nei 12 anni di vigenza dello strumento di pianificazione, non è stata avviata alcuna iniziativa concreta.

   La variante conserva per il distretto 70CT la possibilità insediativa già indicata riducendo l'incidenza delle superfici da cedere al Comune.

   Nell'altro distretto, il 69CT, più esteso in superficie (quasi 6 ettari) le possibilità d'intervento tramite P.U.O. sono state ampliate aggiungendo all'edificazione residenziale già prevista (1.486 mq di Sr) la possibilità di realizzare un albergo (per 60/80 posti letto) e di demolire e ricostruire, con cambio d'uso a residenziale, due grandi volumi di tipo agricolo disabitati da lungo tempo (è una previsione di 950 mq).

   Quest'ultimo intervento dovrà essere ricollocato, nel perimetro del P.U.O., in altro sito al di fuori del regime IS-MA-CPA di P.T.C.P. ove i volumi da demolire e ricostruire sono ubicati.

   Per la costruzione dell'albergo è necessario ottenere la variante del regime insediativo del P.T.C.P. (attualmente l'area è classificata IS-MA).

La **riqualificazione dell'offerta ricettiva** avviene attraverso l'incremento e la promozione di nuove forme di attività e nuovi insediamenti turistici anche al di fuori del centro urbano: in tal senso si colloca la previsione per il nuovo albergo nel distretto di

trasformazione 69CT nella piana di Roglio e la definizione degli ambiti di conservazione 25DC e 26DC nelle aree rispettivamente delle ex colonie Milanesi e delle ex colonie Bergamasche[4].

1.2 Accertamento delle criticità ambientali e del territorio

1.2.1 Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche; aree protette e rete ecologica; descrizione delle criticità, potenzialità e opportunità e della loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio e delle risorse

La legge regionale 36/1997, all'art. 25, stabilisce che la **Descrizione Fondativa** del P.U.C. deve essere costituita da analisi conoscitive e sintesi interpretative anche in merito agli ecosistemi locali (inquinamento atmosferico ed acustico), ai carichi ambientali (gestione dei rifiuti), alle reti infrastrutturali (depurazione e smaltimento dei liquami, approvvigionamenti idrici), al fine di perseguire la riqualificazione del territorio e la compatibilità di esso con le previsioni del P.U.C. La presente Variante 2012 non modifica la Descrizione Fondativa del piano vigente, già svolta nel rispetto della legge citata; è introdotto un nuovo fascicolo C/A "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.)" e

[4] In merito all'ambito 26DC, ex colonie bergamasche, si ricorda che è stato oggetto di una recente **esperienza di partecipazione tramite dibattito pubblico** ai fini dell'individuazione di destinazioni d'uso condivise; si citano i materiali consultabili sul sito http://www.scegliecelle.it/ e il documento riassuntivo, predisposto al termine del dibattito pubblico a cura della Commissione di garanzia in collaborazione con il dipartimento di scienza della politica e sociologia dell'università di Firenze. Con la deliberazione del Consiglio comunale n.10 del 22 Marzo 2011 l'Amministrazione comunale ha di fatto assunto "l'impegno "istituzionale" della volontà consiliare di assumere nella propria massima considerazione quelli che sarebbero stati i risultati del dibattito pubblico, facendone la base per gli adempimenti che dovrà adottare nei confronti sia dell'ipotesi progettuale per le Ex Colonie Bergamasche, sia dei privati che la propongono."
In sintesi, è emerso che la riqualificazione delle Bergamasche sconfina dalla proprietà immobiliare di riferimento. Si è passati da un'ipotesi ipercongressuale a un'ipotesi di turismo legato a "vocazioni" sportivo-culturali dell'area, senza tralasciare l'idea di un'offerta ricettiva connessa a molteplici offerte di funzioni terapeutiche, di assistenza e riabilitazione. Invece del centro congressi si è parlato di: una piscina, nuove dotazioni sportive, quali una casa della cultura e una discoteca, parcheggi, urbani, periurbani, pertinenziali, interrati e a raso, una nuova viabilità e mobilità complessiva per il paese etc.

aggiornata la tavola n. 6 DF/A - "UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato".

Per quanto riguarda le indicazioni del P.T.C. è stata eseguita l'analisi delle aree del territorio comunale che presentano criticità idrauliche e geologiche in riferimento al vigente **Piano di Bacino**.

Le aree con criticità di tipo idraulico e di tipo geologico sono trattate nelle norme geologiche (titolo V del Fascicolo D/A Norme di conformità e congruenza del P.U.C. variante 2012) e nelle relative schede di ambito.

La **Rete Natura 2000**, **rete ecologica europea**, nasce con la **direttiva 43/1992/CEE** e ha lo scopo di contribuire alla tutela della diversità biologica nei paesi europei. La direttiva 43/1992/CEE - nota come **direttiva habitat** - individua alcuni habitat e alcune specie che gli stati membri sono tenuti a salvaguardare per preservare la biodiversità. L'idea alla base della costituzione di una **rete europea di conservazione della natura** è che la natura non si ferma ai confini amministrativi e che quindi per preservarla è necessario utilizzare un approccio su scala internazionale. A questo fine gli stati membri hanno individuato un insieme di aree in cui siano rappresentati tali specie e tali habitat: i **Siti di importanza comunitaria - Sic** e le **Zone di protezione speciale (Zps)** , che nel loro insieme costituiscono la cosiddetta Rete Natura 2000.

Con la **legge regionale n. 28 del 10 luglio 2009** "*Disposizioni per la tutela e valorizzazione della biodiversità*" sono forniti gli **strumenti** per l'attuazione delle specifiche direttive europee. Inoltre viene istituita la **rete ecologica regionale** che individua i collegamenti ecologici funzionali tra Siti di importanza comunitaria (SIC) e Zone di protezione speciale (ZPS).

Con **deliberazione n. 1793 del 18 dicembre 2009** Regione ha **istituito la Rete ecologica** regionale costituita dall'insieme dei siti della rete Natura 2000, dalle aree protette e dalle aree di collegamento ecologico funzionali che risultino di particolare importanza per la conservazione, migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico di specie selvatiche e ha approvato la rappresentazione cartografica delle aree di collegamento ecologico-funzionali.

Per la costruzione della **rete ecologica regionale** si sono individuati i seguenti elementi e tipologie di connessione:

- **Siti nucleo areali**, corrispondono ai siti della rete Natura 2000 e alle aree protette e rappresentano le aree che devono essere connesse con la rete. Nella terminologia ecologica possono identificarsi con le *core areas*
- **Siti nucleo puntuali**, corrispondono ad aree critiche, di sicura valenza ecologica per la funzionalità della rete, di ridotte dimensioni o addirittura puntiformi, per le quali però non sono possibili connessioni alla rete. In questa tipologia si ritrovano talora, per situazioni particolari di isolamento, alcune zone ecotonali, grotte, rupi, pozze, zone umide e alcune aree di fauna minore
- i **corridoi ecologici** costituiscono una connessione di grande importanza per tutti gli *ecological groups*, ma sono particolarmente adatti alle specie legate ai corsi d'acqua, a quelle forestali e a quelle di ambiente prativo-arbustivo.

Più nel dettaglio, le rappresentazioni cartografiche delle connessioni ecologiche in scala 1:10.000 comprendono:

- corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi
- corridoi ecologici per specie di ambienti aperti
- corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici
- tappe di attraversamento per specie di ambienti boschivi
- **tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti** (solo queste interessano il territorio comunale di Celle, così come si può vedere dalla ***tavola allegata*** e dal **sistema informativo georeferenziato** relativo alla struttura del piano digitale)
- tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici
- siti puntuali di area nucleo.

La variante 2012 non prevede indirizzi pianificatori specifici nelle aree individuate come Aree Protette Provinciali e SIC. Circa i quattro distretti di trasformazione, in merito ai contenuti della carta bionaturalistica (n. 28 SP/A), si può dire solo che solo quelli in località Roglio presentano "sentieri principali" e che il 70CT in parte ricade nell'"area ecotonale" (che favorisce l'innalzamento del livello di biodiversità) della Pineta Bottini. Si rimanda alle schede del capitolo 2.

Il territorio di Celle Ligure presenta un habitat terrestre ed un habitat costiero e marino.

In quello terrestre, in base alla morfologia si possono distinguere due zone: la zona collinare, a nord; la parte bassa nella porzione ovest, articolata in solchi torrentizi e piccole piane alluvionali.

L'habitat costiero e marino hanno la medesima genesi geomorfologica, ma appartengono l'uno all'ambiente subaereo e l'altro a quello subacqueo.

Solo in ambito costiero sono presenti Aree Protette Provinciali; sono perimetrati due **SIC marini** limitati ad alcuni tratti di fondale a ridosso della linea di costa: porzione di areale marino davanti alla costiera di Albisola Capo fino a punta Celle. Codice provinciale 21-LE-Co: denominazione: Costiera e fondali Celle Ligure e Varazze. Identificazione del sito : Fondali Varazze - Albisola con longitudine E 8-32-45 e latitudine 44-20-0. Area definita di 36 Ha, profondità minima -20 metri, massima -8 e media -14 metri.[5]

Tali habitat protetti hanno un alto grado di vulnerabilità legato a fenomeni di contaminazioni esterne dovute principalmente se non esclusivamente al traffico marittimo.

Le **aree ecotonali**, che favoriscono l'innalzamento del livello di biodiversità, sono state identificate nella carta bionaturalistica della Regione Liguria in località Monte Cucco, nel vallone di rio Lorio e località Ganci, sotto il Bric dei Ganci a ridosso con il comune di Varazze e recepite dal P.U.C. nella tav. 28 SP/A Carta bionaturalistica rappresentata sulla struttura del P.U.C.

Inoltre sono interessate le aree litorali degli arenili di Celle Piani e la costiera di punta dell'Olmo fino al confine comunale.

Altri siti vengono identificati cartograficamente quali aree con elementi morfologici che favoriscono l'innalzamento di biodiversità generale e l'eventuale insediamento di specie stenoecie e specificatamente interessano Bric Pecorile da Narichetti lungo il vallone del

[5] Tale area appartiene alla costa che si estende lungo l'estrema porzione orientale della provincia di Savona e che conserva eccezionali caratteristiche panoramiche e naturali, l'Area Protetta di Interesse Provinciale ha il suo fulcro in realtà nel territorio comunale di Varazze, nel Parco Costiero dei Piani d'Invrea, apprezzabile attraverso il percorso che, da Varazze verso Cogoleto, ricalca per oltre quattro chilometri il tracciato della vecchia linea ferroviaria in una straordinaria successione di scogliere, baie e panorami sulla costa.
Dalla costa non è raro osservare nel periodo estivo-autunnale, al largo, il nuoto dei delfini o lo "sbuffo" di qualche balena. In primavera, autunno e inverno la zona si presta ottimamente al bird-watching di molte specie di uccelli acquatici in sosta migratoria.

rio Arma, lato occidentale. In questo sito vengono rilevate specie vegetali di interesse scientifico.

Inoltre di interesse sono la Pineta Bottini, sopra punta Celle, caratterizzata da piante adulte di *pinus pinea*, la vallecola di rio Natta nei pressi del campo sportivo con elementi isolati di *quercus suber*, l'areale di crinale che comprende Bric Terra Bianca, Bric Russa e Bric Mura.

Come si evince dalla L.R. 36/97 art. 2 la pianificazione deve indurre ad una migliore utilizzazione del territorio quando presenta specifiche peculiarità che ne possano determinare la sostenibilità ambientale al proprio sviluppo.

In tale contesto di esigua superficie e di mare, lo sviluppo sostenibile dell'area protetta, per quanto concerne il territorio comunale di Celle Ligure, deve essere legato soprattutto al grado di fruibilità dei visitatori mediante percorsi obbligatori e punti di osservazione dalla terraferma e essendo la regolamentazione delle imbarcazioni compito della guardia costiera e dei codici di navigazione, piuttosto che alla migliorabilità del sito che, per le motivazioni suddette, risulta problematica e di difficile attuazione.

A tal proposito il Comune di Celle Ligure sta recuperando una rete sentieristica che ricopre gran parte del suo entroterra e che dalla costiera sale fino alla parte alta del territorio al confine con i comuni di Stella San Martino e Varazze e da qui verso l'Alta Via dei Monti Liguri.

Nel territorio comunale sono stati censiti due alberi monumentali in applicazione dell'art.12 della legge regionale 4/1999 "Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico" e precisamente una Sughera di Natta in località Natta e una Roverella (Quercus pubescens) in località Ravezza.

La variante al P.U.C. recepisce l'indicazione di realizzare una pista ciclabile costiera nel rispetto dei contenuti del paragrafo "Le pressioni generate sulle A.P.P. dai processi insediativi (Elementi descrittivi del progetto ed analisi degli impatti diretti ed indiretti che il progetto produce)" che concerne il PI 2 - TPL costiero - pista ciclabile A.P.P. “COSTIERA E FONDALI CELLE LIGURE E VARAZZE” (21-LE-Co) ed “AREA BALBI” (23-GI-Ba) Albisola Superiore contenuto nella VAS del P.T.C. provinciale (pag. 54 e seg.).

1.2.2 Cartografia dei rischi/opportunità di supporto al Rapporto Preliminare sovrapposta alla struttura del piano

Si riportano, per i temi indicati nell'allegato al DDL regionale, i riferimenti agli elaborati di piano in cui reperire le informazioni e i dati acquisiti, ferma restando la possibilità di sovrapporre le informazioni (tutte digitalizzate) sul GIS della struttura del piano e la costante inerenza del **Fasc. C/A- Norme di conformità e di congruenza** del P.U.C. variante 2012:

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 -	Programmazione e disciplina urbanistica per l'attuazione della legge regionale n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"
Titolo IX -	Dimensionamento del P.U.C. variante 2012

- Aree protette nazionali, regionali, provinciali e di interesse locale, Siti natura 2000, SIC, zone di protezione speciale ZPS: Tav. n. 28 SP/A Carta bionaturalistica rappresentata sulla struttura del P.U.C.
- Rete ecologica: tav. "Rete ecologica" a pag. 12 del presente Fascicolo D/A.
- Zone carsiche: Tav. n. 26 SP/A - scala 1:5000 - Suscettibilità d'uso del suolo dal punto di vista geotecnico rappresentata sulla struttura del P.U.C.
- Aree sottoposte a vincolo ai sensi dei vigenti strumenti di Piani di Bacino: Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato (la tav. 6DF/A cartacea non è sovrapposta alla struttura del piano ma è sovrapponibile sul GIS alla struttura del piano) e le tavole di cui al capitolo 2 del presente Fasc. D/A per i singoli distretti, sovrapposte alla struttura del piano

- Aree soggette a problematiche sismica da microzonizzazione sismica: Tav. 27 SP/A - scala 1:5000 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (livello 1) rappresentata sulla struttura del P.U.C.
- Aree critiche rispetto alla qualità/emissioni in atmosfera: sono quelle ai margini dell'autostrada e dell'Aurelia S.S. 1 (v. punto 1.3.3.4 del presente Fasc. D/A e Tav. 24 SP/A - scala 1:5000 - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su C.T.R.)
- Area di danno di stabilimenti a rischio di incidente rilevante: non esistono stabilimenti a R.I.R. all'interno del territorio comunale di Celle Ligure
- Aree con problematiche di contaminazione (siti in anagrafe e potenzialmente contaminati): le problematiche di contaminazione della ex discarica (ambito 62FC, in cui è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico) sono sotto controllo (v. punto 1.3.3.5 del presente Fasc. D/A) e non esistono altre aree con problematiche di contaminazione di cui si sia a conoscenza
- Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico (elettrodotti stazioni radio base per telefonia mobile, radar, impianti per emittenza televisiva) e distanza di prima approssimazione inquinamento elettromagnetico: Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato (la tav. 6DF/A cartacea non è sovrapposta alla struttura del piano ma è sovrapponibile sul GIS alla struttura del piano) per le fasce di rispetto degli elettrodotti e Tav. 24 SP/A - scala 1:5000 - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su C.T.R. per gli impianti per emittenza radiotelevisiva; punto 1.3.3.7 del presente Fasc. D/A; inoltre come stabilito dall'art. 9 del Fasc. E/A Norme di conformità e congruenza punto 2:

  "*E' quindi parte integrante del P.U.C. variante 2012, fermi restando i suoi limiti di validità temporale sotto il profilo delle procedure coattive nei confronti dei privati proprietari, il seguente Progetto Urbanistico Operativi e sue eventuali successive modifiche:*

  Progetto Urbanistico Operativo degli arenili approvato dal Comune di Celle Ligure con delibera C.C. n. 35 del 14/4/2004.

  Sono altresì vincolanti per il loro specifico aspetto normativo:

  a) *Piano della zonizzazione acustica approvato con D.G.P. n° 35 del 7/3/2006;*
  a) *Progetto colore del centro storico approvato con delibera C.C. n. 54 del 28/12/2006;*

b) ***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.*"

- Area in classe acustica IV-V-VI; aree critiche dalla zonizzazione acustica (viabilità caratterizzata da maggiori impatti acustici, accostamenti critici); fascia di rispetto ferroviaria: Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato (la tav. 6DF/A cartacea non è sovrapposta alla struttura del piano ma è sovrapponibile sul GIS alla struttura del piano) per le fasce di rispetto stradali e ferroviarie; v. punto 1.3.3.6 del presente Fasc. D/A e Tav. 24 SP/A - scala 1:5000 - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su C.T.R.; inoltre come stabilito dall'art. 9 del Fasc. E/A Norme di conformità e congruenza punto 2:

  "*E' quindi parte integrante del P.U.C. variante 2012, fermi restando i suoi limiti di validità temporale sotto il profilo delle procedure coattive nei confronti dei privati proprietari, il seguente Progetto Urbanistico Operativi e sue eventuali successive modifiche:*

  Progetto Urbanistico Operativo degli arenili approvato dal Comune di Celle Ligure con delibera C.C. n. 35 del 14/4/2004.

  Sono altresì vincolanti per il loro specifico aspetto normativo:

  b) ***Piano della zonizzazione acustica*** *approvato con D.G.P. n° 35 del 7/3/2006;*
  c) *Progetto colore del centro storico approvato con delibera C.C. n. 54 del 28/12/2006;*
  d) *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.*"

- Aree percorse dal fuoco: Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato (la tav. 6DF/A cartacea non è sovrapposta alla struttura del piano ma è sovrapponibile sul GIS alla struttura del piano)
- Tutti gli immobili e le aree tutelate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), i manufatti emergenti individuati dal PTCP regionale, i centri storici, strade e percorsi storici, i manufatti rurali tradizionali, sistemi insediativi storicizzati, terrazzamenti, zone agricole di pregio, manufatti di archeologia industriale: Tav. n. 6 DF/A - UNITA' INSEDIATIVE - scala 1:5000 - Vincoli vigenti sul territorio comunale e delimitazione del centro abitato (la tav. 6DF/A cartacea non è sovrapposta alla struttura del piano ma è sovrapponibile sul GIS alla struttura del piano); Tav. 24 SP/A - scala 1:5000 - Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su C.T.R.; Tav. 29 SP/A - scala 1: 10000 - Sovrapposizione del P.U.C.

variante 2012 agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico del P.T.C.P. della Regione Liguria; Tav. 30 SP/A - scala 1:1000 - Interventi ammessi negli ambiti di conservazione 1AC centro storico mare e 2AC centro storico alto; Tav. 31 SP/A - scala 1:1000 - Interventi ammessi negli ambiti di conservazione 3AC Costa, 4AC Ferrari basso, 5AC Ferrari alto, 6AC Sanda, 7AC Cornaro; Fasc. B/A - Elenco degli immobili e degli ambiti architettonici di rilevante valore storico, artistico ed ambientale.

1.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, e verifica di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Celle Ligure

1.3.1 Descrizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale e verifica di coerenza con il PTC provinciale

Da quanto emerge dalla relazione sulla VAS, di cui al fascicolo 3 del P.T.C. della Provincia di Savona, il territorio di Celle Ligure è interessato dalle seguenti azioni:

- promuovere la valorizzazione di una rete sentieristica che dalla costa raggiunga le propaggini collinari dell'entroterra, attraverso i nuclei storici, fino a collegarsi con i territori comunali di confine (Stella, Albisola; Varazze) con possibilità di poter arrivare fino al Parco del Beigua;
- promuovere la fruizione del paesaggio e la conservazione dei beni culturali esistenti;
- valorizzare itinerari ed emergenze storiche;
- valutare gli effetti dell'attività turistica sul patrimonio culturale, sulle attività e sulle dinamiche tradizionali della comunità locale;
- favorire le iniziative di valorizzazione delle produzioni tipiche locali, artigianali e gastronomiche, con particolare riguardo alle produzioni provenienti da coltivazioni biologiche a basso impatto ambientale.

La variante del P.U.C. di Celle Ligure appare conforme ai punti sopraelencati.

La conformità delle scelte discende da un'impostazione dei diversi temi di pianificazione urbanistica comunale con gli obiettivi dei progetti integrati PI 1, PI 2 e PI 5 del P.T.C. della provincia di Savona ovvero quelli che interessano anche il territorio di Celle Ligure.

Il presente studio di sostenibilità ambientale documenta le verifiche fatte in merito alla conformità della Variante del Piano Urbanistico Comunale al P.T.C. provinciale riferendosi, in particolare:

- ai progetti integrati:
    - PI 1 "Progetto integrato per la connessione logistica della Valbormida con la piattaforma dei porti di Savona-Vado e riorganizzazione del comparto energetico",
    - PI 2 "Progetto per l'integrazione del porto con le città di Savona e Vado Ligure - Riqualificazione del litorale e del fronte mare nel savonese - Innovazione del sistema turistico costiero - Infrastrutture per la mobilità ed i trasporti" e
    - PI 5 "Progetto Integrato per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità. I sistemi ambientali e le nuove aree protette provinciali. La produzione di energia da biomasse",
- e alla valutazione ambientale strategica (fascicolo 3 del P.T.C.).

In generale, già in occasione della precedente variante al P.U.C. di Celle Ligure (variante 2008 vigente, approvata con voto n. 694/2011 del C.T.U.P. di Savona), è emersa una sostanziale coerenza tra le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e gli obiettivi del P.T.C. provinciale, ampiamente recepiti e condivisi per quanto riguarda in particolare i seguenti nei quali il territorio di Celle Ligure rientra:

- n. 2 La riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili (strettamente legato al progetto integrato 1);
- n. 3 La riorganizzazione infrastrutturale del corridoio litoraneo (strettamente legato al progetto integrato 2);
- n. 4 Innovazione del sistema turistico costiero (strettamente legato al progetto integrato 2);
- nn. 9-12 (strettamente legati al progetto integrato 5):

- La valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio;
- L'innovazione rurale (nelle aree a monte del territorio comunale), patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità;
- La costruzione delle aree protette e della rete ecologica;
- La conservazione dell'ambiente marino costiero secondo le indicazioni dell'Agenda XXI Regionale;

- n. 13 La prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali;
- n. 14 Promozione delle condizioni della sicurezza territoriale.

Il **PI 1** interessa solo marginalmente Celle Ligure, anche se in realtà con una indicazione progettuale molto importante e di non immediata realizzazione per la portata e l'impegno economico e ingegneristico: essa riguarda la viabilità; il progetto integrato prevede su tutto il territorio comunale il riutilizzo dell'attuale carreggiata a mare dell'autostrada A10 come nuova Aurelia, in modo da ridurre il traffico sull'Aurelia attuale, e la costruzione di una nuova carreggiata autostradale.

La variante al P.U.C. nella cartografia 1:5.000 della struttura del piano non riporta il tracciato di quest'ultima non essendo ancora stato redatto il progetto esecutivo dell'infrastruttura a livello provinciale che, come indicata sulla tavola del progetto integrato PI 1 in scala 1:25.000, non può essere riportata a scala dettagliata se non con una grafia simbolica essendo da studiare l'impatto idrogeologico e l'assetto orografico dei lunghi tratti in galleria e dei viadotti.

I temi che si riferiscono al progetto integrato **PI 2** sono: la mobilità e le infrastrutture del corridoio costiero; la riqualificazione del litorale e del fronte a mare del Savonese; l'innovazione del sistema turistico a Savona e nel levante savonese, con l'indicazione dei fondali di interesse naturalistico.

Oltre a riprendere nel dettaglio i temi sviluppati nel PI 1, a proposito della mobilità, il PI 2 prevede la riqualificazione dei percorsi, con piste ciclabili, parcheggi di interscambio con il TPL (*trasporto pubblico locale*), accessi al mare, tutela delle risorse naturalistiche e dell'ambiente marino e costiero, funzioni ricreative e turistiche, attività sportive e all'aria aperta per tutto il litorale savonese. In particolare per Celle Ligure, indica il "*recupero delle*

ex colonie con nuove funzioni prevalentemente turistico ricettive e di servizi, finalizzato anche al potenziamento degli impianti sportivi". L'ex sede ferroviaria è già stata convertita a Celle quale passeggiata lungomare; il P.T.C. inoltre conferma l'esistente "impianto nautico minore", come risulta classificato il complesso dell'alaggio barche realizzato all'ingresso ovest del paese.

Le previsioni del P.U.C collimano con il P.T.C. provinciale anche per le tre tavole degli assetti ambientale, paesistico e idrogeologico del PI 2.

Il progetto integrato **PI 5** tratta l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità, i sistemi ambientali e le nuove aree protette provinciali, nonché la produzione di energia da biomasse.

Il progetto indica le ***unità di paesaggio***: il Comune di Celle Ligure ricade nella ***SV 2 "Celle-Varazze"*** per le quali sono indicati fra l'altro (con livello di efficacia: *orientamento*[6]):

- la riqualificazione del fronte a mare;
- la tutela dell'ambiente marino e costiero e la fruizione del litorale tra "le Albisole" e Varazze;

e nella ***SV 5 "le Stelle"*** con le seguenti indicazioni:

- fruizione delle risorse naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- integrazione tra entroterra e ambito costiero;
- recupero dei percorsi storico-etnografici e dei sentieri, miglioramento della viabilità locale;
- recupero delle emergenze e dei sistemi di manufatti emergenti: centri storici e nuclei di matrice rurale;
- definizione e controllo della qualità insediativa e dell'inserimento paesistico-ambientale per gli interventi residenziali e di ricettività turistica nello spazio rurale;
- valorizzazione dei punti panoramici;

[6] Il P.T.C. si attua attraverso i piani integrati e una serie di norme; i livelli di efficacia sono così stabiliti:
a)-previsioni di **orientamento** ad efficacia propositiva;
b)-previsioni di **indirizzo e coordinamento** con efficacia direttiva;
c)-**prescrizioni** che impongono ai Comuni l'adeguamento dei rispettivi piani;
d)-**prescrizioni che stabiliscono vincoli preordinati** alla realizzazione di opere pubbliche che comportano una prevalenza immediata sulle previsioni dei piani comunali.

- potenziamento delle relazioni con Sassellese e Beigua, miglioramento della viabilità, dell'accessibilità ai sentieri, recupero della viabilità locale di mezza costa con funzioni di fruizione e percezione turistica;
- valorizzazione della ristorazione nel territorio interno con offerta complementare al turismo costiero;
- recupero e realizzazione di itinerari e sentieri per la fruizione del paesaggio del versante a mare;
- mantenimento delle colture e delle attività silvo-pastorali.

Nel rafforzamento delle connessioni costa - sistema dei boschi dell'entroterra, le previsioni del P.U.C., anche in questo progetto, concordano con il P.T.C. provinciale.

In merito al PI 5, si possono avanzare alcune considerazioni: da un lato si prefigurano scenari di sviluppo legati ad insediamenti di attività parallele nel settore agrituristico, fattorie didattiche, agricoltura biologica per alcune coltivazioni; dall'altro non si possono ignorare i fattori di criticità di natura finanziaria dovuta a scarsi investimenti e flussi economici limitati. L'età media dei coltivatori piuttosto alta trova poca propensione all'innovazione e all'introduzione di nuove tecnologie e di sviluppo aziendale.

Altro aspetto da considerare è legato alla contrazione delle superfici agricole utilizzate a causa della scarsa remunerabilità dei prodotti agricoli e zootecnici in genere, con una progressiva perdita dei caratteri di ruralità, la conseguente avanzata dei fenomeni di rinaturalizzazione da parte degli ecotipi forestali e i possibili e frequenti fenomeni di dissesto idrogeologico dovuto alla mancanza delle sistemazioni collinari.

Per quanto riguarda invece le superfici boschive è altrettanto chiaro che l'abbandono delle più comuni pratiche agronomiche porta l'accentuarsi di fenomeni di rischio quali incendi e propagarsi di patologie.

Eppure l'entroterra cellese presenta il vantaggio della vicinanza della costa e delle province piemontesi di Alessandria e Cuneo, attrattive dal punto di vista dell'agriturismo e del turismo gastronomico.

Il P.U.C. di Celle Ligure favorisce lo sviluppo agrituristico, la tutela dei sentieri e il presidio agronomico e forestale attraverso le norme di cui agli artt. 38; 53; 60; 62 e al titolo VI - Norme agro-forestali.

1.3.2 Il Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Celle Ligure

Preme ricordare però che nel periodo in cui il piano urbanistico è stato vigente il Comune di Celle Ligure ha messo in atto una politica ambientale molto determinata ed esemplare; si è addirittura dotato di un **Sistema di Gestione Ambientale (SGA)** di visibilità internazionale, per concretizzare l'interesse verso l'ambiente, consapevole che la valorizzazione e la corretta gestione dal punto di vista ambientale del territorio comunale intero sono "*la ragione stessa di vita della popolazione che vi risiede e svolge la propria attività lavorativa in quanto il suo successo turistico è indissolubilmente legato alla* ***qualità della vita*** *che il turista vi può condurre*"; che "*la corretta gestione del territorio ed il* ***controllo dei comportamenti dei suoi abitanti (residenti e turisti)*** *nelle diverse attività che vi si svolgono sono un fattore determinante per lo sviluppo sostenibile secondo i principi di Agenda 21 di cui tutti i* ***cittadini vogliono essere attori e fruitori responsabili***"; infine che la qualità dei servizi va progettata anche in senso ecologico... (fonte: http://www.comunecelle.it politica ambientale).

Le ragioni che hanno spinto un Comune, in cui l'industria è pressoché assente, a dotarsi di un sistema così articolato sono legate alla volontà lungimirante di promuovere un turismo sostenibile che salvaguardi la bellezza del paesaggio e della natura anche nell'interesse delle generazioni future.

Il turismo ha numeri in crescita e impatti pesanti sul territorio (quali la possibile diminuzione della identità sociale e culturale dell'area ospitante, l'aumento della produzione dei rifiuti, l'aumento del consumo di beni primari e risorse acqua, energia, la modificazione e distruzione degli ecosistemi costieri e marini, la perdita di Biodiversità, gli impatti estetici e visivi, l'inquinamento del suolo e dell'acqua, la congestione e l'inquinamento acustico, l'aumento della domanda di mobilità, il lavoro nero e/o minorile e la prostituzione); pur non producendo direttamente "materiali inquinanti", esso utilizza le risorse ambientali come principale materia prima per la propria funzione produttiva, le stesse che hanno forza attrattiva.

Le azioni fondamentali sono: "*il controllo della pianificazione territoriale; un migliore scaglionamento delle vacanze estive; la gestione del traffico privato; la diversificazione*

dell'offerta turistica; l'attuazione e il controllo severo delle norme ambientali riguardanti il rumore, l'acqua potabile e le acque di balneazione, le acque reflue e le emissioni atmosferiche, regole rigide per le nuove costruzioni e lotta all'edilizia abusiva, la sensibilizzazione e l'educazione della popolazione locale e dei turisti; l'istruzione e la formazione professionale delle persone direttamente coinvolte nell'amministrazione delle zone interessate, ridurre la produzione dei rifiuti, aumentare il territorio sottoposto a protezione; tutelare le specie minacciate e la diversità biologica; adeguare le infrastrutture fognarie e depurative ai criteri normativi; proteggere la qualità dei suoli come risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo e di altri prodotti e come ecosistema per gli altri organismi viventi; difendere il suolo dai processi di erosione e di desertificazione; consolidare, estendere e qualificare il patrimonio archeologico, architettonico, storico-artistico, paesaggistico delle aree depresse."

La certificazione riguarda tutti i servizi comunali, lo stato dell'aria e dell'acqua, lo smaltimento dei rifiuti, la mobilità ed i trasporti, e la tutela del paesaggio. L'ente certificatore è il Det Norske Veritas - DNV, che ha avuto ed avrà il compito di stabilire se il Comune è da considerarsi a norma con le disposizioni internazionali in materia e quindi certificabile.

Scopo generale del SGA è quello di assicurare che gli impatti ambientali diretti e indiretti connessi alle attività svolte in un territorio comunale e sulle quali l'amministrazione ha il potere di gestione o di controllo (inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo, rumorosità, rifiuti ecc.) siano effettivamente limitati e che il sistema stesso sia messo in condizioni di fronteggiare adeguatamente anche situazioni di emergenza.

Sulla base di un'analisi ambientale iniziale, è stata formulata la politica ambientale del Comune attraverso la quale l'amministrazione si impegna, con un atto pubblico, a prevenire e a ridurre le criticità presenti sul territorio, indicando al riguardo specifici obiettivi che vengono poi quantificati con traguardi definiti attraverso programmi ambientali, nei quali sono definiti chiaramente anche il complesso delle responsabilità di esecuzione, le modalità degli interventi, le risorse necessarie e i tempi di svolgimento.

L'intero sistema finora descritto confluisce nel Manuale di Gestione Ambientale, che descrive i contenuti del SGA e ne evidenzia la conformità alla norma UNI EN ISO 14001. Al termine di questo iter si colloca la certificazione del Sistema da parte dell'ente terzo

accreditato (DNV), a cui spetta il ruolo di controllo sulle procedure adottate sugli interventi previsti e mediante anche visite ispettive in loco, il cui esito positivo ha portato all'ottenimento della certificazione in data 2 novembre 2000.

Il rispetto degli standard assunti e il mantenimento del certificato - che ha validità triennale con possibilità di rinnovo al superamento di un nuovo iter di valutazione - sono garantiti attraverso verifiche periodiche effettuate dall'organismo di certificazione. Il controllo periodico (ogni 9 mesi) implica un miglioramento continuo, il rispetto delle leggi e dei regolamenti, il raggiungimento dei traguardi, la revisione della politica, il monitoraggio così come indicato nel manuale del SGA e nelle procedure.

Il certificato "*è valido per i seguenti campi applicativi: Amministrazione comunale attraverso la pianificazione, la gestione e il controllo diretto del territorio. Gestione diretta del patrimonio immobiliare del Comune, dei servizi cimiteriali, della manutenzione della rete di fognatura, del verde pubblico e delle strade. Gestione della discarica esaurita. Gestione indiretta delle attività di raccolta e trasporto rifiuti, delle attività di approvvigionamento idrico e distribuzione acqua potabile, dell'attività di depurazione dei reflui fognari, dell'illuminazione pubblica, delle attività di spazzamento strade e manutenzione spiagge*" ed attualmente ha data di scadenza il 29/9/2012.

Il SGA è stato inoltre progettato e strutturato in forma propedeutica al riconoscimento EMAS[7], registrato il 21 ottobre 2004, e ne sono la prova l'analisi ambientale iniziale, le numerose comunicazioni al pubblico e misure analoghe o correlate (quali i corsi di educazione ambientale nelle scuole, le iniziative per la sensibilizzazione della popolazione sui temi ambientali - raccolta differenziata, amianto, fondali marini e salvaguardia della biodiversità, elettrosmog, scarichi idrici etc. -), l'elaborazione di un patto territoriale nel quale viene sancito l'impegno del Comune di Celle Ligure a proseguire l'opera di elaborazione dell'Agenda XXI locale.

[7] **Eco-Management and Audit Scheme** (**EMAS**) è uno strumento volontario creato dalla Comunità Europea al quale possono aderire volontariamente le organizzazioni (aziende, enti pubblici, ecc.) per valutare e migliorare le proprie prestazioni ambientali e fornire al pubblico e ad altri soggetti interessati informazioni sulla propria gestione ambientale. Scopo prioritario dell'**EMAS** è contribuire alla realizzazione di uno sviluppo economico sostenibile, ponendo in rilievo il ruolo e le responsabilità delle imprese (fonte: Wikipedia).

Trattandosi di un Comune turistico costiero, è d'obbligo spendere anche alcune parole sulla "***Bandiera Blu***", prestigioso riconoscimento istituito nel 1987, anno europeo per l'ambiente, e conferito alle spiagge ed agli approdi turistici dalla FEE *Foundation for Environmental Education* sotto il controllo degli organi dell'Unione Europea. I criteri presi in considerazione per la sua attribuzione riguardano principalmente:

- l'assoluta validità delle acque di balneazione, analizzate con cadenza almeno quindicinale e con divulgazione continua dei dati;
- l'assenza di scarichi nei pressi delle spiagge;
- l'elaborazione da parte del Comune di un piano ambientale per lo sviluppo costiero;
- le iniziative di informazione ambientale che coinvolgano turisti e residenti.

Le altre condizioni richieste interessano invece aspetti quali l'equilibrio tra le attività balneari ed il rispetto per l'ambiente e la pulizia delle spiagge che devono essere gestite correttamente, dal punto di vista dell'igiene, della presenza di accessi agevoli, delle eventuali procedure di salvataggio e dei divieti relativi a condotte che possono mettere in pericolo l'ambiente o i bagnanti stessi.

L'ambita Bandiera Blu è stata issata sulle spiagge di Celle Ligure per la prima volta nel 1989 per poi continuare a sventolare anche nel 1990-1991 e dal 1996 al 2011.

Nel documento dal titolo "Politica Ambientale" (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 03/09/2010 - Comitato del Riesame n. 11 del 03/09/2010), tra gli impegni assunti dall'amministrazione comunale di Celle Ligure si leggono:

" rilanciare e potenziare la raccolta differenziata tramite la sperimentazione del porta a porta,*

** realizzare uno studio di fattibilità sul progetto relativo al Mulino a Vento, con la riattivazione e la produzione di energia,*

**** progettare l'allestimento di una rete a basso consumo per la pubblica illuminazione,***

**** favorire l'installazione di sistemi di energia alternativa con la promozione del risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili,***

**** la realizzazione di una centrale fotovoltaica nell'area della vecchia discarica dei rifiuti e di impianti fotovoltaici presso le tribune del campo sportivo comunale, il palazzetto dello sport e il rilevato ferroviario,***

** creare uno sportello dedicato al rapporto con i cittadini per informazioni sul risparmio energetico e indicazioni su eventuali finanziamenti e che sia motore propositivo per un settore con fortissime potenzialità produttive e occupazionali, coordinando gli interventi con la Provincia, la Regione e l'Unione Europea*."

1.3.3 Funzionalità del piano in merito alle reti infrastrutturali e ai carichi ambientali (rifiuti, acque, inquinamento, impatto visivo). Indicazione di carenze informative

In tale quadro positivo di forte sensibilità dell'amministrazione comunale nei confronti delle tematiche ambientali, l'attuazione della variante introdotta al P.U.C. non innescherà alterazioni degne di nota circa gli argomenti trattati nella "Dichiarazione ambientale anni 2007-2009 - Aggiornamento informazioni ambientali anno 2008 ai sensi del regolamento europeo CE 761/2001" (dati aggiornati 30/09/2008), disponibile in rete sul sito del Comune di Celle Ligure; in particolare si trattano i seguenti argomenti:

1.3.3.1. gestione rifiuti
1.3.3.2. acque superficiali e acque marine di balneazione
1.3.3.3. acque potabili, consumi idrici e scarichi fognari
1.3.3.4. qualità dell'aria
1.3.3.5. suolo e sottosuolo
1.3.3.6. rumore
1.3.3.7. radiazioni elettromagnetiche
1.3.3.8. amianto
1.3.3.9. impatto visivo
1.3.3.10. aspetti energetici.

1.3.3.1. Gestione dei rifiuti

L'andamento dei dati evidenzia un periodico aumento della produzione in estate, strettamente connesso al turismo di tipo balneare che caratterizza il territorio. Di fronte ad una crescita costante della produzione di rifiuti, si è manifestato però anche l'aumento dei

rifiuti raccolti in maniera differenziata e il potenziamento del numero di campane di raccolta.

Nell'ultimo triennio nel Comune di Celle, in particolare, si è rilevato un aumento della produzione di rifiuti differenziati, a fronte di una generale crescita della produzione di RSU (Rifiuti Solidi Urbani), anche se in diverse proporzioni. Si registra un aumento della produzione di RD (Raccolta Differenziata) anche nei mesi estivi, che hanno sempre rappresentato una maggiore criticità legata al turismo del fine settimana o settimanale.

Considerando che il Comune partecipa attivamente ai programmi europei di ottimizzazione della gestione dei rifiuti (Programma Life Plus “Progetto Vircat” e “Progetto Biomass-Plus”), l’amministrazione comunale ha da tempo messo in atto specifiche azioni per la prevenzione, il riciclaggio e lo smaltimento dei rifiuti: dopo l’ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative da parte della Provincia di Savona, nel mese di dicembre 2007 ha avuto luogo l’apertura di una nuova piattaforma ecologica in Via Sanda 47 gestita dalla ditta Servizi Tecnologici di Vado Ligure.

La buona osservanza delle regole da seguire per la raccolta differenziata consente ai cittadini più rispettosi, identificati attraverso la lettura di apposite etichette con codice a barre, applicate sui sacchetti della raccolta differenziata, di essere “premiati” con la riduzione della tassa smaltimento rifiuti.

1.3.3.2. Acque superficiali e acque marine di balneazione

Il controllo trimestrale della qualità delle acque superficiali sui rii Fighetto, Natta, Sanda e Ferrari, eseguito dai tecnici dell’Arpal, non ha rilevato problemi di inquinamento.

Per quanto riguarda l’inquinamento atmosferico e delle acque si può affermare che i nuovi insediamenti residenziali, previsti nella dimensione di 416 nuovi abitanti nell’arco dei prossimi 10 anni, contribuiscano ad un progetto di ricomposizione ambientale e sono compatibili con il principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo del territorio.

I campionamenti dell'acqua marina, eseguiti da ARPAL, sono bimestrali nel periodo ottobre-marzo e bimensili nel periodo aprile-settembre (D.P.R. 470/82).

Per la stagione balneare degli anni 2006 e 2007 non sono stati rilevati valori di non conformità, essendo i limiti di legge ampiamente rispettati. Per la stagione 2008 è stata rilevata una NC in occasione del secondo campionamento del mese di settembre,

rientrata con l'effettuazione dei successivi prelievi da parte dell'ARPAL che hanno dato esito favorevole.

1.3.3.3. Acque potabili, consumi idrici e scarichi fognari

Da un colloquio con un funzionario dell'Acquedotto di Savona è emerso che:

la dotazione idrica di Celle Ligure è già in passivo rispetto ai fabbisogni;

il Comune di Celle possiede alcuni piccoli pozzi ed attinge parzialmente da sorgenti site ad Albisola, Stella e Varazze;

le carenze sono compensate dalla disponibilità di tutto il comprensorio che va da Noli a Varazze con i diversi bacini di prelievo e utenza (Quiliano, Sansobbia, Letimbro…).

Si allegano in ogni caso i dati ricevuti dal Comune di Celle Ligure che riportano i consumi per abitante negli anni 2008, 2009, 2010 (quest'ultimo è pari a 101,66 mc annui/ab) e i mc di acqua immessi in rete nel Comune nel 2010 (856.974).

Quanto emerge dalla Dichiarazione Ambientale anni 2007-2009 del Comune di Celle Ligure disponibile *on line*, i campionamenti vengono eseguiti presso i seguenti punti:

1. Casa Masoero (Via Pecorile 138) - Serbatoio Pecorile basso (entrata)
2. Serbatoio Sanda (entrata)
3. Fontana Centro - Piazza Comune
4. Fontana Piani - Via Trieste
5. Via Ferrari
6. Pozzo scuole elementari
7. Pozzo scuole medie.

La valutazione della qualità delle acque potabili viene verificata da campioni prelevati dall'Azienda Sanitaria Locale 2 "Del Savonese" (ASL 2) e consegnati ai laboratori ARPAL per le analisi previste e avviene secondo quanto prescritto dal D.Lgs. 31/2001 in materia di "potabilizzazione delle acque". L'Acquedotto di Savona, ente gestore provvede con procedure interne alla verifica della potabilità.

I dati di maggiore importanza rilevati riguardano batteri patogeni (coliformi, enterococchi, escherichia coli), per i quali si registra la totale assenza nei campioni analizzati; in particolare si evidenzia come i superi dei valori limite si siano manifestati occasionalmente in località distinte. A seguito di tali rilevazioni, l'Acquedotto di Savona, gestore della distribuzione idrica, ha provveduto a monitorare la rete al fine di verificare la presenza di cloro residuo nelle acque in conformità agli standard di potabilità dell'acqua e garantire così la tutela della salute della popolazione.

Circa le indicazioni di cui all'art. 9 delle norme di attuazione del P.T.C. (sostenibilità degli insediamenti in relazione alla depurazione degli scarichi idrici) si è verificata la possibilità di incrementare il peso insediativo presso il Consorzio per la depurazione delle acque di scarico di Savona. Il Consorzio, con convenzione in data 26/11/1996 ha confermato la previsione di compatibilità tra la popolazione prevista dal P.U.C. e le linee di adduzione consortili.

Le previsioni del P.U.C. prevedono un incremento del peso insediativo nei prossimi 10 anni corrispondente ad un aumento della popolazione di 416 unità, contro una possibilità insediativa attuale di circa 200 unità ancora prevista dal P.U.C. vigente[8]. E' previsto cioè un aumento della capacità insediativa del 7%, di cui circa il 70% nel centro urbano e nei nuclei frazionali e per il rimanente 30% in aree agricole, di presidio ambientale. Tali valutazioni, di carattere urbanistico, sono legate al calcolo delle superfici ai vari piani dei volumi esistenti e di quelli previsti, conseguenti agli indici fondiari dei vari ambiti e distretti, assegnando 30 mq ad abitante insediato o insediabile. I conteggi sulla popolazione insediata ed insediabile, sono dati evidentemente teorici, tenuto conto che la popolazione residente nel Comune di Celle Ligure è, secondo i dati forniti dall'anagrafe, di 5.431 unità.

Un dato che connota la cittadina rivierasca è l'andamento della popolazione fluttuante stagionale, valore consolidato da anni e per il quale, se lo sviluppo contenuto dei nuovi insediamenti avvenisse in un arco temporale anche breve non comporterebbe problemi né di approvvigionamento di acqua potabile, né di smaltimento fognario.

[8] L'incremento previsto dal P.U.C. vigente, variante 2008, è di 506 unità; preso atto che non meno di 300-350 persone sono già state insediate in nuovi volumi costruiti, rimangono ancora 150-200 unità insediabili.

La rete fognatizia nera del Comune è collegata al collettore del depuratore consortile savonese. L'impianto nel suo complesso è da ritenersi rispondente alle esigenze attuali e future del Comune. Dal 2003, il numero delle fermate per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria risulta in diminuzione; si sottolinea inoltre che le fermate del Depuratore Consortile sono state causate da rotture accidentali delle condotte o degli impianti avvenute nel comprensorio Savona-Varazze, pertanto non sempre hanno riguardato il territorio cellese.

1.3.3.4. Qualità dell'aria

Dalle misurazioni effettuate, pur non evincendosi elementi di criticità, la qualità dell'aria del centro abitato di Celle Ligure risulta interessata dalla presenza di un intenso traffico veicolare; in assenza di particolari e importanti modifiche alla circolazione e alla viabilità (come sarebbe il declassamento della carreggiata autostradale mare quale Aurelia di scorrimento) difficilmente potrà subire modificazioni/miglioramenti significativi (cfr. punto 6 - Rumore). La variante al P.U.C. in merito alla viabilità non introduce modifiche tali da incidere sulla qualità dell'aria.

1.3.3.5. Suolo e sottosuolo

Un periodico monitoraggio è effettuato presso la discarica comunale, non più attiva, in località Terrabianca. Le verifiche effettuate sono finalizzate al controllo dello stato di conservazione della vasca polmone, asservita alla discarica, per la raccolta del percolato e dell'aspetto generale esterno della discarica. Con i dati finora in possesso si può lecitamente escludere un inquinamento delle acque profonde da parte di cromo esavalente; non esiste allo stato attuale, alcun pericolo per la salute pubblica, né tantomeno per la flora e la fauna. In data 14/08/2007 (Ns. Prot. 11719) è stato chiesto alla Regione Liguria un finanziamento di complessivi €195.000 per la bonifica del sito inquinato di cui trattasi.

1.3.3.6. Rumore

Sul problema della difesa da inquinamento acustico le norme di conformità e congruenza del P.U.C. prescrivono, oltre all'applicazione delle leggi vigenti e del piano di zonizzazione acustica (approvato con D.G.P. n. 35/2006), norme di carattere tecnico e

costruttivo per l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione dei nuovi interventi (art. 48 e titolo IV).

Ciò premesso, ad ulteriore precisazione di quanto sopra riportato, è stato rilevato che le maggiori fonti di inquinamento acustico sul territorio di Celle Ligure sono dovute al traffico veicolare sull'Aurelia e in prossimità dell'autostrada Savona XX miglia.

I valori misurati (dal 1° quadr. 2006 al 2° quadr. 2008) mettono in evidenza situazioni di supero dei limiti di zona, più o meno accentuate, a conferma dell'analisi condotta nel Piano di Risanamento Acustico del Comune di Celle. La causa a cui è imputabile il problema è il traffico veicolare, pertanto la sua risoluzione richiederebbe la realizzazione di nuove infrastrutture, alternative alle esistenti, che al momento restano di competenza provinciale e in una prospettiva di lungo termine (declassamento carreggiata autostradale da destinare a nuova Aurelia).

Per quanto riguarda la ferrovia non vi è per ora nessun accordo, fermo rimanendo il fatto che l'inquinamento dovuto al passaggio dei treni risulta di minore impatto rispetto a quello del traffico veicolare.

1.3.3.7. Radiazioni elettromagnetiche

Nel rapporto dell'Arpal, sulla base delle misurazioni effettuate, ipotizzando un funzionamento a potenzialità minima degli impianti esistenti e riportando i valori misurati al massimo utilizzo della risorsa radio autorizzata, si ritiene comunque che siano rispettati i limiti in materia di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza previsti dalla normativa in vigore. La variante al P.U.C. disciplina agli artt. 35 e 49 la posa di antenne e impianti di teleradiocomunicazioni.

1.3.3.8. Amianto

I controlli visivi annuali effettuati nel periodo 2006-2008 non hanno evidenziato criticità, e necessità di alienazione dei materiali, circa lo stato delle coperture in eternit degli edifici comunali in base ai risultati dell'ultimo controllo effettuato nel mese di giugno 2008. Per quanto riguarda i manufatti di proprietà privata, valgono le leggi vigenti.

1.3.3.9. Impatto visivo

Il paragrafo si riferisce al monitoraggio dell'estensione degli arenili, effettuati per controllare l'erosione nel tempo. I dati ad oggi disponibili hanno messo in luce nel tempo

un fenomeno di erosione dell'arenile, in particolare in prossimità di Celle Centro. In contrasto a tale fenomeno naturale l'Amministrazione comunale attua periodici ripascimenti degli arenili. La variante al P.U.C. non comporta variazioni in merito.

1.3.3.10. Aspetti energetici

Circa l'efficienza energetica del Comune di Celle Ligure, non sono disponibili dati se non quelli dei consumi annui di energia elettrica nelle strutture comunali e per pubblica illuminazione, riportati nella tabella a pag. 30.

Si ricordano tra gli obiettivi del Comune quelli ricordati a pag. 26 e 27 del presente Fasc. D/A e per la disciplina normativa circa l'installazione di antenne e impianti per le energie rinnovabili l'art. 49 del Fasc. E/A Norme di conformità e congruenza.

2. Caratteristiche degli impatti

Per i distretti di trasformazione previsti, segue la verifica di compatibilità delle Norme del P.U.C. a quelle del P.T.C. approvato, secondo i criteri di sostenibilità in merito all'assetto ambientale, idrogeologico e paesistico. Sono valutati gli effetti che gli interventi possono generare sull'ambiente e le misure di sostenibilità che il piano fa proprie per il perseguimento dei propri obiettivi di sostenibilità. La cartografia e gli estratti allegati illustrano le scelte ubicandole nei distretti individuati e argomentano la coerenza localizzativa dei nuovi interventi rispetto all'intero territorio e al patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei vincoli/ tutele/ rischi/ opportunità territoriali.

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE COMPRESI NEL P.U.C. VARIANTE 2012

Distretto di trasformazione 67CT Olmo
(corrisponde al regime TU di assetto insediativo del P.T.C.P.)

Il distretto, già previsto nel P.U.C. vigente variante 2008, è confermato nella verifica di adeguatezza con contestuale variante 2012 del Piano Urbanistico Comunale.

Per attuare l'ambito l'Amministrazione Comunale, su richiesta del Soggetto Attuatore, ha avviato una procedura di Conferenza dei Servizi tuttora in corso.

Si riporta la scheda prescrittiva del distretto di trasformazione, predisposta per le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 che contiene, fra le altre norme, l'elenco degli elaborati che devono comporre il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo); tra questi è compreso lo studio di sostenibilità ambientale (ex art. 13 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **67CT**	Toponimo **Olmo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.637 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 110

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma quadrilatera è occupato dalla storica fabbrica di biciclette Olmo che, dagli anni '30 del secolo scorso ad oggi, rappresenta un punto di eccellenza a livello mondiale nel settore delle due ruote a pedali.
Per conseguire una corretta riqualificazione urbana fra il centro storico e la parte edificata a monte, nei pressi della stazione ferroviaria, il P.U.C. prevede (tramite P.U.O.) la demolizione e ricostruzione dell'intero complesso con riduzione dell'ingombro volumetrico e cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenza, distribuzione commerciale al dettaglio e uffici.

Obiettivi degli interventi: la singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di buon livello architettonico capace di collegare urbanisticamente il nuovo complesso al tessuto del centro storico.

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica delle aree a contorno: piazza della stazione e tratto di strada collegata alla via Aurelia e al centro storico mare.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare e dare soluzione concreta alle seguenti condizioni inderogabili:

1. l'attività produttiva 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. variante 2012 o del trasferimento, se maggiore.
   Qualora il reperimento dell'area ove trasferire l'attività non fosse realizzabile nell'ambito territoriale di Celle Ligure, lo spostamento potrà avvenire in altri Comuni della Provincia di Savona;
2. il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio del permesso di costruire 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 4.300 di cui il piano terra (non meno di 1.300 mq della superficie edificabile) con funzioni esclusivamente di distribuzione al dettaglio, uffici della stessa tipologia operante nell'edificio e servizi pubblici.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13;
   A fronte dei 3.000 mq di superficie di riferimento a destinazione residenziale previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) il soggetto attuatore deve reperire 300 mq di superficie residenziale da destinare all'E.R.P., al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure;
4. il piano terra, da destinarsi tutto alla distribuzione al dettaglio, uffici o servizi (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 al contributo di costruzione 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;

9. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
   b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;

c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);
f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), 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 al Titolo VI delle presenti norme;
i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

10. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
    A) relazione illustrativa che:
        1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
        2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
    B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
    C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
        1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
        2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
        3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
    D) norme di attuazione con l'indicazione:
        1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
        2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
        3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
        4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
    E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività

del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;

F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

11. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
    a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
    b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
    c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
    d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
    e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
    f) può essere prevista una sistemazione provvisoria dell'attività di vendita delle biciclette, durante la realizzazione dell'intervento, su parte dell'area di cantiere o su un'area pubblica che il Comune potrà concedere temporaneamente allo scopo.

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-B): titolo V.

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione, l'area è di grande interesse per lo sviluppo ed il rinnovo urbano del Centro di Celle Ligure. Da un'attività produttiva e commerciale si passerà ad un moderno centro residenziale.

B. Risultati da conseguire.

Totale riqualificazione dell'area con la previsione di una ricca dotazione di verde, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane che su quell'area convergono.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un nuovo tessuto urbano in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area.

Inoltre dovranno essere verificate le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Si allegano stralci planimetrici e fotografici per la verifica preliminare di assoggettabilità ambientale dell'intervento.

Distretto di trasformazione 68CT Susanin centro
(corrisponde al regime ID-CO di assetto insediativo di P.T.C.P.)

Come già precisato a pagina 3, questo nuovo distretto di trasformazione, localizzato all'interno dell'ambito di conservazione 21DC a destinazione produttiva, intende dare una risposta insediativa residenziale in un'area ove, nonostante la specificità produttiva, sorgono numerosi edifici residenziali e la richiesta di prime case a prezzi contenuti necessita di una risposta a tempi brevi.

Come emerge dal Titolo IX delle norme del P.U.C., inerente il dimensionamento del Piano, l'intervento prevede una nuova Sr di 1.500 mq (per insediare 50 persone) di cui 900 mq per una residenza libera, 300 mq per edilizia convenzionata e 300 mq per Edilizia Residenziale Pubblica.

L'intervento, inoltre, caratterizza una riqualificazione urbanistica in quanto sull'area insistono due capannoni industriali da anni in disuso; se ne prevede la demolizione e la sostituzione con un nuovo edificio residenziale di 4 piani della superficie coperta di circa 370 mq.

L'area di pertinenza (di altre 1.200 mq) sarà sistemata a posteggio e a verde attrezzato per creare un elemento di riqualificazione della zona.

Si riporta la scheda prescrittiva del distretto di trasformazione, predisposta per le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 che contiene, fra le altre norme, l'elenco degli elaborati che devono comporre il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo); tra questi è compreso lo studio di sostenibilità ambientale (ex art. 14 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	**Toponimo** Susanin centro	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 50

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma quadrilatera è occupato da due edifici produttivi ormai in disuso da diversi anni. Il P.U.C. prevede (tramite P.U.O.) la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale: destinazione pertinente alle caratteristiche dell'area circostante compresa nell'ambito di conservazione 21DC, a destinazione produttiva, oramai saturo. Riferendosi alla scheda 21DC si evince come le attività produttive presenti nell'ambito si "(…) *alternano a volumi residenziali di recente costruzione* (…)".

Obiettivi degli interventi: la singolarità del caso e la posizione dell'area d'intervento, lungo la strada per Sanda, richiedono una progettazione di buon livello architettonico capace di riqualificare architettonicamente un tessuto privo di qualità.

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica delle aree a contorno prevedendo prevalenza di verde ed un'area attrezzata per il gioco dei bimbi.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   I 1.500 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi:

- 900 mq di edilizia privata;
- 300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);
- 300 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

   Sf = 1.632 mq
   Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
   Te = unico corpo di fabbrica a blocco
   Ri = 0,50%
   H = 13,00 m
   Dc = 6,50 m
   De = 12,00 m
   Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
   Pp = non meno del 35% della Sr da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
   Standard (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per il numero degli abitanti insediabili nel distretto.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;
c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);
f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
      2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
   B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
   C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
      1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
      2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
      3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
   D) norme di attuazione con l'indicazione:
      1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
      2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;

3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;

E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
   b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
   c) l'impegno a carico del soggetto attuatore (per sé e successivi aventi causa) ad accollarsi il contributo di costruzione delle manutenzioni ordinarie inerenti le aree verdi ad uso pubblico e delle relative attrezzature - panchine, giochi bimbi e simili - .
   d) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   e) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
   f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

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-B): titolo V.

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Da attività produttiva si passerà ad un moderno centro residenziale.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane degli ambiti al contorno.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale che dovrà essere in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo

su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Si allegano stralci planimetrici e fotografici per la verifica preliminare di assoggettabilità ambientale dell'intervento.

Distretti di trasformazione 69CT Roglio ponente (corrisponde ai regimi IS-MA e IS-MA-CPA di assetto insediativo di P.T.C.P.) e 70CT Roglio levante (corrisponde al regime IS-MA)

Questi due interventi vengono rappresentati congiuntamente poiché sono a diretto contatto e, nel loro insieme, coprono l'intera piana di Roglio a ponente del territorio comunale verso Albissola.

Come già affermato a pag. 3 punto 2 la variante al P.U.C. intende sostituire, con questi due distretti, i due ambiti di riqualificazione RF1a e RF1b del P.U.C. vigente che nei 12 anni trascorsi dall'approvazione del Piano non sono stati attuati.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di riqualificare la zona, confermando l'incremento residenziale già contenuto nel P.U.C. (da realizzare attraverso le norme di congruenza dei distretti) e programmando, nel distretto 69CT che è il più esteso in superficie (quasi 6 ettari), la realizzazione di un nuovo albergo per 60/80 posti letto da collegare, come l'intera piana, al centro urbano del Comune tramite il recupero ed il riuso di due tratti di gallerie del treno dismesse da molti anni.

La previsione dell'albergo richiede per l'area interessata (circa 7.000 mq) la riclassificazione del P.T.C.P. (attualmente è IS-MA) in un regime che ne consenta la realizzazione.

La scheda prescrittiva del distretto 69CT indica anche la possibilità di demolire e ricostruire, con cambio d'uso a residenziale, due volumi di tipo agricolo disabitati da lungo tempo (è una previsione di 950 mq di superficie residenziale); l'intervento dovrà essere ricollocato, nel perimetro del P.U.O., in altro sito al di fuori del regime IS-MA-CPA di P.T.C.P. ove i volumi da demolire e ricostruire sono ubicati.

Il distretto 70CT, che chiude a levante la pianta di Roglio collegandola alla pineta Bottini (ambito di conservazione 46FC), mantiene inalterate le possibilità edificatorie previste dal P.U.C. vigente per l'ambito RF1b, riduce l'incidenza delle superfici da cedere al Comune e pone a carico del Soggetto Attuatore l'onere della realizzazione di una struttura di accoglienza (per bar e ristorante) all'ingresso della pineta che, per essere attuata, richiede una modesta variante alla zonizzazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P. che consiste nello spostamento della linea che divide i regimi PU e ID-CO in corrispondenza dell'ingresso all'area verde. Si tratta di una struttura di 150 mq che potrà funzionare da elemento complementare e di servizio alle funzioni del parco.

Il progetto della nuova struttura, parzialmente ipogeo, dovrà presentare caratteri tipologici d'inserimento ambientale quali essenzialmente: pietra e vetro per le murature esterne, altezze contenute, parziale copertura a verde in prosecuzione del manto erboso della pineta.

La parte di copertura pavimentata (massimo 1/3) potrà essere usata come espansione all'aperto della sala da pranzo; l'intervento, su area pubblica, deve essere realizzato dall'operatore in regime di convenzionamento in attuazione al P.U.O. di cui alle norme di congruenza del distretto di trasformazione 70CT (Roglio levante).

Si riporta la scheda prescrittiva del distretto di trasformazione, predisposta per le Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 che contiene, fra le altre norme, l'elenco degli elaborati che devono comporre il P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo);

tra questi è compreso lo studio di sostenibilità ambientale (ex art. 13 D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **69CT**	Toponimo **Roglio ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA; IS-MA-CPA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 58.765 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 64
STRUTTURA PER RICETTIVITÀ ALBERGHIERA: non meno di 60 posti letto

Caratteri urbanistici del distretto ed obiettivi degli interventi: il distretto, a forma pressoché quadrilatera con un'appendice a monte, si sviluppa in senso ortogonale al mare nella parte a ponente della piana di Roglio.
Per conseguire una corretta riqualificazione urbanistica dell'area, tramite P.U.O., il distretto di trasformazione si pone l'obiettivo di un intervento unitario misto che comprende:

a) la demolizione e ricostruzione dei due volumi, da tempo in disuso, contrassegnati dai mappali n. 430 e 431 del foglio catastale n. 8. È prevista una complessiva destinazione d'uso residenziale per una superficie di riferimento (Sr) pari a 950 mq di cui 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme).
   Il P.U.O. deve localizzare tale ricostruzione all'interno del distretto di trasformazione (al di fuori del regime insediativo IS-MA-CPA del P.T.C.P.) su un terreno diverso dal sedime dei due volumi esistenti per consentire l'allargamento di via Roglio nel tratto parallelo alla strada che sale a Pecorile.
b) una nuova edificazione residenziale per complessivi 1.000 mq di superficie di riferimento (Sr), di cui 100 mq riservati all'edilizia residenziale pubblica (Titoli VIII e IX delle norme).
c) la realizzazione di una struttura alberghiera da progettare dimensionata per una ricettività pari a non meno di 60 posti letto e a non più di 80.
   Tale scelta intende sviluppare la vocazione dell'area a fini turistici: ottimo orientamento, vicinanza dell'arenile, possibilità di realizzare alternative di collegamento al centro urbano utilizzando la galleria dismessa della linea ferroviaria, presenza di verde e dislivelli limitati che salgono dalla piana ai versanti collinari.

Le tre tipologie d'intervento sopra enunciate dovranno essere localizzate nell'ambito del P.U.O. tenendo conto dei regimi insediativi del P.T.C.P. e delle corrispondenti norme di attuazione.

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica della zona a ponente della piana di Roglio prevedendo i servizi e le infrastrutture necessarie ad assicurare un corretto svolgimento dell'attività ricettiva alberghiera e l'insediamento residenziale dei nuovi abitanti previsti.

Tra i servizi che il P.U.O. deve prevedere è compresa la progettazione e realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, di un centro per giovani specifico per attività musicali, singole o di gruppo, della superficie minima di 100 mq.
Le viabilità veicolare e pedonale dovranno essere particolarmente curate all'interno del distretto per assicurare i necessari collegamenti alla pineta Bottini, alla via Aurelia e al mare. Tale impegno comprende l'onere della progettazione e dell'esecuzione del tratto interno all'area del P.U.O. della nuova strada, indicata nella struttura del Piano (tav. 23SP/A), che salirà dalla piana di Roglio alla strada per Cassisi.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.2; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non può superare i 1.950 mq, articolati in due diversi interventi che il P.U.O. deve localizzare all'interno dell'area.
   Uno dei due interventi (pari a 950 mq di Sr), come sopra enunciato, discende da una proposta di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti: il secondo (di 1.000 mq di Sr) si caratterizza come un nuovo complesso residenziale.
   Un terzo intervento compreso nel distretto prevede la realizzazione di una nuova struttura alberghiera da dimensionare e progettare per non meno di 60 posti letto e non più di 80.
   L'altezza complessiva dei nuovi volumi a destinazione residenziale non può superare i 13 m (quella dell'albergo i 9,50 m);
   I 1.950 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) sono così suddivisi:
   a) per l'intervento di demolizione e ricostruzione:
      - 850 mq di edilizia privata;
      - 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme);
   b) per l'intervento di nuova edificazione:
      - 900 mq di edilizia privata;
      - 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme).

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il loro numero complessivo deve essere uguale o maggiore a quello degli alloggi.
   I parcheggi pertinenziali alla struttura alberghiera dovranno, di preferenza, essere interrati: eventuali quote delle aree a parcheggio, atte ad assicurare una corretta

ricettività per i posti letto previsti (da 60 a 80), potranno essere sistemate all'aperto se alberate e correttamente inserite nelle aree a verde del nuovo complesso alberghiero.

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

   a) **per l'intervento di demolizione e ricostruzione:**
   Sr complessiva = 950 mq di cui 100 mq riservati a E.R.P. (legge regionale n. 38/2007)
   Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
   Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni
   Ri = 0,50% della superficie del lotto
   H = 9,50 m
   Dc = 6,50 m
   De = 12,00 m
   Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
   Pp = non meno del 35% della Sr, da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
   Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile (tale area andrà a sommarsi, nel P.U.O., a quella determinata dall'intervento di nuova edificazione residenziale).

   b) **per l'intervento di nuova edificazione residenziale:**
   Sr complessiva = 1.000 mq di cui 100 mq riservati a E.R.P. (legge regionale n. 38/2007)
   Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
   Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni, collegati fra loro
   Ri = 0,50% della superficie del lotto
   H = 13,00 m
   Dc = 6,50 m
   De = 12,00 m
   Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
   Pp = non meno del 35% della Sr, da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
   Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile (tale area andrà a sommarsi, nel P.U.O., a quella determinata dall'intervento di demolizione e ricostruzione).

   c) **per la realizzazione della nuova struttura alberghiera:**
   Sr complessiva = quella necessaria a realizzare una struttura alberghiera da non meno di 60 posti letto e non più di 80 (compresa comunque fra 2.500 e 3.200 mq)
   Du = ricettiva-alberghiera

Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni, collegati fra loro
Ri = 0,50% della superficie del lotto
H = 9,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = 35% della Superficie di riferimento Sr, da realizzare nel sottosuolo. Un'eventuale quota dei parcheggi giustificata da necessità di servizio, se localizzata all'aperto, dovrà essere alberata ed inserita nelle aree a verde.
Il progetto dell'albergo dovrà prevedere i servizi necessari (fra i quali, a titolo di esempio, bar, ristorante, cucina, sale per incontri, soggiorno e lettura, strutture ricreative e per la cura del corpo) atti a connotare il complesso per qualità e servizi resi; il dimensionamento, che discenderà dal numero dei posti letto in conformità alla normativa di settore, dovrà essere ampiamente giustificato attraverso la relazione del P.U.O.
Il P.U.O. deve anche provvedere a disciplinare all'interno del suo perimetro, l'uso pubblico dell'area inedificabile della piana che il P.T.C.P. classifica come IS-MA-CPA nell'assetto insediativo (non meno di 11.000 mq): tale impegno comprende l'onere della definizione delle funzioni (attrezzature per il verde, il gioco, lo sport, il tempo libero e simili), e della loro esecuzione da formalizzare all'interno della convenzione attuativa, in sinergia con l'Amministrazione comunale.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   - **a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   - **b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi. Il volume dell'albergo, se realizzato a gradoni (o anche nel caso di un volume a blocco), potrà avere copertura e terrazze piane sistemate a giardino pensile;**
   - **c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
   - **d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
   - **e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);**
   - **f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
   - **g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);**
   - **h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero**

adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;

i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
      2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
   B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
   C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
      1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
      2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
      3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
   D) norme di attuazione con l'indicazione:
      1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
      2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
      3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
      4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
   E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
   F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
   G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
   H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (tra cui il centro per attività musicali di cui al punto "Servizi e infrastrutture" della presente scheda, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
   b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
f) l'uso pubblico dell'area classificata, nell'assetto insediativo del P.T.C.P. come IS-MA-CPA (insediamenti sparsi, mantenimento finalizzato alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali).

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-B): titolo V.

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione e potenzialità la piana di Roglio è un'area strategica all'interno del più vasto quadro di sviluppo urbano ed economico di Celle Ligure: il P.U.O. dovrà disciplinare e prefigurare il nuovo assetto della zona, attualmente sottoutilizzata e defilata rispetto al centro urbano, prevedendo anche una viabilità capace di collegarla alla parte alta della pineta Bottini, al mare e al centro storico.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di zone verdi, di percorsi pedonali ed aree attrezzate interposte agli interventi edilizi previsti.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi complessi residenziali e di una struttura ricettiva di alta qualità che dovranno essere connessi e in grado di risolvere le percorrenze interne ed esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **70CT**	Toponimo **Roglio levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **PU; ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 20.502 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 19

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma pressoché quadrilatera si affaccia sul mare salendo lungo la dorsale sovrastata dalla pineta Bottini. L'area occupa la parte a levante della piana di Roglio.

Obiettivi degli interventi: il pregio del distretto, per la sua posizione dominante, richiede una progettazione di buon livello architettonico capace di valorizzare gli aspetti paesistici.

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica della parte a levante della piana di Roglio. Il P.U.O. deve prevedere i servizi e le infrastrutture necessarie ad assicurare i collegamenti alla pineta Bottini, alla via Aurelia e al mare.
Fra tali servizi è compresa, a cura e spese del soggetto attuatore, la progettazione e realizzazione della struttura di ristoro (bar e ristorante) indicata nella scheda 46FC Pineta Bottini ponente.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 582.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 9,50;
   I 582 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) sono così suddivisi:
   - mq 524 di edilizia privata:
   - mq 58 riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII e IX delle presenti norme);

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento residenziale Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il loro numero complessivo deve essere uguale o maggiore a quello degli alloggi;

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

Sf = 19.408
Du = residenza
Te = unico corpo di fabbrica a blocco o più volumi collegati fra loro
If = 0,03 mq/mq. La volumetria superficiaria corrispondente dovrà essere localizzata nel distretto tenendo conto dei regimi insediativi del P.T.C.P. e delle corrispondenti norme di attuazione
H = 9,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 6,50 m (salvo maggiori distante previste dalla legislazione vigente : D. Lgs. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = non meno del 35% della Sr da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile nel distretto

Oltre alle aree a standard da cedere in proprietà al Comune il P.U.O. deve prevedere e disciplinare, all'interno del suo perimetro, l'uso pubblico dell'area inedificabile (di circa 2.200 mq) posta sul pianoro a levante, a confine fra i mappali 333 (inserito nel distretto) e 335 del foglio catastale n. 8.
Area che il P.T.C.P. classifica come PU (Parco Urbano) nell'assetto insediativo; l'impegno ad un uso pubblico dell'area comprende l'onere della definizione delle funzioni (verde, gioco, fruizione del parco, tempo libero e simili) e della loro esecuzione da formalizzare all'interno della convenzione attuativa, in sinergia con l'Amministrazione comunale.
La superficie, così definita e sistemata a parco, andrà ad ampliare l'area della pineta comunale Bottini. Il tratto di recinzione compreso fra le due parti dovrà essere rimosso e la recinzione da realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, lungo il perimetro della nuova area dovrà avere le stesse caratteristiche (materiale e disegno) di quella preesistente.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;**
   c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
   d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
   e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);**

f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
      2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
   B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
   C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
      1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
      2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
      3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
   D) norme di attuazione con l'indicazione:
      1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
      2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
      3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
      4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
   E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
   F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
   G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
   H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria (tra cui la struttura di ristoro di cui al punto "Servizi ed infrastrutture" della presente scheda), gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;

b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
f) l'uso pubblico dell'area, come indicato alle precedenti "Norme edilizie ed architettoniche" di questo distretto, sul pianoro a levante a confine fra i mappali 333 e 335 del foglio catastale n. 8.

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.

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione e le sue potenzialità la piana di Roglio è un'area strategica all'interno del più vasto quadro di sviluppo urbano ed economico di Celle Ligure: il P.U.O. dovrà disciplinare e prefigurare il nuovo assetto della zona, attualmente sottoutilizzata e defilata rispetto al centro urbano, prevedendo anche una viabilità capace di collegarla alla parte alta della pineta Bottini, al mare e al centro storico.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di zone verdi, di percorsi pedonali ed aree attrezzate interposte all'intervento residenziale previsto.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale che dovrà essere in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Si allegano stralci planimetrici e fotografici per la verifica preliminare di assoggettabilità ambientale dell'intervento.

Sintesi delle previsioni nei distretti di trasformazione 69CT e 70CT ai fini della verifica di assoggettabilità ambientale

- **Distretto di trasformazione 69CT (Roglio ponente)**

1. Intervento di demolizione e ricostruzione, su altro sito all'interno del P.U.O., con cambio di destinazione d'uso (da agricolo a residenziale) di due volumi esistenti in disuso da lungo tempo.
   La previsione è di 950 mq di Sr di cui 100 mq da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica.

2. Intervento residenziale già localizzato nel P.U.C. vigente variante 2008 (ambito di riqualificazione RF1a) ricompreso nel distretto.
   La previsione è di 1000 mq di Sr di cui 100 mq da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica.

3. Area di circa 7.000 mq da destinare ad una nuova struttura turistico alberghiera per una capienza di 60/80 posti letto. La superficie coperta complessiva dovrà essere contenuta in circa 1.000 mq per tre piani in modo da conservare la massima quantità possibile di area verde – il rapporto fra area permeabile (6.000 mq) ed area impermeabile (1.000 mq) sarà quasi dell'85% -.
   Per attuare tale intervento, all'interno del P.U.O., è necessario ottenere la modifica della zonizzazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P.: attualmente la destinazione dell'area corrisponde al regime IS-MA.

4. Area verde attrezzata con laghetto, casa didattica del giardiniere, zone lettura e giochi per diverse fasce d'età.

- **Distretto di trasformazione 70CT (Roglio levante)**

5. Intervento residenziale già localizzato nel P.U.C. vigente variante 2008 (ambito di riqualificazione RF1b) ricompreso nel distretto.
   La previsione è di 582 mq di cui 58 da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica.

6. Struttura di accoglienza (informazioni, bar, ristorante per 40 posti a sedere) che richiede una modifica della linea che divide i regimi PU e ID-CO degli assetti insediativi del P.T.C.P. in corrispondenza del posteggio all'ingresso del parco.
   La previsione è di 150 mq per un volume parzialmente ipogeo con copertura sistemata a verde per non meno di 2/3 della superficie.