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.)

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

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

INDICE

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

TITOLO II 15
INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO 15
CAPO I. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 15
ART. 14 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI 15
ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA 15
ART. 16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA 16
ART. 17 – RESTAURO 17
ART. 18 – RISANAMENTO CONSERVATIVO 18
ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 18
ART. 20 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO 19
ART. 21 - FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI 19
ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA 19
ART. 23 - AUMENTO DI SUPERFICIE SENZA ASSERVIMENTO 20
CAPO II. INTERVENTI SULLE AREE 20
ART. 24 - INTERVENTI SULLE AREE 20
ART. 25 - DEMOLIZIONE 20
ART. 26 - SISTEMAZIONI ESTERNE 21
ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE 21
ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 21
CAPO III. INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI 22
ART. 29 - LIMITAZIONI DIVERSE 22
ART. 30 - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI ESISTENTI 22
ART. 31 - LINEA FERROVIARIA 22
ART. 32 - AREE PER LA VIABILITÀ 22
ART. 33 - NUOVI TRACCIATI STRADALI E TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI 23
ART. 34 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A RETE 24
ART. 35 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE 24
ART. 36 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI 26
ART. 37 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PREVISTE AL DI FUORI DEGLI AMBITI FC (parti del territorio destinate ad attrezzature) 26
ART. 38 - PERCORSI DI CARATTERE STORICO, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO 27
CAPO IV. EDILIZIA PRIVATA 27
ART. 39 - EDIFICI IN PRECARIE CONDIZIONI IGIENICHE, STATICHE E DI DECORO 27
ART. 40 - EDIFICI DI PREGIO 27
ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI 28
ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI 28
ART. 44 - DEHORS, VERANDE, PARATIE FRANGIVENTO 29
ART. 45 – TARGHE E INSEGNE 29
ART. 46 - LOCALI INTERRATI 30
ART. 47 - TENDE, TETTOIE, PERGOLE E PORTICATI 30
ART. 48 - DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO 31
ART. 49 - ANTENNE E IMPIANTI PER LE ENERGIE RINNOVABILI 31
ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI 32

ART. 51 - PISCINE 33
ART. 52 - ROULOTTES E CASE MOBILI 33
ART. 53 - FASCE COLTIVE ED ORTI....33
ART. 54 - DEPOSITI ALL'APERTO....34
ART. 55 - STAZIONI DI SERVIZIO E CONTENITORI PER GAS....34

TITOLO III……35
AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE……35
ART. 56 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE……..35
ART. 57 - AMBITI AC DI CONSERVAZIONE: AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO. NORME DI CONFORMITA'……..35
ART. 58 - AMBITI BC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE. NORME DI CONFORMITA'……..44
ART. 59 - AMBITI DC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici). NORME DI CONFORMITA'……58
ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'……..65
ART. 61 - AMBITI FC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE, SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PINETE. NORME DI CONFORMITA'……80
ART. 62 - AMBITI TNI DI CONSERVAZIONE: TERRITORIO NON INSEDIABILE (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte). NORME DI CONFORMITA'……94
ART. 63 - AMBITI CR DI RIQUALIFICAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI RESIDENZIALI. NORME DI CONFORMITA'……98
ART. 64 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE CT. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE. NORME DI CONGRUENZA……102

TITOLO IV……..115
CODICE DEI MATERIALI E DELLE METODOLOGIE OPERATIVE DA IMPIEGARE NEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI PREGIO (art. 40), SUGLI EDIFICI ANTICHI (art. 41) E NEGLI AMBITI AC DI CONSERVAZIONE (art. 57)……115
ART. 65 - DISPOSIZIONI GENERALI……...115
ART. 66 - STRUTTURE VERTICALI……115
ART. 67 - STRUTTURE ORIZZONTALI……116
ART. 68 - COPERTURE……..117
ART. 69 - IMPIANTI TECNOLOGICI……118
ART. 70 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI……....118
ART. 71 - CONSOLIDAMENTO STATICO……..120

TITOLO V……...121
NORME GEOLOGICHE……121
CAPO I - NORME GENERALI E VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE……121
ART. 72 – DEFINIZIONE……121
ART. 73 - INDAGINI GEOLOGICHE……121
ART.73 bis – VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE……..121
CAPO II - NORME PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE……123
ART. 74 - VOLUMI INTERRATI……...123
ART. 75 - SCARICHI……123
ART. 76 - OPERE DI SOSTEGNO……123
ART. 77 - MANUTENZIONE OPERE DI SOSTEGNO……123
ART. 78 - SUPERFICI IMPERMEABILIZZATE……..124
ART. 79 - TOMBINATURE……....124
CAPO III - SCHEDE DI REGIME NORMATIVO……...125
ART. 80 - DISPOSIZIONI PER LE SINGOLE AREE……....125
ART. 81 - REGIME NORMATIVO R……..125
ART. 82 - REGIME NORMATIVO Rs……126
ART. 83 – REGIME NORMATIVO Rco……127
ART. 84 – REGIME NORMATIVO Cs……...128
ART. 85 – REGIME NORMATIVO Cp……..129
ART. 86 – REGIME NORMATIVO Cal……..130

CAPO IV - LIVELLO PUNTUALE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DEL P.T.C.P……..131
ART. 87 - NORME GENERALI……..131
ART. 88 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA BASSA……131
ART. 89 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOLOGICA MEDIA……..131
ART. 90 - AREE A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA……131
ART. 91 - LITORALI……132

TITOLO VI……..133
NORME AGRO-FORESTALI……..133
CAPO I - NORME GENERALI……..133
ART. 92 - ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE DA METTERE A DIMORA NEL TERRITORIO COMUNALE……133
ART. 93 - ESECUZIONE DELLE OPERE - TUTELA DELLA VEGETAZIONE……..134
ART. 94 - RISISTEMAZIONE DELLE AREE……134
ART. 95 - TASSONOMIA DELLE ESSENZE……..134
ART. 96 - DISCIPLINA DELLE PIANTAGIONI IN TERRITORIO URBANO……...136
CAPO II - AMBITO FORESTALE……135
ART. 97 - NORME COMUNI A TUTTI I BOSCHI……135
ART. 98 - OLIVETI……135

TITOLO VII……136
PIANO TURISTICO
in conformità alla legge Regione Liguria n.1/2008 “Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell’offerta turistico-ricettiva”…..136
ART. 99 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE……..136
ART. 100 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE……138
ART. 101 - PROGRAMMAZIONE DELL’OFFERTA TURISTICA……139
ART. 102 - NORME GENERALI D’INTERVENTO……..141

TITOLO VIII……142
PROGRAMMAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA PER L’ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 38/2007: “ORGANIZZAZIONE DELL’INTERVENTO REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO”……..142
ART. 103 - PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO……142
ART. 104 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)……..142
ART. 105 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE……142
ART. 106 - RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI PER INCREMENTARE L’OFFERTA ABITATIVA……142
ART. 107 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA……...143
ART. 108 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI……143

TITOLO IX……144
TABELLE DI SINTESI SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. VARIANTE 2012 PER VERIFICA DI ADEGUATEZZA (art.45 punto 5 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)……144

TITOLO I

NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA

ART. 1 - OBIETTIVI DEL PIANO

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

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

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

4. In caso di contrasto prevale la struttura del piano (tav. 23SP/A) rappresentata su base catastale rispetto a quella su carta tecnica (tav. 24 SP/A).

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

ART. 2 - ELABORATI DI PIANO

Il P.U.C. variante 2012 comprende gli elaborati di seguito elencati:

DESCRIZIONE FONDATIVA

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

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

Fasc. C/A- Relazione sulla verifica di adeguatezza del P.U.C. con contestuale variante 2012 (art. 45 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STRUTTURA DEL PIANO

Fasc. D/A- Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità ambientale del P.U.C. variante 2012

Fasc. E/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

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

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

Tav. 23 SP/A - scala 1:5000
Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su carta catastale

Tav. 24 SP/A - scala 1:5000
Struttura del Piano Urbanistico Comunale variante 2012 su C.T.R.

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

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.

Tav. 27 SP/A - scala 1:5000
Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (livello 1) rappresentata sulla struttura del P.U.C.

Tav. 28 SP/A - scala 1:5000
Carta bionaturalistica rappresentata sulla struttura del P.U.C.

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

Tav. 32 SP/A - TIPOLOGIE D'INTERVENTO - scala 1:500 e 1:1000
Ambiti di riqualificazione residenziale: 65CR Cassisi cooperative, 66CR Marucchi alto

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

Tav. 34 SP/A - scala 1:2000
Piano turistico (legge regionale n. 1/2008 e s.m.i.)

ART. 3 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

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

St = Superficie territoriale

Dt = Densità territoriale

Rc = Rapporto di copertura

Sf = Superficie fondiaria minima

A = Area di pertinenza

Du = Destinazioni d'uso

Te = Tipo Edilizio

Sr = Superficie di riferimento

Sc = Superficie accessoria

If = Indice di fabbricabilità fondiario

Ri = Rapporto di impermeabilizzazione

H = Altezza massima di un fabbricato

h = Altezza massima interna

Dc = Distanza minima dai confini

De = Distanza minima tra gli edifici

Ds = Distanza minima dal filo stradale

Pp = Parcheggi privati

2. Tali parametri sono definiti nel seguente modo:

St = Superficie territoriale. È la superficie di un ambito o distretto di P.U.C. comprensiva delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Dt = Densità territoriale. Esprime il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti non destinate a pubblici servizi e la superficie territoriale St dell'ambito o distretto considerati.

Rc = Rapporto di copertura. Esprime il rapporto tra il complesso delle proiezioni orizzontali degli edifici esistenti (compresi tutti gli elementi aggettanti, quali balconi, bovindo, cornicioni e simili) e la superficie territoriale St dell'ambito o distretto considerati.

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

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

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

Te = Tipo edilizio. È costituito dall'insieme degli elementi storicamente configurati che compongono il fabbricato. Comprende la struttura portante, il numero dei piani, i corpi scala, le destinazioni d'uso ai vari piani, il tipo di copertura, le caratteristiche delle bucature per porte e finestre, i materiali da costruzione impiegati.

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

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

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

Ri = Rapporto di impermeabilizzazione. Esprime il rapporto fra la sommatoria della proiezione orizzontale dei volumi fuori terra, di quelli interrati che fuoriescono dai corpi emergenti e delle parti di suolo coperte da manti e pavimentazioni impermeabili, con la superficie fondiaria Sf dell'ambito.

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

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

h = Altezza massima interna. L'altezza massima interna degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitabili, riducibile a 2,40 m per gli spazi accessori e di servizio.
Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare (artt. 40 e 41 delle presenti norme) oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali sopra fissate, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali sopra indicati, sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale dell'intervento rispetto alla situazione in atto. A tal fine, alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto edilizio alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere dell'A.S.L. competente.
Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta (da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso) non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori e di servizio. L'altezza minima delle pareti perimetrali non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori e di servizio.
Le disposizioni di cui alla presente definizione non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.
L'altezza massima interna dei parcheggi e box interrati non può superare i m 2,50. Negli ambiti destinati ad insediamenti produttivi (21DC; 22DC; 23DC) i parcheggi e i box interrati possono raggiungere un'altezza massima interna di 3,20 m

Dc = Distanza minima dai confini. È la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale dell'edificio, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, e la linea di confine della proprietà.

De = Distanza minima tra gli edifici. È la lunghezza del segmento minimo congiungente le proiezioni orizzontali degli edifici , ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m.

Ds = Distanza minima dal filo stradale. E' la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del fabbricato, ivi compresi gli elementi aggettanti oltre 1,50 m, con la sede stradale, comprendente i marciapiedi, le banchine, i parapetti, i muri e le scarpate.

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

ART. 4 - DISCIPLINA PAESISTICA

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

2. **In particolare, nel prosieguo del seguente testo, le parti 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.**

3. **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.**

ART. 5 - REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Comune di Celle Ligure è dotato di regolamento edilizio approvato in conformità alla legislazione vigente.

2. Eventuali disposizioni del regolamento edilizio vigente, in contrasto alle presenti norme di conformità e congruenza del P.U.C. variante 2012, sono da intendersi decadute alla data di approvazione dello strumento urbanistico "P.U.C. di Celle Ligure, variante 2012".

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il P.U.C. viene attuato 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.

2. Nei casi in cui gli interventi siano soggetti al permesso di costruire convenzionato, lo schema di convenzione deve comprendere la descrizione dettagliata di tutti gli oneri e di tutti gli impegni, che il soggetto attuatore assume e garantisce nella loro interezza con apposita fideiussione; lo schema di convenzione per ogni tipo d'intervento è approvato dagli organi comunali competenti.

3. Il P.U.C. stabilisce per ogni ambito e distretto e per ogni intervento le procedure da seguire. Gli ambiti di riqualificazione individuati dal P.U.C. saranno destinati prioritariamente alle cooperative che ne richiederanno l'assegnazione in conformità alla legislazione vigente in materia di edilizia pubblica e all'A.R.T.E. . In mancanza di tali soggetti, gli ambiti potranno essere edificati da chiunque, con preferenza per gli interventi destinati a soddisfare il bisogno della prima casa di abitazione.

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

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse nei diversi ambiti e distretti di P.U.C. sono di seguito elencate ai fini delle determinazione del contributo di costruzione.

1.1 - Residenza
1.2 - Ricettività alberghiera, all'aria aperta, extralberghiera
- 1.2.1 - Alberghi
- 1.2.2 - Residenze turistico-alberghiere
- 1.2.3 - Strutture turistiche all'aria aperta

1.3 - Distribuzione al dettaglio, pubblici esercizi e uffici
1.4 - Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci
1.5 - Autorimesse, rimessaggi, depositi e simili.
1.6 - Servizi ad uso privato

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

3. Per ogni ambito o distretto di P.U.C. sono indicate le destinazioni d'uso ammesse nei volumi esistenti e in quelli di nuova edificazione. Altre funzioni, preesistenti ma in contrasto, possono essere mantenute, salvo diversa indicazione di P.U.C., ma non possono essere ampliate; il cambio d'uso può essere assentito solo se la nuova destinazione è tra quelle previste nell'ambito o nel distretto ove si trova il volume oggetto dell'intervento.

ART. 8 - TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

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

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

3. Il Comune in sede di rilascio del permesso di costruire può consentire o richiedere che le opere di urbanizzazione restino di proprietà privata e che la loro manutenzione ordinaria e/o straordinaria gravi sul privato stesso.

ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

1. Gli ambiti e i distretti disciplinati da Progetti Urbanistici Operativi già approvati sono contrassegnati da apposita perimetrazione sulla tav. 23 SP/A. In essi l'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute nei P.U.O.

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;
   b) Progetto colore del centro storico approvato con delibera C.C. n. 54 del 28/12/2006;
   c) Piano di organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni. Regolamento per la tutela dell'inquinamento elettromagnetico approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/6/2007.

ART. 10 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Il P.U.C. variante 2012 definisce con unica perimetrazione, riportata sulla tav. 6 DF/A, il centro abitato ed edificato in conformità al D.Lgs. n. 285/1992 (Codice della strada) e s.m.i.

ART. 11 - AREE DEMANIALI

Le aree appartenenti al Demanio e quelle comprese nel patrimonio indisponibile dello Stato o di altri enti pubblici sono assoggettate alle destinazioni e alle Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2012 solo se non utilizzate ai fini istituzionali dell'Amministrazione usuaria secondo le proprie leggi .

ART. 12 - VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Il P.U.C. variante 2012 non contempla opere soggette alla valutazione di impatto ambientale; tuttavia ove si configurasse, fra gli interventi ammessi, un progetto avente caratteristiche da indurne la necessità, dovranno essere seguite le procedure prescritte tenendo conto dell'effettiva utilità sociale nella transizione dallo stato attuale a quello finale.

ART. 13 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le barriere architettoniche sono definite dall'art. 2 del decreto ministeriale 14/06/1989 n. 236 e dall'art. 3 della legge regionale12/06/1989 n. 15.

2. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella legge regionale n. 12 giugno 1989 n.

15 e, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i.

3. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo, in caso di intervento eccedente la manutenzione ordinaria, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità.

4. Nel caso di interventi su negozi, pubblici esercizi e sedi di associazioni o circoli privati per i quali sia obbligatoria la dotazione di servizi igienici per il pubblico, i servizi stessi – compatibilmente con le dimensioni del locale e delle aperture preesistenti – devono essere resi fruibili ai soggetti diversamente abili, sia che si tratti di nuove costruzioni, sia che si tratti di interventi di riorganizzazione interna complessiva o di cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione.

5. Nel caso in cui il superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste devono avere una pendenza non superiore all'8%.

6. Laddove le oggettive condizioni degli immobili da adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio, non consentano di raggiungere i parametri dimensionali di legge per i servizi igienici e per le rampe di accesso, l'intervento non potrà essere assentito.

7. Ai piani terra degli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del P.U.C. variante 2012 è consentito, in deroga agli indici di fabbricabilità degli ambiti, ampliare la superficie, nella misura massima di 20 mq, per realizzare degli spazi specifici per soggetti diversamente abili.
   Restano fermi, per tali ampliamenti, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste sulle distanze dalle strade, dai confini e dalle pareti di edifici antistanti.
   Il progetto per la richiesta del permesso di costruire in deroga deve evidenziare le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento della finalità riabilitativa e deve essere corredato da una certificazione medica rilasciata dall'A.S.L. e supportata da relazioni mediche specialistiche atte a documentare le condizioni e le necessità del disabile.
   Le volumetrie così realizzate possono essere adibite esclusivamente a spazi per attività motorie e riabilitative, specifiche per persone diversamente abili.

8. Nei nuovi edifici che contengono sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico nonché nei luoghi destinati al culto, una parte della sala deve essere accessibile ed utilizzabile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.
   Tale prescrizione si applica anche alla fattispecie di interventi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti (che contengono sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico o locali destinati al culto), ove venga mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente. In presenza di vincoli storici o monumentali devono essere studiate le soluzioni compatibili con le caratteristiche tutelate dal vincolo.
   L'area fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore: sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso in cui le strutture e le esigenze di conservazione non consentano altre soluzioni.
   La sala deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per ogni successivi cento posti o frazione.
   Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a 1,20 m, larghezza non inferiore a 1,10 m e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a 1,20 m. La pavimentazione deve essere orizzontale.

9. Nelle strutture ricettive quali alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche, tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.
   Nel caso in cui il numero di stanze o alloggi della struttura ricettiva sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso in cui il numero di stanze o alloggi sia superiore a venti, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere uno ogni multiplo di venti.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazione di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.
Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5 % delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.
Nel caso di servizi igienici comuni deve sempre essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per soggetti diversamente abili. Nel caso in cui il numero dei posti letto sia superiore a venti, i servizi igienici per persone diversamente abili devono essere uno ogni venti posti letto.

10. In tutti gli edifici o parti di edifici aperti al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti da 1 a 6.
    Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e negli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso di circoli privati.
    Sia nei nuovi edifici, sia negli edifici oggetto di restauro o ristrutturazione totale o parziale di immobili aperti al pubblico, deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai soggetti diversamente abili su sedia a ruote se si superano i 250 mq di superficie utile, compresa quella di locali di servizio e supporto.
    Qualora per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.
    Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.
    La presente disposizione si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

11. Le autorimesse singole o collettive, negli edifici residenziali di nuova edificazione, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso da piano terra, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima dell'8%, purché di modesto sviluppo lineare.
    Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone diversamente abili contrassegnati con apposita simbologia.
    Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per soggetti diversamente abili.

12. Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività di persone diversamente abili mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.
    Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di 310 cm per 180 cm e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da persone diversamente abili su sedia a ruote.
    Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso, accessibile a persone diversamente abili su sedia a ruote delle dimensioni minime di 180 cm per 180 cm con porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da soggetti diversamente abili.
    Per i servizi igienici si rimanda alle prescrizioni tecniche dettate dalle normative vigenti riportate all'inizio del presente articolo.
    Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, un'area che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi accessibili riservati alle persone diversamente abili, delle dimensioni minime di 110 cm per 120 cm con uno spazio libero anteriore o posteriore di pari lunghezza e profondità non inferiore a 120 cm, con pavimentazione orizzontale ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati, della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate, non può essere inferiore a cinque.

TITOLO II

INTERVENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamento di destinazione d'uso , frazionamento e accorpamento di unità immobiliari, sostituzione edilizia, aumento di superficie. La sostituzione edilizia è ammessa negli ambiti residenziali BC di conservazione e negli ambiti CR di riqualificazione, negli ambiti EC destinati ad uso agricolo e al presidio ambientale, negli ambiti di conservazione TNI del territorio non insediabile e nei volumi indicati di "recente costruzione" nella cartografia degli ambiti AC, centri e nuclei storici (tav. 30 SP/A e 31 SP/A).

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

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

ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

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

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

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

ART. 16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovo o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

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

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

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

ART. 17 – RESTAURO

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

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

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
   a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici e il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
   b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
   c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originario;
f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché di altri accorgimenti atti a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri storici, culturali e architettonici.

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

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

6. Per gli interventi di restauro da eseguire su edifici di pregio (articolo 40) o antichi (art. 41) valgono le norme tecnico-esecutive di cui al Titolo IV (Codice dei Materiali).

ART. 18 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio nel rispetto dell'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da comprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari, locali per impianti tecnologici e per installare particolari tecnologie (per esempio impianti solari-termici o fotovoltaici) atte a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche alla conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati nell'ingombro dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto ambientale.

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

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

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportano:
   a) l'aumento della superficie di riferimento esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) il frazionamento di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
   - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'art. 14 punto 3 del P.U.C.;
   - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'art. 14 punto 3 del P.U.C.;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'art. 67 della legge regionale n.16/2008 e s.m.i.;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente (regolarmente assentito ed accatastato), intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro la misura massima di un metro, nel rispetto della sagoma e dei volumi originari, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti previsti dal P.U.C. in deroga ai parametri urbanistico-edilizi e quindi diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'art. 27, come disciplinati ai successivi artt. 58 punto 1; 59 punto 3; 60 punto 1; 64 punto 6.

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

ART. 20 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione del P.U.C. variante 2012 o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile .

ART. 21 - FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

1. Si ha frazionamento di un'unità immobiliare quando attraverso una suddivisione della stessa si ottiene un aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Nel caso di frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale la superficie di riferimento (Sr) di ciascuna unità dovrà essere uguale o maggiore a mq 50.
   Il frazionamento corrisponde ad un intervento di ristrutturazione edilizia.

2. In ogni intervento di frazionamento devono essere reperite le aree minime a parcheggio (un posto auto per ogni unità immobiliare) ove il soggetto attuatore disponga dell'area necessaria.
   In caso di dimostrata impossibilità di reperire le aree minime da destinare a parcheggio pertinenziale, è fatto obbligo di corrispondere al Comune di Celle Ligure l'importo equivalente al valore di mercato di dette aree, determinato in conformità alla legge regionale n. 25/1995.

3. Si ha accorpamento di più unità immobiliari quando in uno stesso edificio, attraverso una nuova suddivisione interna, il numero delle unità viene ridotto. Nel caso di accorpamento di più unità immobiliari a carattere residenziale la superficie di riferimento (Sr) di ciascuna nuova unità dovrà essere uguale o maggiore a mq 50.

ART. 22 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, da eseguire su volumi regolarmente assentiti ed accatastati, quelli che comportano la demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore

a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'art. 19, punto 2, lettera e) delle presenti norme.

2. Tali interventi sempreché esplicitamente ammessi dal P.U.C. e realizzati nello stesso ambito del P.U.C. e del P.T.C.P., in cui è localizzato l'immobile originario, sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria.

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

4. Ai fini della miglior qualificazione ambientale e della qualità del disegno urbano tutti gli edifici non vincolati costruiti dopo il 1942, compresi nel territorio del Comune di Celle Ligure, possono essere oggetto di intervento di sostituzione edilizia nel rispetto delle "Norme edilizie ed architettoniche" riportate nelle schede prescrittive di ogni ambito di cui al seguente Titolo III. La sostituzione edilizia può avvenire anche con modifica del sedime e della forma; in tal caso l'intervento dovrà adeguarsi a tutti i parametri urbanistici dell'ambito in cui si opera ad eccezione dell'indice fondiario If.

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

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

ART. 23 - AUMENTO DI SUPERFICIE SENZA ASSERVIMENTO

1. L'incremento di superficie, senza asservimento di nuove aree, è ammesso solo ove espressamente previsto dalle presenti norme; può essere applicato una sola volta per ogni fabbricato ad uno o due piani, esistenti alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, e deve essere esteso a tutte le unità immobiliari che fanno parte del corpo edilizio.

2. Tale intervento consiste nell'aumento della superficie di riferimento e può essere applicato, indipendentemente dall'indice di fabbricabilità dell'ambito o del distretto, senza asservimento.

CAPO II. INTERVENTI SULLE AREE

ART. 24 - INTERVENTI SULLE AREE

Gli interventi sulle aree si distinguono in demolizione, sistemazioni esterne, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Essi sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo prescritto e, ove previsto, al pagamento del contributo di costruzione.

ART. 25 - DEMOLIZIONE

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

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

ART. 26 - SISTEMAZIONI ESTERNE

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

2. Le opere di sistemazione di aree, ivi compresi i parcheggi a raso anche non pertinenziali, non comportanti creazione di volumetria né modifiche alle quote del terreno originario superiori ad 1 m sono soggette a D.I.A. obbligatoria ai sensi dell'art. 23 lett. g) della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i.

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

ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra o interrati con esclusione delle pertinenze laddove disciplinata dalle presenti norme ;
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dal P.U.C. variante 2012 in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;
   c) gli accorpamenti di manufatti esistenti, ammessi negli ambiti di conservazione BC, EC, DC;
   d) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   e) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   f) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), utilizzati come abitazioni o per altre funzioni (depositi, magazzini e simili) dirette a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
   g) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i. se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

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

3. Le unità immobiliari di nuova costruzione non possono avere una superficie Sr inferiore a mq 50 in ogni ambito e distretto del P.U.C. variante 2012 con la sola esclusione degli ambiti di conservazione 1AC e 2AC per i quali valgono le indicazioni prescrittive delle schede corrispondenti.

ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

CAPO III. INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

ART. 29 - LIMITAZIONI DIVERSE

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

2. Stanti l'art.10 della legge 21 novembre 2000, n.353 e l'art.46 della legge regionale 22 gennaio 1999, n.4, nelle aree boscate e nei pascoli percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti l'entrata in vigore del P.U.C. variante 2012, i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con le previsioni del P.U.C. medesimo sono ammessi solo se necessari ai fini della realizzazione di: a) opere pubbliche o spazi pubblici; b) opere volte all'antincendio boschivo; c) impianti tecnologici, in condotta o in cavo.

ART. 30 - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI ESISTENTI

1. Le aree di rispetto dei cimiteri esistenti sono riportate sulle tavv. 6DF/A e 23 SP/A. Le superfici sono soggette sia alla disciplina degli ambiti di P.U.C. in cui ricadono che al divieto di nuova edificazione; le eventuali nuove costruzioni ammesse nell'ambito devono essere realizzate fuori dall'area di rispetto.

2. All'interno dell'area di rispetto dei cimiteri sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti, le opere pubbliche e gli ampliamenti funzionali dei cimiteri, nelle forme di legge e con conseguente traslazione del vincolo di inedificabilità.

3. Nel caso di interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti, il perimetro delle relative aree di rispetto dovrà essere opportunamente esteso per adeguarlo alla nuova configurazione progettata.

ART. 31 - LINEA FERROVIARIA

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

2. In sede di accordo o di intesa sul progetto, a norma delle leggi vigenti, si dovrà verificare che gli interventi previsti rispettino i valori ambientali posti dal Comune a fondamento del presente Piano Urbanistico Comunale variante 2012.

ART. 32 - AREE PER LA VIABILITÀ

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:

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

   L'individuazione nella cartografia di Piano dei nuovi tracciati per la viabilità è effettuata in linea di massima e pertanto non risulta rigidamente vincolante per la definizione del percorso definitivo che sarà fissato, previa approvazione da parte della Giunta Municipale, nel progetto preliminare delle singole opere.

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto delle strade possono essere destinate nei progetti esecutivi d'intervento, oltre che alle sedi stradali, a corsie di servizio, ad ampliamento di carreggiate, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, ad aree per la raccolta differenziata di rifiuti, a verde pubblico, al

passaggio di reti di urbanizzazione primaria e relativi manufatti di servizio se interrati in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e relativo regolamento di attuazione.

Tali aree possono essere conservate allo stato naturale, utilizzate per uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso agli ambiti adiacenti di P.U.C., pur rimanendo inedificabili.
In conformità all'art. 79 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria, vale la disciplina di salvaguardia e valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico della via Aurelia anche se, sulla fascia costiera del Comune di Celle Ligure, non è stato localizzato alcun tratto con la sigla SVA.
Obiettivo della disciplina è restituire alla via Aurelia il rango di elemento costitutivo dell'entità e dell'immagine della Liguria attraverso la salvaguardia dei suoi valori storico-documentali e paesistici e la valorizzazione delle sue potenzialità in termini di fruizione del paesaggio e di promozione dell'immagine della Liguria.
La Regione emana, d'intesa con ANAS, linee guida per gli interventi sui tracciati e promuove progetti di valorizzazione paesistica su singoli tratti o aree volti al conseguimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dell'intero tracciato della via Aurelia.

3. L'area ricompresa nelle fasce di rispetto delle singole strade può essere espropriata in tutto o in parte allo scopo di destinarla alla realizzazione degli interventi previsti nel precedente punto 2.

4. All'interno delle fasce di rispetto è consentita ai privati solo la costruzione di viabilità di servizio e di accessi ai lotti .

5. Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi, e possono essere prescritti, per ragioni igieniche o di pubblica incolumità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di superficie di riferimento.
   Gli interventi di sostituzione edilizia, totale o parziale di un manufatto ricadente nelle fasce di rispetto, sono disciplinati dall'art. 22 delle presenti norme. Se il manufatto esistente si trova sul ciglio della strada, il fronte dell'edificio, la recinzione o qualsiasi altro manufatto oggetto di intervento deve essere arretrato di almeno 80 cm per consentire l'ampliamento della sede stradale . Tale fascia deve essere sistemata a spese e cura del soggetto attuatore ed è vincolata ad uso pubblico.

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

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

8. La tav. 23 SP/A del P.U.C. e la tav. 33 SP/A localizzano le aree da sistemare a posteggio pubblico in superficie, sia in corrispondenza del centro urbano, sia nelle diverse frazioni. Oltre ad adeguarsi, caso per caso, alla disciplina paesistica degli ambiti in cui i posteggi sono ubicati, ci si dovrà attenere alle prescrizioni di cui all'art. 33 e completare le aree sistemate con piante e siepi.

9. Quando in fregio alle strade pubbliche, o a quelle private vincolate ad uso pubblico, vengono realizzate delle recinzioni (su muretti in pietra o in calcestruzzo rivestito in pietra) queste devono distare non meno di 80 cm dal ciglio della strada.

ART. 33 - NUOVI TRACCIATI STRADALI E TIPOLOGIA DELLE PAVIMENTAZIONI

1. Le tavv. 5 DF, 23 SP/A e 24 SP/A riportano il tracciato della viabilità esistente e di quella prevista.
   Le sezioni tipo dei nuovi tracciati devono rispettare le norme vigenti per la progettazione delle strade e la sicurezza della viabilità.

2. Nel rispetto di tali sezioni, va verificata la possibilità di inserire piste ciclabili sia lungo i nuovi tratti di strada, sia lungo la viabilità esistente.

3. Le nuove strade, ove ammesse nei singoli ambiti e distretti, devono seguire per quanto possibile l'andamento naturale del terreno limitando al minimo i movimenti di terra e le pendenze preesistenti che comunque non potranno superare il 20%.

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

3. Le strade private devono essere costruite, drenate, sistemate e mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti.

ART. 34 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A RETE

1. Le opere di urbanizzazione primaria a rete possono essere assentite in tutti gli ambiti e distretti di P.U.C.

2. Eventuali manufatti fuori terra devono essere realizzati con materiali, forme e colori che ne favoriscono l'inserimento ambientale e ne riducono l'impatto visivo .

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

4. In tutti gli ambiti e distretti del P.U.C. i nuovi impianti elettrici e telefonici devono essere realizzati esclusivamente con condutture interrate .

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

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

2. La progettazione architettonica di tali opere deve evidenziare una configurazione di qualità del volume da costruire o dell'area da sistemare capace di riferirsi, senza rinunciare ad un linguaggio contemporaneo, ai prevalenti caratteri storici, tipologici e ambientali del territorio comunale.

3. Dovranno essere recuperate con corrette interpretazioni costruttive le tipologie di finitura esterna (sporti della copertura; gronde in rame; intonaci traspiranti a base calce; serramenti in legno, ferro o alluminio preverniciato) e quelle compositive delle facciate (aperture ed elementi architettonici) per definire una configurazione dell'intervento coerente con lo sviluppo storico-urbanistico dell'abitato cellese.

4. Le antenne ed i ripetitori diversi da quelli indicati sulla tav. 23 SP/A possono essere collocati in altre parti del territorio comunale solo per rilevanti ragioni di interesse pubblico e subordinatamente ad una valutazione di impatto ambientale sul paesaggio.
   Per impianti con potenza inferiore ai 20 Watt, ai fini del prevalente interesse pubblico teso ad una rigorosa azione di tutela del paesaggio e dell'ambiente, in ogni ambito e distretto del P.U.C., l'Amministrazione Comunale può dettare modifiche ai progetti di antenne che verranno sottoposti ad esame per il rilascio della prescritta autorizzazione in merito a: posizionamento, impatto visivo, colore, materiali, forma e dimensione dell'antenna e di ogni accessorio dell'impianto.

5. L'installazione delle infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione e la modifica delle caratteristiche di emissione di tali impianti è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte del Comune. Per gli impianti con potenza in singola antenna uguale o inferiore ai 20 watt tale istanza è corredata dalla documentazione prescritta dalle disposizioni regionali emanate in materia. Per gli impianti con potenza in singola antenna superiore a 20 watt l'istanza di autorizzazione è presentata in conformità al modello A di cui all'allegato n. 13 del decreto legislativo n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche) e

successive modifiche ed integrazioni. L'istanza di autorizzazione per le nuove installazioni è corredata da una relazione contenente l'inquadramento urbanistico territoriale dell'intervento. Copia dell'istanza di autorizzazione è inviata all'ARPAL per il rilascio del relativo parere in merito al rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento elettromagnetico, da rendersi nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della copia dell'istanza.

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

7. Nel caso in cui l'intervento ricada in un ambito vincolato ai sensi del D.L. n. 42/2004, Parte III, la relativa autorizzazione paesistico-ambientale è rilasciata dalla Provincia. A tal fine, qualora tale autorizzazione non sia già stata rilasciata dalla Provincia su richiesta del proponente, il competente ufficio comunale entro dieci giorni dalla presentazione della relativa istanza convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e s.m.i., da concludersi nel termine di 120 giorni.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 36 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

1. Comprendono edifici e spazi destinati a funzioni e servizi di pubblica utilità.

   Più in particolare:
   a) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE. Sono gli edifici e gli spazi all'aperto per cui si conferma la destinazione scolastica per il ciclo dell'obbligo (scuole elementari e medie) e per l'infanzia (asili nido e scuole materne);
   b) ATTREZZATURE SANITARIE E ASSISTENZIALI. Sono i vani destinati all'assistenza ambulatoriale, sedi A.S.L. e altre strutture pubbliche o assistenziali relative alla sanità.
   c) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO. Sono gli spazi destinati al passeggio, all'incontro e al gioco dei bimbi. Eventuali edifici esistenti in tali spazi possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
   d) EDIFICI PER IL CULTO E ISTITUTI RELIGIOSI. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 della legge regionale 4/1985 e successive modifiche e integrazioni, sono gli edifici, con i rispettivi spazi all'aperto (sagrati e giardini), destinati al culto, alla residenza dei sacerdoti e a tutte le funzioni collaterali (insegnamento, seminari, incontri e simili) ad esso legate. Sono consentite le diverse categorie d'intervento, previste per ogni ambito dalle presenti norme, nel rispetto dei valori monumentali e architettonici che tali edifici testimoniano su tutto il territorio comunale.
   e) UFFICI E ATTREZZATURE PER FUNZIONI PUBBLICHE. Sono gli edifici e gli spazi all'aperto destinati a sede comunale, biblioteca, uffici pubblici di diversa natura e simili. Se ne confermano la destinazione d'uso, la collocazione e l'integrazione conformemente alle norme del presente P.U.C.
   f) SERVIZI TECNOLOGICI. Sono le aree e i volumi connessi alle reti impiantistiche legate ai diversi servizi tecnologici (cabine ENEL, depuratori, vasche per l'acqua, ripetitori televisivi e simili). Per essi vale la conformità alle diverse esigenze tecnologiche dei servizi e il rispetto delle discipline paesistiche del presente P.U.C. per i diversi ambiti.
   g) CIMITERI**.** Oltre a quanto prescritto dall'art. 30, gli interventi ammessi all'interno dei cimiteri e dei loro ampliamenti funzionali sono regolamentati dalle norme di disciplina cimiteriale .

2. Per tutti gli edifici e gli spazi di cui ai punti precedenti, non compresi negli ambiti AC di conservazione, "Agglomerati urbani che rivestono carattere storico", il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto; consente, in deroga alle norme edilizie e architettoniche fissate nelle schede prescrittive del Titolo VIII, gli interventi funzionalmente necessari, ivi compresi gli ampliamenti planimetrici ed anche possibili sopraelevazioni, attenendosi alle disposizioni tecniche stabilite dalle normative specifiche vigenti per ogni tipo di attrezzatura e servizio e alle norme di disciplina paesistica degli ambiti in cui gli interventi si renderanno necessari.

3. Negli ambiti BC, EC, FC di conservazione possono essere mantenute le attività sportive in atto al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2012; per ogni attività sportiva esistente, nel rispetto delle distanze indicate nei parametri urbanistici di ogni ambito, è possibile costruire piccoli volumi tecnici di servizio, anche interrati, quali spogliatoi, deposito attrezzi, ecc. , non superiori a mq 50, destinati funzionalmente all'esercizio dell'attività . Se la struttura sportiva è già dotata di volumi accessori ne è ammesso l'ampliamento massimo di 40 mq.

4. Il materiale da impiegare per la costruzione di tali volumi deve essere consono agli ambiti in cui sorgono; i corpi edilizi, inoltre, dovranno essere realizzati secondo criteri di inserimento nel paesaggio.

ART. 37 - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PREVISTE AL DI FUORI DEGLI AMBITI FC (parti del territorio destinate ad attrezzature)

1. Come precisato all'art. 35, il P.U.C. variante 2012 localizza alcune opere pubbliche (attrezzature) al di fuori degli ambiti FC, e indicate con apposita simbologia sulla tav. 23 SP/A.

2. Nell'ambito 8BC è possibile sostituire la struttura coperta esistente (ex mercato) con un edificio non più alto di m 10, di pari ingombro planimetrico, da destinare ad uffici pubblici.

3. Negli ambiti di conservazione BC, EC, EF e negli ambiti produttivi a destinazione turistico-ricettiva 24DC, 25DC, 26DC è possibile realizzare nuove attrezzature sportive pubbliche o private da assentire, in tal caso, previa stipula di convenzione atta ad assicurarne un parziale uso pubblico.

Nel rispetto delle distanze previste dai parametri urbanistici per ciascun ambito, i nuovi impianti potranno realizzare un volume tecnico di servizio (anche interrato) non superiore a 50 mq per spogliatoi, deposito attrezzi o altro funzionalmente destinato all'esercizio dell'attività.

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

Le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi tipo, ivi comprese le recinzioni lungo i percorsi di interesse storico, paesaggistico e naturalistico, devono essere realizzate in modo da salvaguardare le peculiarità del percorso.
Tali percorsi, indicati sulla "Carta dei sentieri del territorio del Comune di Celle" sono riportati sulla tav. 28 SP/A del P.U.C. variante 2012.

CAPO IV. EDILIZIA PRIVATA

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

Su tutto il territorio del comune Celle Ligure, l'Amministrazione Comunale, con apposita ordinanza sindacale, può prescrivere l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione degli edifici che costituiscono pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica, nonché con ordinanza sindacale la rimozione di baracche e roulottes abusivamente collocate in spregio al decoro ambientale.

ART. 40 - EDIFICI DI PREGIO

1. **Sono raggruppati in questa categoria (fascicolo B e tav. 13 DF), oltre agli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, quegli edifici indicati con la sigla ME (emergenze monumentali) nel P.T.C.P. della Regione Liguria e quei manufatti che, per le loro funzioni e le particolari caratteristiche architettoniche, costituiscono le testimonianze storiche, religiose e artistiche più importanti e significative del territorio di Celle Ligure.**

2. **Sugli edifici di pregio, indicati nella planimetria di Piano (tav. 23 SP/A), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo da eseguirsi con procedimenti di ricerca storica e di ripristino.**
   Tra gli edifici documentati nel fascicolo B, alcuni possono presentare corpi aggiunti in epoche successive; questi ultimi se legittimati in conformità alla legislazione urbanistica vigente, ma in evidente contrasto ambientale rispetto al volume principale, devono essere demoliti e ricostruiti a pari volume con una diversa configurazione architettonica (bucature, facciate, forma della copertura, colori, materiali ed altro) tesa a valorizzare la parte antica di pregio.
   Negli edifici di pregio è vietata la costruzione di abbaini e la posa di serramenti complanari.

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

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

5. **Nelle aree attorno agli edifici di pregio non è possibile realizzare nuove costruzioni o altri manufatti, abbattere senza autorizzazione la vegetazione arborea di alto fusto esistente; l'autorizzazione per eventuali modifiche al verde con la messa a dimora di nuove piante deve essere rilasciata dai competenti uffici del Comune di Celle Ligure.**

ART. 41 - EDIFICI ANTICHI

1. Sono edifici antichi ai sensi delle presenti norme quelli esistenti nei vari ambiti di P.U.C., diversi da quelli di pregio di cui all'articolo precedente, costruiti prima del 1942 .

2. Per tali edifici, gli interventi di cui al Capo I (Interventi sul patrimonio edilizio esistente), devono essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al Titolo IV – Codice dei materiali.

ART. 42 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. I tetti degli edifici di nuova edificazione dovranno essere a falde inclinate (angolazione compresa fra 20 e 30 gradi sessagesimali) con manto di copertura in tegole marsigliesi o ardesia, in conformità a quanto stabilito per i singoli ambiti e distretti di piano. Ai fini della determinazione della Sr del sottotetto a falde inclinate vale la definizione del parametro "altezza massima interna" di cui al precedente articolo 3 punto 2.

2. In tutti gli ambiti del P.U.C. è consentito sostituire le coperture piane con tetti a falde purché l'intervento interessi tutta la superficie della copertura.

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

4. Gli interventi sui sottotetti degli edifici con destinazione residenziale, ovvero turistico-ricettiva, esistenti al momento dell'entrata in vigore (6/9/2001) della legge regionale n. 24/2001, sono disciplinati da quest'ultima alla quale si fa espresso rinvio. Negli edifici compresi negli ambiti di conservazione AC la realizzazione di interventi nei sottotetti è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 9 del seguente art. 57.

5. Per i sottotetti esistenti l'applicazione della legge regionale n. 24/2001 deve avvenire con le seguenti prescrizioni tese a tutelare i caratteri tipologici dell'architettura locale:
   a) **la modifica delle altezze di gronda deve essere contenuta sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione;**
   b) **in caso di modifica dell'altezza di gronda dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota d'imposta;**
   c) **la dotazione minima di spazi per parcheggi pertinenziali dovrà essere di 12,50 mq per ogni nuova unità residenziale realizzata, anche se il rapporto di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione dovesse essere inferiore, con dimensioni minime dei lati di 5,00 m per 2,50 m;**

   Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti (art. 2 comma 3 della legge regionale n. 24/2001), classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della legge n. 457/1978, comportano la corresponsione del contributo di costruzione.
   In caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree da destinare a parcheggi pertinenziali, è fatto obbligo di versare al Comune una somma equivalente al valore di mercato di dette aree.
   Ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001, è consentita la chiusura di logge, porticati e piani a pilotis su tutti i prospetti dei fabbricati, anche su istanza singola.

6. Per i sottotetti dei fabbricati esistenti, con esclusione di quelli compresi negli ambiti di conservazione AC, la cui altezza massima (così come definita nel precedente art. 3 punto 2) è minore di quella indicata dal P.U.C., è possibile aumentare la quota del colmo e dell'imposta delle falde (in conformità all'art. 2 comma 8 della L.R. n. 24/2001) per raggiungere l'altezza media interna minima di 2,30 m che consente l'abitabilità del sottotetto; l'altezza minima delle pareti interne non può essere inferiore a 1,50 m per i locali di abitazione e a 1,30 m per quelli di servizio.

ART. 43 - ABBAINI E SERRAMENTI COMPLANARI

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

2. Gli abbaini del tipo alla ligure, nei sottotetti a destinazione residenziale regolarmente autorizzata, possono essere realizzati in ragione di una superficie massima pari al 5% della superficie residenziale del sottotetto . Nel caso di sottotetto a destinazione non residenziale (locale di sgombero), può essere

realizzato un serramento complanare se la superficie non supera i 20 mq; per superfici di sottotetto maggiori di 20 mq. è possibile posizionare due serramenti complanari solo su falde contrapposte.

3. L'abbaino, coperto con due spioventi paralleli alle linee di massima pendenza della falda ove viene inserito, non dovrà superare i m 1,20 di larghezza, misurati al filo delle murature esterne, e superare in altezza il colmo del tetto. Le parti in vista della muratura esterna, in corrispondenza del serramento, non possono essere più larghe di 12 cm per lato; la parte strutturale della copertura non può aggettare oltre l'ingombro delle murature perimetrali. Lo spiovente della gronda deve essere realizzato solo con l'aggetto del manto di copertura (ardesia o tegole).
I serramenti complanari muniti di vetro antiriflesso non possono avere una superficie maggiore di 1,20 mq.

ART. 44 - DEHORS, VERANDE, PARATIE FRANGIVENTO

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

2. Le verande sugli edifici di civile abitazione, possono essere realizzate esclusivamente sul retro degli edifici e, in quanto spazi coperti e delimitati da pareti vetrate, rientrano nella superficie di riferimento.

3. Nel caso di edifici sul cui retro esistano già verande, è ammessa la realizzazione di quelle mancanti, con l'obiettivo di uniformare il prospetto.
Nel caso di edifici privi di verande, la loro realizzazione è possibile solo se estesa in modo omogeneo a tutte le unità abitative sovrapposte in colonna e per ridurre i valori dell'inquinamento acustico nei limiti fissati dal Piano di Zonizzazione Acustica.

4. La realizzazione di nuove verande annesse alle abitazioni è subordinata all'acquisizione del permesso di costruire ed al conseguente pagamento del contributo di costruzione.

5. Le verande e le paratie frangivento ortogonali alla facciata devono essere realizzate nei seguenti materiali: struttura portante in legno, putrelle di ferro o alluminio preverniciato a fuoco; serramenti in legno, ferro o alluminio preverniciato a fuoco; lastre di vetro di sicurezza trasparenti o sabbiate.

ART. 45 – TARGHE E INSEGNE

1. Per le attività commerciali o artigianali, negli ambiti di conservazione AC, è permessa l'installazione di insegne e scritte pubblicitarie con le seguenti limitazioni:
- a) **una targa singola a lato delle aperture di negozi e vetrine. Potrà essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone o rame con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o traforati nel materiale della targa.**
  La dimensione massima di tale targa è, nel formato rettangolare, cm 80 x 40 e nel formato quadrato cm 60 x 60.
  Per altre forme (rotonda, triangolare o poligonale) la superficie non potrà superare i mq 0,40.
- b) **una insegna sopra l'apertura del negozio (ingresso o vetrina). In alternativa alla targa, negli stessi materiali di cui sopra, potrà essere realizzata un'insegna con lettere singole o con scritte ritagliate o riportate su una lastra che non dovrà superare, in lunghezza, l'apertura dell'ingresso o della vetrina e, in altezza, l'ingombro massimo di cm 40.**

Non è concessa l'installazione di insegne luminose di tipo scatolare; le targhe realizzate secondo le indicazioni di cui ai punti a) e b) potranno essere illuminate con faretti mimetizzati nelle murature adiacenti.
È esclusa l'installazione di espositori a vetrina fissati a parete.

2. Negli altri ambiti di P.U.C. e nei distretti di trasformazione le insegne, anche luminose, per dimensione, tipologia e materiale devono essere sottoposte all'approvazione del Comune previa valutazione dell'inserimento ambientale.

Di norma è esclusa l'installazione di insegne a bandiera; sono solo consentite quelle codificate di interesse pubblico (farmacie, tabacchi, pubblica sicurezza e simili) e quelle che localizzano i ristoranti e le trattorie.
Nei casi in cui le aperture di negozi siano ad arco è concessa solo l'installazione di insegne a lato dell'ingresso e delle vetrine.

3. Lungo gli arenili le insegne e le targhe dovranno essere eseguite con materiali resistenti alla corrosione.

ART. 46 - LOCALI INTERRATI

1. Si definiscono locali interrati (cantine e magazzini) quelli posti in sottosuolo, al di sotto del livello del terreno sistemato come definito dall'art. 3, punto 2 (parametro "Altezza massima di un fabbricato") delle presenti norme.

2. I locali interrati possono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici o ad una distanza non superiore a 30 m dall'edificio di cui costituiscono pertinenza (distanza da calcolarsi sul segmento più corto che unisce l'interrato e l'edificio). In questo ultimo caso la superficie del locale interrato non può superare il 20% della superficie di riferimento (Sr) del volume fuori terra, come definito dall'art. 67 della legge regionale n. 16/2008 (successivamente modificato dall'art. 9 della legge regionale n. 49/2009), né comunque risultare superiore a 20 mq .
Uno dei fronti dovrà avere una parte scoperta, non più larga di 1,80, m contenente l'accesso al locale con una porta di superficie non maggiore di 2,20 mq. I muri laterali della scala e la parte di muratura scoperta dovranno avere paramento in pietra o altra finitura in sintonia con l'ambiente circostante.
Nel caso di terreni a fasce, e nel rispetto della distanza non superiore a 30 metri (di cui al primo comma del presente punto 2), i locali potranno essere totalmente interrati solo su tre lati; sul quarto lato, a paramento in pietra complanare alla fascia, potrà essere aperta una porta non più larga di 1,80 m e non più alta di 2,00 m.
I locali interrati non potranno avere servizi igienici né impianti a gas e di riscaldamento; è consentita la sola installazione di un lavello con relativa rete idrica per l'acqua potabile.

ART. 47 - TENDE, TETTOIE, PERGOLE E PORTICATI

1. In corrispondenza delle vetrine e degli ingressi agli esercizi commerciali è possibile installare tende esterne nel rispetto, oltre che delle norme d'ambito , anche delle seguenti disposizioni:
- **aggetto massimo m 1,50 e, comunque, non superiore alla larghezza del marciapiede sottostante;**
- **struttura a pantografo triangolare con fianchi aperti;**
- **uso di tela grezza impermeabile in tinta chiara consona al colore di facciata.**

Le fantasie (righe, quadri, disegni) devono essere concordate di volta in volta con gli uffici urbanistici comunali.

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

3. In adiacenza alle costruzioni esistenti possono essere realizzate pensiline di protezione sui portoni d'ingresso con struttura in legno, ferro o ghisa, ricoperte inlegno, rame, ardesia o altro materiale. La loro superficie dovrà essere valutata di volta in volta in rapporto alla tipologia architettonica della costruzione esistente e non dovrà, comunque, superare i 3 mq di superficie .

4. Le tettoie o le pergole, in legno, acciaio o ferro, possono essere realizzate nelle aree pertinenziali di fabbricati già esistenti, intendendosi per tali i giardini e le superfici connessi all'abitazione; in tal caso la loro superficie non potrà superare i mq 20 e l'altezza media della copertura i m 2,60.

5. Le tettoie, le pergole e i gazebi, che non siano poste in adiacenza a fabbricati esistenti, devono essere completamente aperte su tutti i lati

6. Negli edifici costruiti dopo il 1942 e in quelli di nuova costruzione che non siano più alti di due piani, è possibile realizzare, su due fronti del volume, dei porticati profondi sino a 2,50 m, contenuti in altezza entro i limiti del piano terra.

ART. 48 - DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

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

2. Negli edifici esistenti è consentita la posa di doppie finestre attenendosi all'uso dei materiali indicati, per i diversi ambiti, nelle norme di disciplina paesistica e nelle disposizioni di cui al titolo IV delle presenti norme.

ART. 49 - ANTENNE E IMPIANTI PER LE ENERGIE RINNOVABILI

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

2. L'installazione di antenne paraboliche è soggetta a semplice comunicazione ed è ammessa sulle parti di edificio meno visibili da spazi pubblici in modo da garantirne un ridotto impatto visivo.

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

4. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita nel territorio comunale di Celle Ligure negli spazi esterni e sulle coperture, in falda di tetto, previa una accurata progettazione del loro inserimento ambientale.

Negli ambiti di conservazione 1AC e 2AC (centro storico mare e centro storico alto) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita solo se posizionati sulle coperture non visibili da spazi ed aree pubbliche previa accurata progettazione del loro inserimento ambientale; per le coperture visibili da spazi ed aree pubbliche i pannelli potranno essere collocati se perfettamente integrati nelle falde. Le parti di copertura eccedenti la superficie dei pannelli dovranno essere realizzate in abbadini o lastre di ardesia posate a calce o a secco (con ganci in rame) per conseguire, contestualmente alla posa dei pannelli, una corretta ed omogenea integrazione cromatica.

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

ART. 50 - PARCHEGGI DI PERTINENZA E PARCHEGGI PRIVATI

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

2. Nei casi di frazionamento, incremento superficiario o cambio d'uso, la realizzazione di parcheggi avrà luogo in regime di pertinenza e va commisurata alla quantità minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sr) delle unità immobiliari aggiuntive, o degli incrementi di superficie, con la dotazione minima di un posto auto per ognuna di esse.

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

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

5. In assenza di asservimento di cui al comma 3, la realizzazione dei parcheggi è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della legge regionale n. 25/1995 e s.m.i.

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

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

8. Negli ambiti BC (parti del territorio parzialmente o totalmente edificate) e DC (parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi) è ammessa con permesso di costruire convenzionato la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo, non pertinenziali ad abitazioni. L'ubicazione deve avvenire in aree non sistemate né vincolate a verde urbano. Per interventi che prevedono più di 2 box il numero di accessi non dovrà eccedere quello minimo prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza; oltre i 2 box non è consentita la realizzazione di accessi singoli sul fronte strada.
   Nel caso di costruzione di box interrati non pertinenziali, attraverso la convenzione, il soggetto attuatore deve assicurare la sistemazione ad uso pubblico dell'area soprastante l'intervento (parcheggio pubblico con aiuole o area verde attrezzata) o la cessione al Comune di almeno il 20% dei box realizzati, e l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria .

9. Per i parcheggi all'aperto gli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme indicano le tipologie delle pavimentazioni da realizzare nei singoli ambiti. Nel caso si voglia destinare a parcheggio con aiuole la copertura dei box interrati (punto 16 seguente), le zone soggette al transito e alla sosta dei veicoli dovranno essere rinforzate con la posa di grigliati infissi nella coltre vegetale sovrapposta.

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

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

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

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

14. Qualora siano previsti interventi comprendenti la realizzazione di più di un posto auto le aree destinate alla percorribilità e alla manovra non dovranno avere larghezza inferiore a m 5,50.

15. Salvo quanto previsto dal precedente punto 8, non è possibile costruire in adiacenza più di 2 box o posti auto in sottosuolo quando questi prospettino su strada pubblica o su fronti principali. Nel caso il numero dei box o posti auto sia superiore a due, essi dovranno essere serviti da un unico ingresso prospettante su qualsiasi fronte.

16. I box o posti auto interrati gravati da vincolo pertinenziale (legge n. 122/1989) dovranno essere realizzati completamente entro il profilo naturale del terreno; al termine della costruzione il nuovo volume dovrà risultare completamente interrato, fatta eccezione per il fronte d'ingresso. Il solaio superiore dovrà essere ricoperto da una coltre di terreno vegetale alta almeno 40 cm sistemata a verde attrezzato o parcheggio pubblico con aiuole.

ART. 51 - PISCINE

1. Le piscine non possono superare la superficie di mq 60 e devono essere posizionate rasoterra nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali a distanza di almeno ml 3 dal confine di proprietà.
   Gli impianti devono essere collegati alla rete di scarico comunale delle acque nere per l'incanalamento delle acque di lavaggio delle vasche.

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

ART. 52 - ROULOTTES E CASE MOBILI

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

ART. 53 - FASCE COLTIVE ED ORTI

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

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

ART. 54 - DEPOSITI ALL'APERTO

1. I depositi di materiali edili, di metalli, di legname, di terra e simili possono essere localizzati esclusivamente all'interno degli ambiti DC (parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi).

2. **Negli altri ambiti di Piano possono essere mantenuti solo i depositi esistenti e regolarmente autorizzati, previa sistemazione dell'area interessata attraverso la piantumazione di alberi e arbusti tipici dell'area geografica mediterranea a foglia perenne con funzione di schermo visivo, in modo da impedire la vista dei depositi da strade ed aree pubbliche.**

ART. 55 - STAZIONI DI SERVIZIO E CONTENITORI PER GAS

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

2. Le stazioni di servizio corredate da impianti di assistenza alle autovetture possono trovare collocazione esclusivamente negli ambiti DC (parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi).

3. **I contenitori per gas ad uso domestico sono autorizzati solo se collocati nel sottosuolo e conformemente a tutte le norme specifiche di sicurezza.**

TITOLO III

AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 56 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

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

2. Ambiti AC di conservazione - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico.
   Il P.U.C. individua sette ambiti di conservazione AC sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.
   Per tali ambiti le tavv. 30 SP/A e 31 SP/A indicano gli interventi ammessi su ogni volume.

3. Ambiti BC di conservazione - Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate.
   Il P.U.C. prevede tredici ambiti di conservazione BC sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.

4. Ambiti DC di conservazione - Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici).
   Il P.U.C. prevede sei ambiti di conservazione DC sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.

5. Ambiti EC di conservazione - Parti del territorio destinate ad uso agricolo e al presidio ambientale.
   Il P.U.C. prevede quattordici ambiti di conservazione EC sottoposti a diversi regimi insediativi di P.T.C.P.

6. Ambiti FC di conservazione - Parti del territorio destinate ad attrezzature, impianti di interesse generale e pinete.
   Il P.U.C. prevede ventidue ambiti di conservazione FC sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.

7. Ambiti TNI di conservazione - Territorio Non Insediabile (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte).
   Il P.U.C. prevede due ambiti di conservazione TNI sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.

8. Ambiti CR di riqualificazione - Parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali.
   Il P.U.C. prevede due ambiti di riqualificazione CR sottoposti a diversi regimi insediativi del P.T.C.P.

9. Distretti CT di trasformazione - Parti del territorio per le quali è possibile una sostanziale trasformazione urbanistica.
   Il P.U.C. prevede quattro distretti di trasformazione sottoposti a diversi regimi del P.T.C.P.
   La trasformazione urbanistica comporta un sistema articolato di interventi atti a modificare sostanzialmente l'assetto architettonico e funzionale dell'area compresa nel distretto.

ART. 57 - AMBITI AC DI CONSERVAZIONE: AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO. NORME DI CONFORMITA'

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

2. Nelle tavv. 30 SP/A e 31 SP/A delle tipologie d'intervento per gli ambiti di conservazione AC sono individuati, con apposita simbologia, quei volumi che costituiscono compromissioni improprie quali: baracche, tettoie, prefabbricati di ogni tipo, precari e simili.
   Nel caso di interventi sul corpo edilizio principale della proprietà ove sorge il volume improprio, se legittimato in conformità alla legislazione urbanistica vigente, lo stesso potrà essere demolito e ricostruito sul sedime originario o accorpato al volume principale a pari ingombro e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo IV - Codice dei materiali.

3. **Gli articoli di cui al Titolo IV "Codice dei materiali" delle presenti norme costituiscono disciplina paesistica di livello puntuale per gli interventi sugli edifici di pregio (art. 40) e su quelli antichi (art. 41), compresi negli ambiti di conservazione AC.**
   Le disposizioni prescrittive per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia sono contenute nel titolo II capo I delle presenti norme.
   Si prescrive inoltre che:
   a) **le nuove recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con sottostanti muretti in pietra o rivestiti in pietra non più alti di 50 cm, salvo il completamento di preesistenze di pregio da conservare. L'altezza complessiva, muretto e recinzione, non potrà superare 1,80 m. Le fasce coltive e gli orti sono regolamentati dall'art. 53 delle presenti Norme.**
   b) **I muri esterni di sostegno lungo le strade e le fasce dei terreni, compresi negli ambiti AC, non devono superare l'altezza di 3,00 m e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento in pietra esterno su getto in calcestruzzo armato contro terra.**
   c) **Eventuali serbatoi d'acqua devono essere completamente interrati per non alterare il profilo dei terreni.**
   d) **Negli interventi di restauro e risanamento conservativo si devono porre in atto quelle lavorazioni tese al ripristino di tutti gli elementi originari, architettonici e decorativi degli edifici, da eseguirsi con procedimenti di ricerca e di ripristino. Il restauro deve tendere alla conservazione di ogni traccia significativa della cultura materiale locale.**
      Il P.U.C. stabilisce quali edifici sono soggetti ad interventi di restauro (tavv. 30 SP/A e 31 SP/A) negli agglomerati urbani a carattere storico (ambiti di conservazione AC).
      Le integrazioni e la ricostruzione di piccole parti dovranno essere subordinate al rispetto delle strutture antiche, senza falsi stilistici.
      Le decorazioni e le semplici quadrature ad affresco saranno conservate anche se deteriorate e frammentarie.
      Nel rifacimento degli intonaci, da realizzare a calce (norme di cui al Titolo IV Codice dei Materiali) e per il passaggio di canalizzazioni sotto traccia per impianti di riscaldamento, elettrici o simili, è fatto obbligo di procedere con cautela, prima dell'esecuzione del lavoro, a saggi di raschiatura delle colorazioni sovrapposte per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni di epoche diverse, da ripristinare e conservare.

4. Le tavv. 30 SP/A e 31 SP/A tipologie d'intervento, localizzano gli edifici di pregio, compresi negli ambiti di conservazione AC.
   Su tali edifici (art. 40) e sugli edifici antichi (art. 41), è ammesso di intervenire esclusivamente con la manutenzione ordinaria e straordinaria, con il restauro o con il risanamento conservativo.
   Sono consentiti inoltre gli interventi sui sottotetti dei fabbricati esistenti, che possono essere resi abitabili senza modificarne la forma originaria. Devono quindi essere conservate le quote del colmo e delle imposte e la forma delle falde (vedere punto 9 seguente e art. 42).
   Il tessuto urbanistico degli ambiti AC è meritevole di tutela e di conservazione per cui, il restauro e il ripristino degli elementi architettonici di pregio, deve avvenire nel rispetto delle indicazioni del Titolo IV, Codice dei materiali, delle presenti Norme.
   Gli interventi di ristrutturazione, ove indicati sulle tavole 30 SP/A e 31 SP/A, devono avvenire in conformità al precedente art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3.
   Rimane esclusa dai possibili interventi la "demolizione totale e ricostruzione" che è limitata alle parti volumetriche accessorie e secondarie in evidente contrasto architettonico o parzialmente dirute e prive di copertura. In questo caso, e solo per parti secondarie dell'intero volume, si può applicare il punto e) dell'art. 19.
   È escluso anche il cambio di destinazione d'uso dei piani terra a fini residenziali.

5. Sui volumi localizzati negli ambiti AC e definiti "di recente costruzione", cioè edificati dopo il 1942, in genere in evidente contrasto ambientale con l'edilizia storica, sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II Capo I e II con esclusione degli interventi di cui alle lettere a), c), f) del punto 2 dell'art. 19 (ristrutturazione edilizia) e della ristrutturazione urbanistica (art. 28).
   Negli interventi di manutenzione straordinaria i richiedenti dovranno uniformarsi nella scelta dei colori, dei materiali e delle finiture, alle prescrizioni che, caso per caso, il Comune si riserva di indicare attraverso le proprie strutture tecniche. Le prescrizioni date dal Comune potranno comportare anche demolizioni e/o sostituzioni di elementi di finitura (cornicioni, parapetti, serramenti, cancellate) in evidente contrasto tipologico (rif. tavv. da 13 DF a 19 DF e fascicolo A, II parte, della relazione sulla descrizione fondativa del P.U.C.).

È ammessa la ricomposizione dei prospetti in conformità alle caratteristiche costruttive e tipologiche del tessuto edilizio prevalente.
È altresì consentito, su quei volumi con copertura piana, realizzare delle falde inclinate con manto di copertura in ardesia o tegole marsigliesi; gli spazi ricavati nel sottotetto sono disciplinati dall'art. 42 delle presenti Norme.

6. Fermo restando l'obbligo del rispetto di tutte le norme edilizie del P.U.C. gli ambiti di conservazione AC, ai fini dell'applicazione della legge regionale n. 29/2002 "Misure di sostegno per gli interventi di recupero e riqualificazione dei centri storici e norme per lo snellimento delle procedure di rilascio dei titoli edilizi", sono da considerarsi "ambiti di degrado" in conformità all'art. 2 della legge e come tali possono beneficiare delle azioni tese alla loro riqualificazione e di ogni altra forma di agevolazione finanziaria (Titolo II, Capo I della legge regionale n. 29/2002).

7. **Per gli impianti di teleradiocomunicazione, di cui al punto 4 dell'art. 35, la progettazione delle antenne da installare negli ambiti AC di conservazione dovrà seguire rigorosi criteri di mimetizzazione in base ai quali il manufatto dovrà risultare contestualizzato fra gli elementi architettonici che arricchiscono le coperture degli edifici (vani scale, volumi tecnici, ringhiere, terrazzi, abbaini e simili); si dovranno evitare strutture stabilizzate con tiranti, scale di accesso ai corpi emittenti ed ogni altro elemento accessorio non indispensabile alla tecnologia dell'antenna.**

8. **La pavimentazione delle strade e dei percorsi interni agli agglomerati urbani storici dovrà essere eseguita con materiali lapidei (porfido di preferenza, mattoni pieni di coltello, ciottoli e lastre di pietra) conformemente alle prescrizioni tecniche dell'art. 32 e al punto 9 dell'art. 70 (titolo IV – Codice dei materiali).**

9. Negli ambiti di conservazione AC i sottotetti, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare quella degli alloggi sottostanti.
Per i volumi ove sono previsti interventi di restauro o risanamento conservativo (tavv. 30 SP/A e 31 SP/A) l'uso del sottotetto a fini abitativi è consentito solo all'interno della forma e dell'ingombro del tetto cioè conservando le quote d'imposta e dei colmi, le forme e le dimensioni delle falde esistenti.
Per la realizzazione di nuovi abbaini e la posa di serramenti complanari vale l'art. 43.

10. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 300 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza rimane anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli AC in cui è compreso l'edificio.

11. Per i sette ambiti di conservazione AC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **1AC**	Toponimo **Centro storico mare**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **SU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 40.312 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: dal XV secolo l'antico nucleo urbano di Celle Ligure si attesta intorno alla chiesa di San Michele, ad un chilometro dalla costa. Il prevalere delle attività legate al mare determina in quel periodo lo spostamento della popolazione che dispone le proprie abitazioni vicino alla linea del mare, in una striscia ad essa parallela dove, in epoca precedente, erano posti i magazzini (cellae) da cui il luogo ha preso il nome. Dagli statuti di Celle (1414) emergono norme atte a disciplinare le prevalenti attività marinare, di pesca e di navigazione. Lo sviluppo urbanistico prosegue con la creazione di una seconda striscia di abitazioni parallele alla prima, su un nuovo asse viario interno e con uno sviluppo edilizio perpendicolare al mare sui lati del Rio Ghiare.
Dal 1528 la giurisdizione di Celle passa sotto la Repubblica di Genova sino alla sua breve appartenenza al dipartimento di Montenotte (impero napoleonico) per essere successivamente annessa al Regno di Sardegna (1815) e a quello d'Italia poi.
Nel 1861 si costruisce il terrapieno della ferrovia sulla spiaggia, davanti alla prima fila di case. Questa barriera segna una svolta decisiva nell'andamento socio-produttivo di Celle che vedrà farsi sempre più rare le attività produttive legate al mare e la sua trasformazione in centro balneare estivo.

La costruzione del nuovo tracciato ferroviario a monte entrerà in funzione nel 1977; subito dopo tale anno il terrapieno varrà demolito e sostituito dalla passeggiata a mare.
La situazione edilizia all'interno del centro storico non subisce variazioni sensibili fino agli anni Cinquanta del secolo scorso; a tale periodo risale l'inizio di alcune operazioni edilizie non controllate e la chiusura di diversi passaggi trasversali che collegavano il mare agli orti a monte.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare deve essere implementata la rete commerciale con l'apertura di nuovi esercizi adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio e uffici, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Nell'ambito è consentita la realizzazione su suolo comunale di nuovi déhors e paratie frangivento, ad uso di pubblici esercizi previa verifica della congruità dei materiali e degli arredi come riportata nelle "*Indicazioni e prescrizioni di arredo urbano*". Gli operatori sono tenuti a presentare un progetto delle nuove strutture da installare. Potranno essere usate strutture in legno, verniciato o finito a smalto, o in profili di ferro trattati con convertitori di ruggine o smalti opachi. Le chiusure fra gli elementi strutturali dovranno essere realizzate con lastre di vetro di sicurezza trasparenti.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.

L'edificio localizzato sul mappale n. 210 del foglio catastale n. 9, in fregio a via Poggi, può essere demolito e ricostruito in conformità al punto 5 del presente articolo. L'intervento deve conseguire una configurazione architettonica di qualità atta a riferirsi, senza rinunciare ad un linguaggio contemporaneo, ai prevalenti caratteri storici, architettonici ed urbanistici del centro storico.
Questo particolare intervento, da attuare in regime di convenzionamento, deve conservare la destinazione commerciale del piano terra e può prevedere un incremento della superficie di riferimento Sr pari al 10% di quella esistente.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **2AC**	Toponimo **Centro storico monte**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 28.572 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: l'impianto e lo sviluppo urbanistico di questo ambito seguono le vicende storiche del nucleo 1AC dal quale si differenzia per la maggior lontananza dalla costa e per un aspetto architettonico prevalente di tipologie a carattere residenziale (ville e palazzine plurifamiliari di pregio).

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio e uffici, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 30 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
In generale, tutti gli interventi devono:

a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo escludendo la realizzazione di nuovi abbaini e di serramenti complanari alle falde (vasistas), sui fronti di tutti gli edifici che prospettano verso mare.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **3AC**	Toponimo **Costa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 12.756 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera, tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità; nel contesto urbano del nucleo si identifica il volume della Chiesa di San Giovanni.
Dai nuclei le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Costa.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **4AC**	Toponimo **Ferrari basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3.494 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità.
Dai nuclei le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Ferrari.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.
La tav. 31 SP/A individua nell'ambito uno slargo interno al nucleo che deve essere sistemato a piazza pubblica aperta da arredare e pavimentare nel rispetto delle presenti norme (artt. 33 e 70 punto 9).

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere

comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).**
In generale, tutti gli interventi devono:

a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **5AC**	Toponimo **Ferrari alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.695 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità; nel contesto urbano del nucleo si identifica in alto il volume della chiesa di San Lorenzo con il pregevole sagrato in mosaico (ciottoli bianchi e neri) e l'area a monte dove si svolge ogni anno, nel mese di agosto, una sagra.
Dai nuclei le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Ferrari.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).**
In generale, tutti gli interventi devono:

a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;

b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.

Sull'area pianeggiante a retro della chiesa è possibile realizzare una struttura all'aperto, con copertura a due falde. Questa potrà essere opportunamente dimensionata per consentire la posa di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica alternativa.
Una parte non maggiore di 40 mq, da utilizzare solo in occasione della sagra (cucina e servizi pubblici), può essere chiusa in muratura.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **6AC**	Toponimo **Sanda**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 43.556 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità.
Nell'ambito spicca il complesso monumentale della parrocchia di San Giorgio con il palazzo adiacente (le cui facciate, gravemente alterate nel disegno e nei colori, in caso di interventi edilizi dovranno essere ripristinate secondo canoni pertinenti al luogo e conformi al Codice dei Materiali, l'oratorio e la pregevole piazzetta panoramica sopraelevata rispetto alla viabilità che attraversa l'agglomerato storico.
Dai nuclei le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Sanda.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).**

La tav. 31 SP/A indica un intervento puntuale atto a migliorare le condizioni della viabilità che, da valle, porta al centro della frazione; è prevista la demolizione del volume esistente sulla proprietà. La sua ricostruzione dovrà avvenire, senza incremento superficiario, su un sedime diverso da quello dei volumi esistenti rispettando scrupolosamente gli allineamenti tracciati dal P.U.C. (tav. 31 SP/A) tesi ad adeguare la configurazione dei volumi da ricostruire a quella delle proprietà adiacenti che si sviluppano lungo la strada a monte.

In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **7AC**	Toponimo **Cornaro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 20.576 mq

Caratteri storici ed urbanistici dell'ambito: la planimetria tracciata nel 1775 da Matteo Vinzoni (in "Il dominio della Serenissima Repubblica di Genova in terraferma", edito nel 1777) documenta la forma dell'abitato a mare (ambito 1AC) ma nulla dice dei nuclei interni delle frazioni. Da un'analisi di rilievo diretto tali aggregati risultano formati da unità abitative complesse che raccolgono case a blocco e a schiera tutte ricche di annessi agricoli e magazzini di diversa entità.
Nell'ambito spiccano i volumi verticali delle due torri: la torre dei Bacci (già vescovi Biale) e la torre dei Camilla che, entrambe, risalgono al XIV secolo. Elementi essenziali e di pregio nella composizione architettonica dell'agglomerato che richiedono grande attenzione per la loro conservazione e valorizzazione.
Dai nuclei le pertinenze delle case si espandono nell'ambiente paesaggistico esterno che, con i suoi valori agricoli, costituisce elemento essenziale a definire la connotazione urbanistica dell'agglomerato di Cornaro.

Obiettivi e modalità della conservazione: **favorire gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai fini di un corretto riuso dei volumi esistenti e delle relative pertinenze.**

Servizi e infrastrutture: possono essere aperti nuovi esercizi commerciali adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza, ricettività alberghiera, distribuzione al dettaglio, artigianato non rumoroso né inquinante compatibile con la residenza, autorimesse. Le nuove attività devono essere comprese tra quelle indicate all'art. 7 e non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia ove indicata sulla tav. 31 SP/A (art. 19 punto 2, limitatamente alle lettere a), d), e), e punto 3).
La piccola edicola religiosa (individuata sulla tav. 31 SP/A) deve essere conservata in buone condizioni manutentive.
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici utilizzando le indicazioni prescrittive del Titolo IV - Codice dei materiali;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 8 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti nei limiti di cui al punto 9 del presente articolo.

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.

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

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in epoche recenti. Comprendono 13 ambiti di conservazione saturi nei quali non è possibile costruire nuovi edifici.
   In ogni ambito BC sono consentiti:
   a) gli ampliamenti superficiari degli edifici residenziali esistenti con asservimento delle aree necessarie;
   b) gli accorpamenti, anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento delle aree necessarie, di volumi esistenti (manufatti agricoli e accessori analoghi ad uso dell'abitazione principale) che sorgono su una stessa proprietà, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012;
   c) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti in conformità all'art. 19 lettera e). La sostituzione edilizia (art.22);
   d) l'ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, la cui superficie non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:
      I° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) non ecceda i 75 mq è ammesso l'ampliamento fino al 25% della superficie esistente;
      II° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) sia compresa tra i 76 mq e i 100 mq, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

      L'ampliamento è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:
      I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;
      II° - **se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento, sovrapposto in pianta, di ciascuna unità abitativa è ammesso solo su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.**

      Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b), costituisce intervento assimilato alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2012, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

   Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

   If = 0,01 mq/mq (per ampliamenti superficiari non in deroga o per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
   Du = residenza
   Dc = 5,00 m
   De = 10,00 m
   Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
   H = 6,50 m

   L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

2. Per conseguire un adeguamento tipologico degli edifici esistenti, i volumi a copertura piana possono realizzare una copertura a falda nel rispetto dell'art. 42.
   I sottotetti esistenti e quelli di nuova realizzazione indicati al comma precedente, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare gli alloggi sottostanti.

3. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti BC sono: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse per mezzi di trasporto di peso non superiore a 10 q, i servizi ad uso privato.
   Negli ambiti 8BC e 14BC il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra degli edifici è ammesso solo per inserire nuovi esercizi commerciali, attività artigianali, uffici o pubblici esercizi.

4. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso diverse dalla residenza è consentita fino al massimo del 30% della superficie di riferimento complessiva dei singoli edifici; tali destinazioni, conformi al precedente punto 3, devono essere strettamente connesse alla residenza ed escludere ogni forma di lavorazione inquinante in applicazione a leggi e regolamenti vigenti in materia.
   La limitazione del cambio d'uso al 30% è esclusa nel caso di destinazioni turistico-ricettive per cui valgono le norme del Piano Turistico, Titolo VII delle presenti norme.

5. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 300 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza rimane vincolante anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli BC in cui è compreso l'edificio.

6. Le strade e i percorsi interni agli ambiti di conservazione BC dovranno corrispondere alle prescrizioni tecniche dell'art. 33. La pavimentazione delle carreggiate, delle piste ciclabili e dei parcheggi può essere realizzato in manto d'asfalto mentre i marciapiedi, le piazze e gli slarghi pedonali dovranno essere pavimentati con materiali di pregio (basoli e lastre di pietra, cubetti di porfido, mattoni di coltello, ciottoli o autobloccanti di cemento di buona qualità).

7. È ammessa la costruzione di piscine private, di superficie non maggiore di 60 mq, nelle immediate adiacenze delle abitazioni (distanza non maggiore di 50 m).
   Vasche di dimensioni maggiori di 60 mq possono essere realizzate negli ambiti BC a condizione che siano pertinenti ad attività commerciali o turistiche subordinate ad uso pubblico convenzionato.

8. Ai fini di una corretta riqualificazione ambientale, negli ambiti di conservazione BC è consentito l'accorpamento dei volumi situati in un raggio non superiore a 500 m dall'edificio principale che si intende ampliare. Tali manufatti devono risultare preesistenti alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, regolarmente assentiti ed accatastati; l'intervento deve tendere a migliorare la qualità architettonica dell'unità edilizia.
   Se l'accorpamento dei volumi isolati è finalizzato a creare una nuova unità residenziale e non l'ampliamento di un corpo preesistente, la Sr della nuova unità non può essere minore di 50 mq.
   Le aree ove sorgevano i manufatti da accorpare dovranno essere completamente risistemate a verde.
   L'accorpamento con cambio di destinazione d'uso comporta l'asservimento delle aree necessarie secondo i parametri stabiliti al precedente punto 1.
   I volumi che si intendono accorpare devono essere demoliti prima dell'inizio dei lavori di costruzione del nuovo manufatto.

9. Se si interviene su edifici di pregio o su edifici antichi, costruiti prima del 1942, è prescritto il rispetto del Codice dei Materiali di cui al Titolo IV.
   Se negli ambiti BC si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere 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 e lunghezza non maggiore a m 3,00, 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, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, 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 alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**

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 delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.**

Gli interventi di ampliamento volumetrico, come consentiti e descritti al precedente punto 1 lettere a); b); c); d), devono perseguire quelle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui al punto 3 dell'art. 14 affinché il progetto finale (della preesistenza edilizia su cui si interviene e dell'ampliamento proposto), si caratterizzi nel suo insieme per qualità ed omogeneità compositiva inserendosi correttamente nell'impianto paesistico ambientale, senza creare contrasti tipologici.

10. Per i tredici ambiti di conservazione BC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **8BC**	Toponimo **Centro urbano**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 244.340 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: corrisponde al nucleo moderno del paese a monte del centro storico (ambito 1AC); è caratterizzato da volumi con tipologie edilizie eterogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore. Si evidenzia in particolare una forte mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro e alle frazioni.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare deve essere implementata la rete commerciale con l'apertura di nuovi esercizi adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.
Nell'ambito è localizzato il complesso dell'ex Cinema Giardino (da anni dismesso); sull'area è in corso di realizzazione un complesso da destinare a centro sociale e uffici pubblici; nel terrapieno seminterrato saranno realizzati posti auto o box.
Parallelamente a via Sanda, sul lato sinistro a salire del rio Ghiare, è prevista la costruzione di una nuova strada ad uso pubblico. L'accesso dovrà avvenire in corrispondenza di via Sirio e dovrà consentire un idoneo collegamento con il magazzino comunale nell'ambito 59FC: il progetto esecutivo dovrà dare idonea soluzione idraulica agli esistenti attraversamenti del rio Ghiare.
Sulle aree esterne del centro sociale, in località Mezzalunga, può essere realizzato un manufatto per ricovero attrezzi agricoli in conformità alle prescrizioni costruttive e dimensionali dell'art. 60, punto 7, lettere da a) ad f); è inoltre possibile installare, sulle aree di pertinenza del centro, delle serre nel rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda 38EC delle presenti norme.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.
Nell'ambito è consentita la realizzazione su suolo comunale di nuovi déhors, verande e paratie frangivento, in conformità all'art. 44 e nel rispetto delle "*Indicazioni e prescrizioni di arredo urbano*".

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

La struttura in cemento armato in elevazione (solai, travi, pilastri) esistente sulla particella catastale n. 661 del foglio n. 10 può essere completata nel rispetto dell'ingombro della struttura e della normativa paesistica (punto 9 del presente articolo); il progetto, condizionato a permesso di costruire, dovrà prevedere la copertura a falde e l'impegno, per l'Operatore, a realizzare a sue spese le opere necessarie a migliorare le condizioni di viabilità su via Costa e via Crovara adiacenti alla struttura da completare.
Nell'ambito è possibile sostituire la struttura coperta esistente (ex mercato) con un edificio della stessa altezza e di pari ingombro planimetrico da destinarsi ad uffici pubblici.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **9BC**	Toponimo **Centro urbano alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 92.166 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: corrisponde al nucleo moderno del paese a monte del centro storico (ambito 1AC); è caratterizzato da volumi con tipologie edilizie eterogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare valore. Anche i corpi edilizi degli edifici, realizzati in attuazione al P.P. 167 in fase di completamento, non rappresentano nulla di innovativo; anch'essi si caratterizzano per una forte mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro e alle frazioni.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

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

restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **10BC**	Toponimo **Cooperative ovest**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.373 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area comprende alcuni corpi edilizi realizzati in attuazione al P.P. 167: questi non rappresentano nulla di innovativo sul piano della tipologia urbanistica ed architettonica. Si evidenzia in particolare una forte mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro e alle frazioni.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **11BC**	Toponimo **Cooperative est**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 31.181 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area comprende alcuni corpi edilizi realizzati in attuazione al P.P. 167: questi non rappresentano nulla di innovativo sul piano della tipologia urbanistica ed architettonica; nella parte più a valle sono presenti alcuni volumi unifamiliari con giardini sufficientemente inseriti nella parte boscata dell'ambito. Più a monte si evidenzia una forte mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro e alle frazioni.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.
La tav. 23 SP/A, struttura del P.U.C., indica un adeguamento del tracciato della strada che passa sopra la galleria del treno al fine di migliorarne la funzione di collegamento fra il centro urbano e le aree residenziali realizzate negli anni recenti: l'adeguamento prosegue nell'ambito 8BC.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **12BC**	Toponimo **Centro urbano nord**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 54.229 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: è la parte più alta del centro urbano sopra l'ambito 8BC del quale, di fatto, presenta le stesse caratteristiche. Si evidenziano tipologie edilizie eterogenee di recente e di più antica edificazione senza caratteri architettonici di particolare valore nonché un'evidente mancanza di inserimento ambientale, carenza di servizi e insufficiente rete viaria di collegamento al centro e alle frazioni.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **13BC**	Toponimo **Centro urbano sud**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 129.130 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: corrisponde alla parte situata a ponente del centro urbano.
I volumi esistenti, quasi esclusivamente residenziali, comprendono numerose ville di pregio e di diverse epoche (più antiche, dei primi anni del secolo scorso e più moderne). Alcuni condomini, caratterizzati dall'architettura commerciale degli anni '60 e '70 del secolo scorso, hanno alterato i percorsi e modificato diversi scorci panoramici del mare e dell'ampio parco urbano dell'adiacente pineta Bottini (ambiti 46FC e 47FC). A distanza di tempo la vegetazione, che cresce rigogliosa, è riuscita ad attenuare alcune situazioni confermando ancora una volta il ruolo preminente del verde naturale nella percezione dei paesaggi.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.
Nell'ambito è consentito ampliare l'asilo esistente sulla via Aurelia con un incremento superficiario Sr di 100 mq; l'altezza non potrà superare i 3,50 m.
La struttura del P.U.C. variante 2012 (tav. 23 SP/A) localizza una monorotaia per collegare le spiagge alla pineta Bottini; tale intervento intende ripristinare le stazioni di partenza e di arrivo nonché il tracciato esistente di un impianto analogo che, nel secolo scorso, svolgeva la stessa funzione.

Nell'ambito, a ridosso dell'adiacente ambito 46FC, è prevista la realizzazione di una struttura di servizi (bar-ristorante) per favorire una maggior frequentazione pubblica della pineta Bottini.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

A destra del cancello d'ingresso alla pineta è possibile realizzare una struttura di ristoro (bar e ristorante) da dimensionare sulla base di una sala da pranzo per 40 posti a sedere; la superficie del volume dovrà, comunque, essere contenuta in un massimo di 150 mq, distribuiti su un solo piano, da ricavare svuotando parzialmente il rialzo del terreno che dal cancello d'ingresso alla pineta definisce il parcheggio pubblico esistente.
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 - non meno dei 2/3 della superficie - in prosecuzione del manto erboso del fondo 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).

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **14BC**	Toponimo **Piani Celle ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 172.755 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: corrisponde al moderno abitato dei Piani ed è caratterizzato da edifici con tipologie eterogenee prive di caratteri architettonici di particolare valore, ad esclusione di alcune ville e palazzine del primo novecento degne di rispetto e di tutela. Gli spazi esterni, che possono essere definiti come semplici ritagli e residuati della parte edificata, compongono un ambiente che necessita di riqualificazione e interventi di adeguamento estetico, anche per la contiguità della zona all'arenile ed alla passeggiata a mare.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **15BC**	Toponimo **Piani Celle levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.843 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito è un'estensione del precedente 14BC di cui conserva impianto urbano e caratteri architettonici
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

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

sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 293.430 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: ambito caratterizzato da edifici mono o bifamiliari alternati a piccoli condomini quasi tutti realizzati in anni recenti senza perseguire né particolari caratteri architettonici né un disegno urbano ordinatore.
L'insieme dei volumi, in genere edificati come case agricole, costituisce una zona residenziale estensiva.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta..

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

In corrispondenza del lato sinistro della chiesina di Sant'Isidoro, in località Madonna della Guardia (scheda n. 13 del fascicolo B del P.U.C. variante 2012), è possibile realizzare un piccolo centro sociale con una saletta di non oltre 30 mq, al netto dei servizi igienici e cucina, per consentire riunioni, feste ed incontri culturali. L'intervento, ipogeo, dovrà apparire interrato nella fasce esistenti senza alcuna emergenza volumetrica. Nel muro esterno in pietra potranno essere ricavate le finestre necessarie ma di dimensioni contenute. L'area esterna potrà essere opportunamente sistemata per pranzi e feste all'aperto nel rispetto delle norme di cui agli artt. 26, 38, 53, 60.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **17BC**	Toponimo **Cassisi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 95.759 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: ambito caratterizzato da edifici mono o bifamiliari alternati a piccoli condomini quasi tutti realizzati in anni recenti senza perseguire né particolari caratteri architettonici né un disegno urbano ordinatore.
I volumi antichi, raggruppati lungo la strada a sviluppo longitudinale che attraversa l'ambito, si differenziano per quella composizione architettonica "variata" tipica dei centri storici liguri collinari: alcuni interventi superficiari (tinte, materiali, finiture, serramenti) spesso invasivi potranno essere attenuati nel corso di futuri interventi manutentivi, sempre necessari nel tempo.
L'insieme delle preesistenze e dei nuovi volumi, in genere edificati come case agricole, costituisce una zona residenziale estensiva.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **18BC**	Toponimo **Marucchi basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 66.553 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: ambito caratterizzato da edifici mono o bifamiliari alternati a piccoli condomini quasi tutti realizzati in anni recenti senza perseguire né particolari caratteri architettonici né un disegno urbano ordinatore.
Pochi volumi antichi, inseriti nel tessuto dell'ambito, si differenziano per quella composizione architettonica "variata" tipica dei centri storici liguri collinari: alcuni interventi superficiari (tinte, materiali, finiture, serramenti) spesso invasivi potranno essere attenuati nel corso di futuri interventi manutentivi, sempre necessari nel tempo.
L'insieme delle preesistenze e dei nuovi volumi, in genere edificati come case agricole, costituisce una zona residenziale estensiva.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto;
c) possono essere utilizzati i sottotetti esistenti secondo le indicazioni di cui al punto 2 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **19BC**	Toponimo **Sanda centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9.256 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: ambito interno all'agglomerato storico di Sanda (6AC). Edificato recentemente, l'area comprende un unico corpo edilizio con fronte diviso in più fasce cromatiche.
L'intervento è in corso di completamento con la realizzazione di una grande piastra, con sottostanti box ad uso privato la cui copertura sarà sistemata a parcheggio pubblico alberato ed area verde.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere creata una sia pur minima rete commerciale per gli approvvigionamenti di prima necessità adeguando la viabilità in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti come elementi di aggregazione sociale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) straordinaria (art. 16), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17) e di risanamento conservativo (art. 18).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **20BC**	Toponimo **Sanda alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MO-B**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 61.873 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: L'ambito comprende una zona alta di Sanda ove, in conformità ad un vecchio piano di lottizzazione regolarmente assentito, sono stati realizzati alcuni volumi residenziali in conformità al criterio della "Modificabilità" indicata dal P.T.C.P.
A cura e spese della proprietà è prevista la realizzazione di un'area da destinare a servizi pubblici che comprende il riempimento dell'avvallamento lungo via Gameragna.
L'intervento deve essere effettuato attraverso una progettazione puntuale che privilegi la regimazione delle acque, la sistemazione a verde ed impedisca ogni movimento franoso.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: la residenza, la ricettività alberghiera ed extralberghiera, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le nuove attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta..

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso consentite: la residenza, le autorimesse, i servizi ad uso privato. Le attività non devono generare traffico, rumori, odori o polveri in misura nociva o molesta.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) straordinaria (art. 16), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17) e di risanamento conservativo (art. 18).**
In generale, tutti gli interventi devono:
a) migliorare l'inserimento ambientale degli edifici;
b) curare con particolare attenzione le pavimentazioni dei percorsi pubblici e privati (punto 6 del presente articolo) nonché la permeabilità del terreno non coperto.

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.

ART. 59 - AMBITI DC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici). NORME DI CONFORMITA'

1. Comprendono sei ambiti di conservazione saturi interessati dalla presenza di volumi residenziali ma, prevalentemente, da attività produttive. In essi non è possibile realizzare nuovi interventi.

2. Le destinazioni d'uso per gli ambiti 21DC, 22DC, 23DC sono l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, la distribuzione al dettaglio e gli uffici, le autorimesse e i rimessaggi, i depositi e simili, i servizi ad uso privato compatibili con le destinazioni d'ambito.
   In conformità al Titolo VII delle presenti norme (Piano Turistico) negli ambiti 25DC, 26DC è ammessa ogni forma di attività alberghiera ed extralberghiera secondo le destinazioni d'uso previste all'art. 7 delle presenti norme; nell'ambito 24DC è consentita la ricettività all'aria aperta (camping).
   In conformità alla legislazione vigente in materia di commercio le superfici utilizzate per attività industriali od artigianali possono essere destinate ad attività commerciali al dettaglio, mediante cambio d'uso oneroso, a condizione che i prodotti posti in vendita siano complementari all'attività principale industriale o artigianale svolta.
   Le superfici destinate ad attività commerciali all'ingrosso, negli ambiti di conservazione DC, possono essere trasformate in attività commerciali al dettaglio mediante cambio d'uso oneroso a condizione che siano posti in vendita i medesimi prodotti in entrambe le attività commerciali (all'ingrosso e al dettaglio) e che le stesse siano separate tra loro nell'area ove è consentito l'accesso al pubblico.
   Le destinazioni d'uso a deposito, negli ambiti di conservazione DC, non possono superare il 20% della Sr totale esistente nell'ambito e quelle commerciali, a servizi o uffici, non connessi ad attività artigianali in atto, non possono superare il 10% della Sr complessiva.

3. Gli interventi ammessi sui volumi esistenti sono i normali interventi conservativi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento della superficie coperta, gli interventi di demolizione e ricostruzione a pari volume, l'accorpamento di volumi esistenti (anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento della superficie necessaria) regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012 previa adeguata valutazione di impatto ambientale ed impegno a sistemare le aree esterne.
   Per i volumi a destinazione residenziale compresi negli ambiti di conservazione DC, escludendo quindi quelli a destinazione produttiva, sono consentiti:
   a) gli accorpamenti, anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento delle aree necessarie, di volumi esistenti (manufatti agricoli e accessori analoghi ad uso dell'abitazione principale) che sorgono su una stessa proprietà, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012;
   b) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti in conformità all'art. 19 lettera e). La sostituzione edilizia (art.22);
   c) l'ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, la cui superficie non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:
      I° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) non ecceda i 75 mq è ammesso l'ampliamento fino al 25% della superficie esistente;
      II° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) sia compresa tra i 76 mq e i 100 mq, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

      L'ampliamento è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:
      I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;
      II° - **se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento, sovrapposto in pianta, di ciascuna unità abitativa è ammesso solo su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.**

      Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alla precedente lettera a), costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2012, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

   Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 7. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
Du = residenza
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 6,50 m

Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva compresi negli ambiti 24DC; 25DC; 26DC vale quanto prescritto nel Piano Turistico (Titolo VII).

4. Per conseguire un adeguamento tipologico degli edifici esistenti, i volumi a copertura piana possono realizzare una copertura a falda nel rispetto dell'art. 42.
I sottotetti esistenti e quelli di nuova realizzazione indicati al comma precedente, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare gli alloggi sottostanti.

5. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 300 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza rimane vincolante anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli BC in cui è compreso l'edificio.

6. Ai fini di una corretta riqualificazione ambientale, negli ambiti di conservazione DC è consentito l'accorpamento dei volumi situati in un raggio non superiore a 500 m dall'edificio principale che si intende ampliare. Tali manufatti devono risultare preesistenti alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, regolarmente assentiti ed accatastati; l'intervento deve tendere a migliorare la qualità architettonica dell'unità edilizia.
Se l'accorpamento dei volumi isolati è finalizzato a creare una nuova unità residenziale e non l'ampliamento di un corpo preesistente, la Sr della nuova unità non può essere minore di 50 mq.
Le aree ove sorgevano i manufatti da accorpare dovranno essere completamente risistemate a verde.
L'accorpamento con cambio di destinazione d'uso comporta l'asservimento delle aree necessarie secondo i parametri stabiliti al precedente punto 3.
I volumi che si intendono accorpare devono essere demoliti prima dell'inizio dei lavori di costruzione del nuovo manufatto.

7. **Se si interviene su edifici a destinazione residenziale di pregio o su edifici antichi, costruiti prima del 1942, è prescritto il rispetto del Codice dei Materiali di cui al Titolo IV.**
Se negli ambiti BC si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere 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 e lunghezza non maggiore a m 3,00, 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, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, 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 alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**

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 delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.**

Gli interventi di ampliamento volumetrico, come consentiti e descritti al precedente punto 3 lettere a); c), devono perseguire quelle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui al punto 3 dell'art. 14 affinché il progetto finale (della preesistenza edilizia su cui si interviene e dell'ampliamento proposto), si caratterizzi nel suo insieme per qualità ed omogeneità compositiva inserendosi correttamente nell'impianto paesistico ambientale, senza creare contrasti tipologici.

La tipologia edilizia per gli edifici a destinazione produttiva compresi negli ambiti DC è quella del blocco, ad uno o più piani, con copertura piana o a falde. Nel caso di interventi conformi ai punti 3 e 4 è prescritto l'utilizzo dei seguenti materiali:

a) zoccolo e basamenti esterni in lastre di pietra a pannelli prefabbricati in graniglia di marmo o calcestruzzo trattato;
b) facciate intonacate finite con tinte al quarzo o ai silicati oppure rivestimenti in lastre prefabbricate; i colori ammessi sono il rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri dell'ambiente ligure;
c) serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio verniciato o PVC;
d) manti di copertura su falde inclinate in rame, tegole marsigliesi o ardesia; nel caso di coperture piane si prescrive l'uso di pavimenti galleggianti in piastrelle di ghiaino lavato o ad impasto o manti in copertura vegetale;
e) muri esterni di confine o di sostegno in pietra o rivestiti in pietra non più alti di m 3;
f) sistemazioni esterne a verde o prato con pavimentazioni in lastre di pietra o moduli di cemento autobloccanti.

8. La trasformazione dei depositi esistenti in attività artigianali produttive non costituisce cambio d'uso, non è onerosa e può comportare l'incremento della superficie coperta del 10% da accorpare al volume principale.

9. **Le strade e i percorsi interni agli ambiti di conservazione DC dovranno corrispondere alle prescrizioni tecniche dell'art. 33. La pavimentazione delle carreggiate, delle piste ciclabili e dei parcheggi può essere realizzata in manto d'asfalto mentre i marciapiedi, le piazze e gli slarghi pedonali dovranno essere pavimentati con materiali di pregio (basoli e lastre di pietra, cubetti di porfido, mattoni di coltello, ciottoli o autobloccanti di cemento di buona qualità).**

10. Per i sei ambiti di conservazione DC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **21DC**	Toponimo **Susanin**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 32.352 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area si sviluppa longitudinalmente lungo la strada che, dal cimitero comunale, sale a Sanda.
Le attività produttive, in genere capannoni prefabbricati che non presentano alcuna qualità architettonica, si alternano a volumi residenziali di recente costruzione che meglio qualificano l'ambito con una presenza di vita sociale estesa all'intero arco della giornata.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento produttivo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere migliorata adeguandola in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 2 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 3; 4; 5 del presente articolo.
Oltre alle destinazioni d'uso indicate al precedente punto 2, nei volumi esistenti all'interno dell'ambito, è consentito localizzare attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto (quali bar, ristoranti e/o palestre).

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **22DC**	Toponimo **Terrenin basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 38.536 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area si estende verso ponente oltre il tratto di strada che sale a Sanda.
Le attività produttive, in genere capannoni prefabbricati che non presentano alcuna qualità architettonica, si alternano a volumi residenziali che meglio qualificano l'ambito con una presenza di vita sociale estesa all'intero arco della giornata.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere migliorata adeguandola in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 2 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 3; 4; 5 del presente articolo.
Oltre alle destinazioni d'uso indicate al precedente punto 2, nei volumi esistenti all'interno dell'ambito, è consentito localizzare attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto (quali bar, ristoranti e/o palestre).

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **23DC**	Toponimo **Terrenin alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.779 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: area di modeste dimensioni sul versante a ponente della strada che sale a Sanda.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento produttivo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione ai fini di un corretto uso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità urbana.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere migliorata adeguandola in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 2 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 3; 4; 5 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **24DC**	Toponimo **Camping**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 14.274 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, è localizzato lungo la costa in località Presane. Comprende un campeggio che può essere rimodernato ed ampliato, all'interno del perimetro dell'ambito, in termini di ricettività e di dotazione di servizi.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia ai fini di una corretta trasformazione e ristrutturazione dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità secondo quanto prescritto ai punti 2 e 3 del presente articolo.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere adeguata in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.
Parte dell'ambito dovrà essere destinato a campo di transito per almeno 10 campers e 5 roulottes; tale area dovrà essere attrezzata con servizi igienici e schermata su tre lati con idonee piantumazioni dell'ambiente mediterraneo per ridurre opportunamente l'impatto visivo.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.6 del precedente art. 7.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui al Titolo VII (Piano Turistico) delle presenti norme.
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'ambito, anche su diverso sedime, per consentire una migliore sistemazione dell'area e l'eliminazione di eventuali situazioni di degrado. I parametri da rispettare sono i seguenti:

Du = turistico ricettiva (camping)
Te = edifici a blocco
Dc = m 5
De = m 10
Ds = m 5 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Sr pari a quelle esistente più un incremento del 15% in caso di demolizione e ricostruzione dell'esistente.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **25DC**	Toponimo **Colonie milanesi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 38.070 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, comprende l'area delle ex Colonie milanesi a levante del territorio comunale lungo l'arenile: vi sono inseriti alcuni edifici a blocco di notevoli dimensioni costruiti nella prima metà del XX secolo per cure e vacanze legate alle attività balneari.

Obiettivi degli interventi: **favorire in conformità ai punti 2 e 3 del presente articolo, gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia ai fini di una corretta trasformazione e ristrutturazione dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità per potenziare numericamente (in termini di posti letto) e qualitativamente la ricettività alberghiera del Comune di Celle Ligure.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere adeguata in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.
La superficie e i volumi compresi nell'ambito di conservazione 25DC dispongono della concessione demaniale per l'uso di un tratto di arenile al di sotto della via Aurelia (ambito di conservazione 52FC): si tratta di un'area di oltre 1.500 mq per uno sviluppo sul fronte mare di 100 m, particolarmente adatta alla balneazione e collegata all'ambito tramite un sottopassaggio pedonale.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.6 del precedente art.7.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui al Titolo VII (Piano Turistico) delle presenti norme.
In particolare, il complesso turistico ricettivo dovrà comprendere:
- un albergo composto da 144 camere (pari a 274 posti letto) con ristorante e bar;
- una residenza turistico alberghiera (RTA) da 37 unità abitative per 43 posti letto fissi e 57 aggiuntivi;
- parcheggi pertinenziali in struttura ed esterni per non meno di 192 posti;
- aree esterne attrezzate a verde;
- servizi di spiaggia, con ripristino ed allungamento del molo esistente e progetto di ripascimento dell'arenile;
- una sala congressi per 246 posti;
- la nuova viabilità di accesso a monte, dal soprastante ambito di conservazione 58FC.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **26DC**	Toponimo **Colonie bergamasche**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 45.310 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, comprende l'area delle ex Colonie bergamasche all'estremo levante del territorio comunale, a confine con Varazze.
All'interno dell'ambito sono compresi diversi edifici a blocco di notevoli dimensioni costruiti nella prima metà del XX secolo per cure e vacanze legate alle attività balneari; tali volumi possono essere oggetto di interventi di riuso (compresa la demolizione e ricostruzione fatte salve le condizioni poste dall'art. 41 delle presenti norme) nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 7 punti 1.2; 1.6; tali destinazioni possono comprendere quindi le diverse tipologie di ricettività alberghiera ed extra alberghiera e quei servizi complementari atti a qualificare la struttura. Tra questi, a titolo esemplificativo, possono essere compresi un centro congressi, spazi per attività sportive (palestra, piscina, tennis, fitness e simili), centri di ricerca e studio per attività di formazione professionale o universitaria.

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

Obiettivi degli interventi: **favorire in conformità ai punti 2 e 3 del presente articolo, gli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia ai fini di una corretta trasformazione e ristrutturazione dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità per potenziare numericamente (in termini di posti letto) e qualitativamente la ricettività alberghiera del Comune di Celle Ligure.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità deve essere adeguata in termini di percorsi, di aree di sosta e di spazi aperti di aggregazione sociale.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.2; 1.6 del precedente art. 7.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle sul patrimonio edilizio esistente di cui al punto 3 del presente articolo e quelle del Titolo VII (Piano Turistico) delle presenti norme.
Nel quadro degli interventi che verranno definiti, il fabbisogno di posti auto in termini di parcheggi interrati e di posteggi in superficie dovrà essere soddisfatto localizzandoli nel sottosuolo o sistemandoli all'aperto su aree incolte, al di fuori delle superfici boscate esistenti nell'ambito.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; BAT-CO; COL-ISS): titolo VI.

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

ART. 60 - AMBITI EC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USO AGRICOLO E AL PRESIDIO AMBIENTALE. NORME DI CONFORMITA'

1. Gli ambiti di conservazione EC sono le parti di territorio destinate all'agricoltura e al presidio ambientale. Comprendono quattordici ambiti di conservazione saturi nei quali non è possibile costruire nuovi edifici ad uso residenziale.
   In ogni ambito EC sono consentiti:
   a) gli ampliamenti superficiari degli edifici residenziali esistenti con asservimento delle aree necessarie;
   b) gli accorpamenti, anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento delle aree necessarie, dei volumi esistenti su una stessa proprietà, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012;
   c) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti in conformità all'art. 19 lettera e);
   d) l'ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, la cui superficie non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:
      I° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) non ecceda i 75 mq è ammesso l'ampliamento fino al 25% della superficie esistente;
      II° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) sia compresa tra i 76 mq e i 100 mq, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

      L'ampliamento è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:
      I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;
      II° - **se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento, sovrapposto in pianta, di ciascuna unità abitativa è ammesso solo su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.**

      Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alle precedenti lettere a); b) costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2012, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiaria), fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

   Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al successivo punto 9. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

   If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
   If = 0,007 mq/mq (per ampliamenti superficiari. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
   Du = residenza connessa all'agricoltura o al presidio ambientale
   Dc = 6,00 m
   De = 12,00 m
   Ds = 6,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
   H = 6,50 m

   L'ampliamento superficiario, nei termini di cui alla precedente lettera a), non potrà superare il valore massimo di 49 mq di Sr (Superficie di riferimento).

2. Per conseguire un adeguamento tipologico degli edifici esistenti, i volumi a copertura piana possono realizzare una copertura a falda nel rispetto dell'art. 42.
   I sottotetti esistenti e quelli di nuova realizzazione indicati al comma precedente, in caso sussistano i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge, possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie è pari o maggiore a 50 mq. Se minore la superficie può essere utilizzata per ampliare l'alloggio o gli alloggi sottostanti.

3. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti EC sono: la residenza connessa all'agricoltura e al presidio ambientale, le attività agricole e silvopastorali, l'artigianato non inquinante e non rumoroso, legato alla trasformazione dei prodotti agricoli.
   Il cambio d'uso delle costruzioni esistenti è consentito per l'esercizio di attività agrituristiche come definite dalla legislazione regionale vigente in materia; in tal caso è consentito realizzare un incremento superficiario pari a 30 mq di Sr allo scopo di realizzare vani accessori all'attività che si intende svolgere.

L'ampliamento è subordinato alla predisposizione di un "Piano agricolo aziendale" (conforme alle indicazioni di cui al successivo punto 16), atto a descrivere l'attività che si intende esercitare dimostrandone la convenienza economica, e alla stipula di una convenzione che vincoli l'esercizio dell'attività per almeno 15 anni con obbligo di demolire l'ampliamento consentito, a cura e spese del proprietario, in caso di cessione anticipata dell'attività.

4. Nuovi box o posti auto pertinenziali (vincolo ex legge n. 122/1989) alle singole unità immobiliari devono essere situati a non più di 50 m dalle abitazioni al cui servizio sono vincolati. Tale distanza è prescrittiva anche nel caso in cui i box o posti auto pertinenziali ricadano in ambiti diversi da quelli EC in cui sono comprese le abitazioni.

5. Per la viabilità pubblica di attraversamento e di collegamento ad altri ambiti del territorio comunale, è consentito l'uso dell'asfalto limitatamente alla carreggiata mentre i marciapiedi, le zone di sosta e le piazzette vicinali dovranno essere pavimentati con materiali lapidei, ciottoli o mattoni di coltello.
   Negli ambiti EC non possono essere aperte nuove strade salvo che ciò non risulti strettamente necessario per la coltivazione del fondo e previa presentazione di un "Piano agricolo aziendale".
   Nelle proprietà ove sorgono edifici residenziali regolarmente legittimati privi di strada d'accesso questa può essere realizzata se pavimentata con asfalti drenanti mescolati con inerti colorati (ghiaia e graniglie di marmo) inseriti nell'impasto. La carreggiata non potrà essere più larga di 2,50 m oltre le necessarie canalette laterali per la raccolta e lo scorrimento delle piogge.

6. Ai fini di una corretta riqualificazione ambientale, negli ambiti di conservazione EC è consentito l'accorpamento dei volumi situati in un raggio non superiore a 500 m dall'edificio principale che si intende ampliare. Tali manufatti devono risultare preesistenti alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, regolarmente assentiti ed accatastati; l'intervento deve tendere a migliorare la qualità architettonica dell'unità edilizia.
   Se l'accorpamento dei volumi isolati è finalizzato a creare una nuova unità residenziale e non l'ampliamento di un corpo preesistente, la Sr della nuova unità non può essere minore di 50 mq.
   Le aree ove sorgevano i manufatti da accorpare dovranno essere completamente risistemate a verde.
   L'accorpamento con cambio di destinazione d'uso comporta l'asservimento delle aree necessarie secondo i parametri stabiliti al precedente punto 1.
   I volumi che si intendono accorpare devono essere demoliti prima dell'inizio dei lavori di costruzione del nuovo manufatto.

7. Negli ambiti di conservazione EC, le proprietà con superficie maggiore di 3.000,00 mq sulle quali sono in corso coltivazioni a vigneto, frutteto, oliveto o seminativo, prive di qualsiasi annesso volumetrico ad uso agricolo, può essere assentita la costruzione di un volume in legno con le seguenti caratteristiche:
   a) superficie lorda non maggiore di 14,00 mq;
   b) struttura in legno grezzo impregnato;
   c) copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi e struttura in listelli di legno grezzo senza soletta;
   d) pareti in tavole di legno di cui, nel caso di terreno a fasce, un lato dovrà essere addossato al muro di fascia. Oltre ad una porta, non più larga di m 1,50, può essere una finestra contenuta nella superficie di mq 1,50;
   e) altezza media lorda interna m 2,40;
   f) dovranno, inoltre, essere messe a dimora delle piantumazioni di essenze arboree, tra quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme, in funzione di schermo visivo;
   g) il pavimento può essere in calcestruzzo o tavole di legno.

   Il volume non può essere collegato alla rete fognaria, può essere assentito una sola volta previa verifica che nella proprietà interessata non siano presenti altre strutture idonee allo scopo, ancorché dirute e che potrebbero essere recuperate. Per la realizzazione e l'uso di tale manufatto agricolo non può essere autorizzata l'esecuzione di nuove strade.
   Per gli appezzamenti di superficie compresa tra 1.500 e 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un piccolo deposito in legno di superficie non superiore a 10 mq, soggetto alle stesse prescrizioni di cui sopra per quelli di superficie sino a 14 mq.

8. Negli ambiti EC, in alternativa ai manufatti agricoli di cui al precedente punto 7 e per appezzamenti di terreno superiore ai 5.000 mq, previa stipula di apposita convenzione regolarmente registrata, possono essere realizzati ricoveri per animali nel rispetto delle norme zootecniche ed igieniche vigenti. Le dimensioni prescritte da tali norme, per ogni singolo capo, dovranno essere indicate nella relazione

allegata al progetto redatto da tecnico abilitato; la superficie complessiva coperta del manufatto non potrà superare i 50 mq e l'altezza media non potrà superare i 2,60 m.
Il richiedente dovrà corredare il progetto dei documenti necessari a dimostrare la provenienza degli animali posseduti e dovrà obbligarsi a rispettare tutte le normative vigenti in materia di allevamento di animali.
Nel caso la proprietà del richiedente sia estesa a più ambiti EC contigui, potrà essere costruito un solo ricovero sull'ambito ove il richiedente possiede la superficie più estesa. In considerazione del carattere di temporaneità che, attraverso la convenzione, il volume deve possedere, al cessare dell'attività zootecnica, il ricovero dovrà essere demolito e l'area su cui sorgeva rimessa in pristino.
Tali ricoveri dovranno essere realizzati in legno secondo le caratteristiche fissate al precedente punto 7; non è ammesso l'utilizzo di materiali di recupero.
La costruzione del manufatto è subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà documentare lo stato dei terreni e delle colture in corso tramite la relazione che accompagnerà il progetto, redatta da tecnico abilitato, e dovrà prevedere l'obbligo di destinare la struttura all'uso dichiarato, di non modificarne la destinazione funzionale, di mantenere il lotto su cui sorge in perfetto stato di pulizia e stabilire l'obbligo di demolizione, a cura e spese del proprietario, qualora vengano meno le motivazioni che hanno consentito la realizzazione del ricovero.

9. Se si interviene su edifici di pregio o su edifici antichi, compresi negli ambiti EC e costruiti prima del 1942, è prescritto il rispetto del Codice dei Materiali di cui al Titolo IV.
Se si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti <u>prescrizioni di livello puntuale</u>:

a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
b) **i manti di copertura a falda devono essere 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 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in 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 o rivestiti in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza delle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
h) **le aree 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 essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**
i) **le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice; il muretto deve essere realizzato in pietra a spacco o in calcestruzzo rivestito in pietra.**

Gli interventi di ampliamento volumetrico, come consentiti e descritti al precedente punto 1 lettere a); b); d), devono perseguire quelle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui al punto 3 dell'art. 14 affinché il progetto finale (della preesistenza edilizia su cui si interviene e dell'ampliamento proposto), si caratterizzi nel suo insieme per qualità ed omogeneità compositiva inserendosi correttamente nell'impianto paesistico ambientale, senza creare contrasti tipologici.

10. <u>Sistemazioni del suolo.</u> Le opere di incanalamento e regimazione delle acque superficiali devono eseguirsi in materiale cementizio vibrato o in pietra legata da getto di calcestruzzo.
I manufatti per l'attraversamento delle precedenti devono essere realizzati utilizzando tombinature in cemento vibrato ricoperte in terra vegetale.
Le sistemazioni idraulico-forestali devono essere effettuate con impiego di tecniche di tipo bioingegneristico che utilizzano vegetali vivi quali materiale da costruzione diminuendo gli impatti delle opere.

Le aree di drenaggio e captazione dell'acqua piovana con eventuale impermeabilizzazione delle stesse sono ammesse dietro presentazione di un progetto particolareggiato comprendente il completo ripristino delle coperture con idonea vegetazione erbacea.
I sentieri e le strade esistenti devono essere ripristinati attraverso l'esecuzione degli interventi necessari al loro mantenimento nel rispetto delle caratteristiche del luogo e dei materiali tradizionali.

11. **<u>Infrastrutture agrarie e manufatti integrativi.</u> Possono essere posti in opera serbatoi prefabbricati per la raccolta dell'acqua d'irrigazione, se gli stessi risulteranno completamente interrati senza modificare le quote originarie del terreno: i serbatoi dovranno essere accessibili mediante passo d'uomo (botola) a raso della copertura; tali serbatoi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza ed omologati.**
Il posizionamento di queste infrastrutture andrà effettuato possibilmente in punti serviti da piazzole di servizio, strade o piste accessibili a mezzi antincendio. I serbatoi dovranno essere dotati di serracinesche e rubinetteria (prese UNI).
Le opere fuori terra di adduzione ai serbatoi e quelle di irrigazione (a goccia o a pioggia) devono apparire correttamente inserite nell'intorno e non devono creare forti contrasti con l'ambiente circostante.
Le reti idriche antincendio e quelle ad uso agricolo devono essere interrate.

12. **<u>Recinzioni.</u> Le recinzioni ed i cancelli non possono interrompere la viabilità ed i sentieri esistenti, anche se non di uso pubblico, i quali devono rimanere interamente percorribili.**
L'altezza massima delle recinzioni è di m 1,80, compresi i muretti sottostanti (non più alti di 50 cm).
Non sono ammesse recinzioni prefabbricate in cemento a parete piena o a giorno, né recinzioni in ferro a "disegno artistico" che non rispettino l'ambiente rurale dove saranno collocate.
I cancelli di accesso devono essere eseguiti in ferro utilizzando tondi, quadrelli o piatti a disegno semplice in colore verde.

13. **<u>Coltivazioni e vegetazione di arredo della residenza.</u> La vegetazione nelle aree di pertinenza degli edifici negli ambiti di conservazione EC deve rispecchiare quella autoctona mediterranea con specie arboree, arbustive ed erbacee nonché fruttiferi, siepi ed alberi da fiore tipiche della macchia e dei boschi litoranei, con preferenza di quelli a foglia perenne, indicati al Titolo VI delle presenti norme.**
Le piante esotiche non sono ammesse fatta eccezione per quelle da giardino presenti in zona.
I singoli esemplari, tutte le alberature, i filari ed i nuclei arborei isolati esistenti devono essere oggetto di interventi di carattere conservativo e manutentivo.

14. **<u>Arredo e segnaletica.</u> Eventuali elementi di servizio e di arredo quali ad esempio panchine, corrimano, staccionate, parapetti di invito ai percorsi pedonali, segnaletica di percorsi ginnici, didattici, naturalistici, bacheche, cestini, chioschi o uffici informazione temporanei non devono creare contrasti con l'ambiente circostante.**
Il materiale, i colori e la grafica dovranno coordinarsi al contesto in cui gli oggetti saranno inseriti.
Il legno deve essere il materiale principale opportunamente trattato in autoclave per esterni, accompagnato da metalli inossidabili o zincati, convenientemente ricoperti con vernici intumescenti adatte all'ambiente marino.

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

16. Piano Agricolo Aziendale. Le necessità agricole per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale dovranno risultare da un "Piano Agricolo Aziendale" che dovrà definire gli obiettivi che s'intendono raggiungere attraverso l'uso produttivo dei terreni, delle costruzioni esistenti e di quelle che si potranno ampliare e/o accorpare (punto 1 dell'articolo). Tale programma, redatto da tecnico abilitato, sarà allegato al progetto architettonico dell'intervento, farà parte della convenzione da stipulare con il Comune e dovrà contenere:

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

    b) documentazione fotografica atta ad illustrare le caratteristiche paesistico ambientali dell'area d'intervento;

    c) relazione tecnica con documentazione e mappa catastale, estratto cartografico del P.U.C. variante 2012 e della Carta Tecnica Regionale con indicata la localizzazione dell'intervento;

    d) regolamentazione del regime di scorrimento delle acque superficiali con le vasche e i serbatoi d'accumulo per le acque irrigue;

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

    f) documentazione relativa alla qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente e alla forma di conduzione dell'azienda;

    g) in caso di dismissione dell'esercizio dell'attività agricola, il concessionario e i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio.

17. Per i quattordici ambiti di conservazione EC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **27EC**	Toponimo **Pecorile alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA-CPA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 678.735 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione comprende il territorio più esterno all'abitato di Pecorile (ambito 16BC).
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
La Regione Liguria, con le varianti del 2009 al P.T.C.P., ha ben riconosciuto tali valori classificando l'area nel regime di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di "corridoi paesistico-ambientali".
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

La struttura del P.U.C. variante 2012 (tav. 23 SP/A) indica un tratto di nuova viabilità da realizzare in conformità all'art. 33 delle presenti norme. Il tracciato in località Roglio, si sviluppa anche sull'ambito 31EC e sul distretto 69CT.
In corrispondenza del lato sinistro della chiesina di Sant'Isidoro, in località Madonna della Guardia (scheda n°13 del fascicolo B del P.U.C.), è possibile realizzare un piccolo centro sociale con una saletta di non oltre 30 mq al netto di servizi igienici e cucina, per consentire riunioni, feste ed incontri culturali. L'intervento dovrà essere interrato nelle fasce esistenti senza alcuna emergenza volumetrica. Nel muro esterno in pietra, a sostituire i muri di fascia preesistenti, potranno essere ricavate le finestre necessarie di dimensioni contenute. L'area esterna dovrà essere opportunamente sistemata per pranzi e feste all'aperto nel rispetto delle norme del presente articolo e degli artt. 26, 38, 53.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.
Il regime IS-MA-CPA (art. 49 ter delle norme di attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria – legge regionale n. 6/1990 e s.m.i. -) si applica su quelle aree che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza paesistica ed ambientale per il collegamento tra la costa e l'entroterra o per l'interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione ed i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BAT-CO; COL-ISS): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B; MO-A): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **28EC**	Toponimo **Pecorile basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 59.467 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, in prossimità dell'arenile, presenta le stesse caratteristiche del 27EC con cui confina ad ovest verso Albissola Superiore.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.
Gli interventi sull'albergo Torre, localizzato nell'ambito lungo la via Aurelia, e sulle relative aree di pertinenza sono disciplinati dalle norme del successivo Titolo VII "Piano Turistico" delle presenti norme.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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; MO-A): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **29EC**	Toponimo **Cassisi alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 102.757 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, a monte del 27EC, ne presenta le stesse caratteristiche sia in termini di aree (orti, frange boscate e fasce terrazzate) che di volumi edilizi.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **30EC**	Toponimo **Cassisi basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 108.468 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, compreso fra gli ambiti 13BC e 17BC, presenta le stesse caratteristiche del 27EC sia in termini di aree (orti, frange boscate e fasce terrazzate) che di volumi edilizi.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **31EC**	Toponimo **Rio Lorio**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.773 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è, di fatto, l'estensione del 27EC di cui presenta le stesse caratteristiche sia in termini di aree (orti, frange boscate e fasce terrazzate) che di volumi edilizi.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.
La struttura del P.U.C. variante 2012 (tav. 23 SP/A) indica un tratto di nuova viabilità, da realizzare in conformità all'art. 33 delle presenti norme: tale viabilità, tracciata in località Roglio, si sviluppa anche sull'ambito 27EC e sul distretto 69CT.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **32EC**	Toponimo **Ferrari ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 180.300 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'area agricola esterna all'agglomerato urbano storico della frazione Ferrari (ambiti 4AC; 5AC).
Caratterizzato da pochi volumi rsidenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.
Nell'ambito è localizzata una serra di proprietà comunale che può essere oggetto di ogni tipo di intervento pertinente alla sua funzione nel rispetto delle norme inerenti tali manufatti (scheda 38EC).

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **33EC**	Toponimo **Ferrari levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 112.806 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'area agricola esterna all'agglomerato urbano storico della frazione Ferrari (ambiti 4AC; 5AC).
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.
In sostituzione del manufatto esistente (struttura in calcestruzzo armato dismessa dall'acquedotto comunale) lungo la via centrale della frazione è possibile realizzare un piccolo centro sociale per consentire riunioni ed incontri culturali (tale manufatto è localizzato sulla tavola 23 SP/A)

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **34EC**	Toponimo **Pozzuolo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 62.977 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, compreso fra gli ambiti 8BC e 14BC, è caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **35EC**	Toponimo **Carmelo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 566.184 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, a monte della fascia urbana dei Piani (ambito 14BC), è caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-A; MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **36EC**	Toponimo **Costa aree esterne**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **NI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 67.913 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'area agricola esterna all'agglomerato urbano storico della frazione Costa (ambito 3AC).
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **37EC**	Toponimo **Mucchi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 297.217 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'ampia area agricola a monte dell'abitato dei Piani e dell'ambito 58FC destinato ad attrezzature e impianti sportivi; a nord ovest confina con il Comune di Varazze.
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **38EC**	Toponimo **Autostrada**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 11.936 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: ambito di conservazione di modeste dimensioni racchiuso fra le aree autostradali e l'ambito 58FC destinato ad attrezzature ed impianti sportivi. Vi si trovano numerose serre destinate ad attività agricole altamente specializzate.
Caratterizzato in parte da una connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento residenziale. Sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo con la sola eccezione degli ampliamenti superficiari con asservimento di cui alla lettera a).

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, come definite con circolare regionale n. 129305 del 21/11/1989, purché vengano rispettate, oltre a quanto stabilito dalla legge regionale n. 17 dell'1/6/1976, le seguenti condizioni.

Le serre dovranno essere costruite nelle zone pianeggianti e, comunque, su terreni con acclività inferiore al 20%. Dovranno distare almeno 30/50 m dai crinali; il materiale impiegato nella costruzione deve consentire il passaggio della luce e una trasparenza visiva uniforme. L'altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i 4 m.

I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione delle serre sono i seguenti:
- 5 m da volumi residenziali esistenti sul fondo;
- 4 m dal ciglio delle strade;
- 4 m dai confini di proprietà;
- rapporto di copertura: 20%.

Per ogni proprietà non possono essere autorizzate più di due serre con copertura stabile, con o senza riscaldamento artificiale.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **39EC**	Toponimo **Sanda sud**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 351.434 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'area agricola esterna agli agglomerati urbani storici di Sanda e Cornaro (ambiti 6AC; 7AC).
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esisitente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **40EC**	Toponimo **Sanda nord**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 231.464 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è composto dall'area agricola a monte dell'abitato di Sanda verso Gameragna.
Caratterizzato da pochi volumi residenziali, alcuni di vecchio impianto, conserva una buona connotazione paesaggistica in cui orti, frange boscate e fasce terrazzate si alternano in un paesaggio ben equilibrato e di pregio.
Nel perimetro dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree agricole, a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. In particolare dovrebbe essere adeguata la viabilità esistente in termini di percorsi e di aree di sosta, privilegiando la pedonalizzazione e l'uso degli spazi aperti.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 3 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
In generale, tutti gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti da 1 a 16 del presente articolo.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; COL-ISS): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

ART. 61 - AMBITI FC DI CONSERVAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE, SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PINETE. NORME DI CONFORMITA'

1. Gli ambiti FC di conservazione sono le parti di territorio dove insistono le attrezzature, i servizi di interesse generale pubblici o privati ma di interesse pubblico e le pinete esistenti: parchi urbani naturali da conservare e valorizzare.

2. Le aree, i servizi e le attrezzature all'interno degli ambiti di conservazione FC in genere sono di proprietà comunale e sono gestiti dal Comune o da altri soggetti pubblici. Se di proprietà privata sono gestiti da soggetti terzi tramite apposita convenzione che ne disciplina la fruizione pubblica.

3. Gli ambiti FC comprendono le pinete, gli arenili compreso l'alaggio (ambito 48FC), le aree occupate dagli svincoli autostradali, gli impianti sportivi (ambito 58FC), l'area dell'istituto Cottolengo (ambito 53FC), le aree dei magazzini comunali (ambiti 59FC e 60FC), il galoppatoio (ambito 61FC) e la ex discarica (ambito 62FC).

4. Per ogni ambito gli interventi di integrazione dei servizi da attuare richiedono la predisposizione di un progetto d'insieme dell'ambito stesso (Studio Organico d'Insieme S.O.I.) capace di relazionare l'intervento proposto all'intera area.
   Negli ambiti 59FC e 60FC (magazzini comunali) si può intervenire senza obbligo di S.O.I. per consentire ogni tipo di intervento edilizio di iniziativa pubblica atto a soddisfare puntuali esigenze d'uso; tali interventi dovranno, comunque, rispettare ogni norma di tipo ambientale e le prescrizioni di livello puntuale del successivo punto 7.

5. I sottotetti degli edifici residenziali esistenti negli ambiti FC di conservazione possono essere trasformati in nuove abitazioni se la loro superficie è pari o maggiore a 50 mq e se posseggono o sono idonei a possedere, con i necessari interventi (art. 42 delle presenti norme), i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme di legge.

6. Le proposte d'intervento possono prevedere la realizzazione (tramite permesso di costruire convenzionato) di parcheggi privati in sottosuolo, a condizione che venga assicurato l'uso pubblico della copertura sistemata a verde attrezzato o a parcheggio pubblico con aiuole.

7. I nuovi volumi da realizzare negli ambiti FC, a uno o più piani, dovranno caratterizzarsi per buona qualità architettonica e testimoniare la funzione pubblica e il ruolo del servizio offerto. I materiali di finitura, da impiegare anche negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno rispettate le seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   - **a) facciate in materiali a vista (pietra, mattoni, calcestruzzi semplici o trattati) o intonacate a calce nei colori bianco, rosa, verde, giallo, grigio nei toni pastello dell'ambiente ligure**
   - **b) zoccoli in materiali a vista: pietre, marmi, mattoni, pannelli in graniglia lavata a grana grossa**
   - **c) serramenti esterni in legno, profili metallici in ferro o alluminio verniciato in colori consoni all'ambiente**
   - **d) coperture a falda con manto in lastre di rame, ardesia o tegole alla marsigliese. Nel caso di coperture piane non accessibili la superficie dovrà essere ricoperta con uno strato di ghiaino di piccole dimensioni**
   - **e) canali di gronda e pluviali in rame**
   - **f) muri esterni di confine o di sostegno in pietrame a vista o rivestiti in pietra non più alti di m 3,00;**
   - **g) sistemazioni esterne a verde (prato) con alberi di alto fusto e siepi in conformità al Titolo VI delle presenti norme; le pavimentazioni dei percorsi pedonali saranno in pietra o in cubetti di porfido.**

8. Le strade e i percorsi veicolari interni agli ambiti di conservazione FC dovranno corrispondere alle prescrizioni tecniche dell'art. 32. La pavimentazione delle carreggiate, delle piste ciclabili e dei parcheggi può essere realizzata in manto d'asfalto mentre i marciapiedi, le piazze e gli slarghi pedonali dovranno essere pavimentati con materiali di pregio (basoli e lastre di pietra, cubetti di porfido, mattoni di coltello, ciottoli o autobloccanti di cemento di buona qualità).

9. Per i ventidue ambiti di conservazione FC, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **41FC**	Toponimo **Torre**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 15.507 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione si trova, in località Torre, all'estremità di ponente lungo l'arenile del territorio comunale. Comprende un'area destinata a campeggio (per roulotte), che si espande nell'adiacente Comune di Albissola Superiore, e una prima parte di arenile.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 5; 7; 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree e dei volumi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, ma escludendo ogni forma di nuova residenza stabile.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali interni, d'accesso all'arenile, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: : **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 5; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **42FC**	Toponimo **Pineta Pecorile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.045 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione si sviluppa lungo la costa al di sopra dell'arenile (ambito 43FC) sotto il nucleo abitato di Pecorile. Coperto da un'ampia pineta costituisce un valore paesistico-ambientale di pregio da salvaguardare e valorizzare in termini di fruizione naturalistica.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale con opere minimali di ingegneria naturalistica.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità ed i percorsi pedonali devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno della pineta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche della pineta.**

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **43FC**	Toponimo **Arenile primo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 13.322 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è collocato sotto l'abitato di Pecorile lungo l'arenile di levante. È la striscia di scogliera, con qualche breve tratto di spiaggia, sotto l'Aurelia.
L'ambito è inedificabile e non consente alcun intervento salvo le opere necessarie alla conservazione dell'arenile e alla sua fruizione turistica.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale della scogliera migliorando i percorsi e gli accessi dalla via Aurelia.**

Servizi e infrastrutture: i percorsi pedonali-naturalistici d'accesso all'ambito devono essere conservati e migliorati con opere minimali, non invasive.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 8 del presente articolo. Le proposte progettuali, conformi a quanto prescritto dal P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.**

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **44FC**	Toponimo **Arenile secondo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.334 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, lungo l'arenile, comprende la striscia di scogliera sotto l'Aurelia in località Roglio.
L'ambito è inedificabile e non consente alcun intervento salvo le opere necessarie alla conservazione dell'arenile e alla sua fruizione turistica.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale della scogliera migliorando i percorsi e gli accessi dalla via Aurelia.**

Servizi e infrastrutture: i percorsi pedonali-naturalistici devono essere conservati e migliorati con opere minimali, non invasive.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 8 del presente articolo. Le proposte progettuali, conformi a quanto prescritto dal P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.**

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **45FC**	Toponimo **Arenile terzo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **PU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.015 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione, lungo l'arenile, comprende la striscia di scogliera sotto l'Aurelia, parzialmente in località Roglio e verso levante, sotto la Pineta Bottini (ambito 46FC).
L'ambito è inedificabile e non consente alcun intervento salvo le opere necessarie alla conservazione dell'arenile e alla sua fruizione turistica.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale della scogliera migliorando i percorsi e gli accessi dalla via Aurelia.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali interni, d'accesso all'arenile, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4 e 8 del presente articolo. Le proposte progettuali, conformi a quanto prescritto dal P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.**

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **46FC**	Toponimo **Pineta Bottini ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **PU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.630 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è collocato sul promontorio sopra l'arenile: rappresenta il maggior punto panoramico da ponente a levante, sull'abitato di Celle Ligure. Il centro storico a mare si coglie nel suo insieme urbanistico e architettonico con gli stabilimenti balneari "storici" distribuiti sulla spiaggia, ai piedi della passeggiata.
La pineta che ricopre l'intero ambito è uno dei valori paesistici di maggior pregio dell'intero territorio comunale; sulla punta più a levante la pineta della Natta, simile per valore ed estensione alla pineta Bottini, si proietta sul mare con analoghe valenze ambientali.

L'ambito è saturo e non consente alcun intervento insediativo a carattere residenziale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i percorsi veicolari devono essere conservati e, possibilmente, migliorati all'interno delle carreggiate esistenti escludendo l'apertura di nuove strade. I percorsi pedonali interni devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.
Nell'adiacente ambito di conservazione 13BC è prevista la realizzazione di una struttura di servizi (bar-ristorante) per favorire una maggior frequentazione pubblica della pineta (si rinvia alla scheda prescrittiva dell'ambito 13BC).

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche di una pineta sul mare.**
Gli interventi ammessi nell'ambito devono essere esclusivamente di tipo naturalistico e volti a consentire una migliore fruibilità dell'area pubblica, attenendosi alle norme di cui all'art. 61 (ambiti TNI di conservazione) e al titolo VI seguente (norma agro-forestali).
Nella pineta Bottini è ammessa la possibilità di realizzare un percorso ginnico attrezzato con semplici interventi di ingegneria naturalistica e l'impiego esclusivo di materiali naturali come la pietra, il verde, il legno e la corda.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **47FC**	Toponimo **Pineta Bottini levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.762 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: come l'ambito 46FC anche questo ambito di conservazione è collocato sul promontorio sopra l'arenile: fa parte del maggior punto panoramico, da ponente a levante, sull'abitato di Celle Ligure. Il centro storico a mare si coglie nel suo insieme urbanistico e architettonico con gli stabilimenti balneari "storici" distribuiti sulla spiaggia, ai piedi della passeggiata.
La pineta che ricopre l'intero ambito è uno dei valori ambientali di maggior pregio dell'intero territorio comunale; sulla punta più a levante la pineta della Natta, simile per valore ed estensione della pineta Bottini, si proietta sul mare con analoghe valenze pasistico-ambientali.
L'ambito è saturo e non consente alcun intervento insediativo a carattere residenziale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i percorsi veicolari devono essere conservati e, possibilmente, migliorati all'interno delle carreggiate esistenti escludendo l'apertura di nuove strade. I percorsi pedonali interni devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche di**

una pineta sul mare.
Gli interventi ammessi nell'ambito devono essere esclusivamente di tipo naturalistico e volti a consentire una migliore fruibilità dell'area pubblica, attenendosi alle norme di cui all'art. 61 (ambiti TNI di conservazione) e al Titolo VI seguente (norme agro-forestali).

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **48FC**	Toponimo **Arenile alaggio**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 13.435 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione si sviluppa lungo l'arenile sotto la via Aurelia: comprende al suo interno un alaggio per piccola barche da diporto. L'ambito è saturo ed è disciplinato dal P.U.O. di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi e le attrezzature esistenti devono essere conservate, migliorate e integratie con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali interni, d'accesso all'arenile e all'alaggio barche, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle prescritte dal P.U.O. (passeggiata a mare ai Piani e sull'ex terrapieno della linea ferroviaria; passeggiata a ponente; parcheggi; adeguamento strade e piazze; alaggio per diporto nautico; area connessa alle attività balneari ed arenili).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle prescritte dal P.U.O.

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **49FC**	Toponimo **Arenile spiaggia centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **SU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.322 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è collocato, lungo l'arenile, ai piedi della palazzata a mare del centro storico (ambito 1AC) sotto la passeggiata che negli anni '80 ha sostituito il terrapieno della ferrovia.
L'ambito è saturo ed è disciplinato dal P.U.O. di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi e le attrezzature esistenti devono essere conservate, migliorate e integrate con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali d'accesso all'arenile devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle prescritte dal P.U.O. (passeggiata a mare ai Piani e sull'ex terrapieno della linea ferroviaria; passeggiata a ponente; parcheggi; adeguamento strade e piazze; alaggio per diporto nautico; area connessa alle attività balneari ed arenili). Gli interventi devono essere adeguati al P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle prescritte dal P.U.O.

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MA): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **50FC**	Toponimo **Spiaggia piani ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 8.881 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è collocato, lungo l'arenile, al di sotto del rilevato che sovrasta la via Aurelia. Su tale promontorio si snoda l'antica via Romana lungo la quale sono sorti diversi edifici di pregio, in genere ville e palazzotti fine ottocento, compresi nell'ambito 2AC (centro storico alto).
L'ambito è saturo ed è disciplinato dal P.U.O. di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti e le attrezzature devono essere conservate, migliorate e integrate con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali d'accesso all'arenile, dall'ampio parco verde della passeggiata a mare dei Piani, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle prescritte dal P.U.O. (passeggiata a mare ai Piani e sull'ex terrapieno della linea ferroviaria; passeggiata a ponente; parcheggi; adeguamento strade e piazze; alaggio per diporto nautico; area connessa alle attività balneari ed arenili). Gli interventi devono essere adeguati al P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle prescritte dal P.U.O.

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MA): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **51FC**	Toponimo **Spiaggia piani levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 62.074 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione è collocato, lungo l'arenile, di fronte all'ambito urbano dei Piani edificato dopo gli anni '50 del secolo scorso. Dal tessuto urbano ricorrente, in genere di scarsa qualità architettonica, si differenziano più a levante alcune ville di pregio.
L'ambito è saturo ed è parzialmente disciplinato dal P.U.O. di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti e le attrezzature devono essere conservate, migliorate e integrate con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali d'accesso all'arenile, dall'ampio parco verde della passeggiata a mare dei Piani, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: per la parte a levante, arenile ad uso pubblico; per la parte compresa nel P.U.O. vigente quelle prescritte dallo stesso strumento attuativo (passeggiata a mare ai Piani e sull'ex terrapieno della linea ferroviaria; passeggiata a ponente; parcheggi; adeguamento strade e piazze; alaggio per diporto nautico; area connessa alle attività balneari ed arenili).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle prescritte dal P.U.O. per la parte compresa nel suo perimetro. Per la parte più a levante gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali, conformi a quanto prescritto dal P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.**

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **52FC**	Toponimo **Arenile quarto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 24.091 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione si sviluppa lungo l'arenile al di sotto della via Aurelia e del nuovo tratto di passeggiata a mare. È sovrastato dalle ampie aree delle ex colonie Milanesi (ambito 25DC) e Bergamasche (ambito 26DC) caratterizzate dalla presenza di grandi volumi edilizi dismessi per i quali il Piano Turistico (Titolo VII) prevede un riuso a destinazione turistico-ricettiva (art. 101 punto 2 delle presenti norme).
L'ambito è saturo e non consente alcun intervento salvo le opere necessarie alla conservazione dell'arenile e alla sua fruizione turistica.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale della scogliera.**

Servizi e infrastrutture: i servizi lungo la nuova passeggiata devono essere integrati e valorizzati. I percorsi pedonali d'accesso all'arenile, devono essere adeguati in termini di fruibilità e di prestazioni.
Nell'ambito è compresa la superficie di oltre 1.500 mq, su un fronte mare di 100 m, destinata alla balneazione e data in concessione demaniale alle strutture per la ricettività alberghiera ed extra alberghiera, localizzate nell'ambito di conservazione 25DC al di sopra della via Aurelia. Tale area è collegata all'ambito produttivo a destinazione turistica tramite un sottopassaggio pedonale.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4 e 8 del presente articolo. Le proposte progettuali, conformi a quanto prescritto dal P.U.A.D. (Piano Utilizzo Aree Demaniali), devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature e dell'arenile destinato alla balneazione: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.**

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

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: CO): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **53FC**	Toponimo **Cottolengo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 29.270 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: nell'ambito di conservazione, compreso fra quelli delle ex colonie Milanesi (ambito 25 DC) e Bergamasche (ambito 26 DC), si trova la sede dell'istituto Cottolengo (di origini torinesi) utilizzata come soggiorno climatico al mare per persone disabili ed anziani.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 5; 7; 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali interni all'ambito devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle specialistiche definite dalle attività svolte dall'istituto che sorge nell'ambito.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 5; 7; 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche dell'ambiente marino.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **54FC**	Toponimo **Pineta bassa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.683 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione confina a levante con l'abitato dei Piani (ambito 14BC). È l'estrema propaggine dell'ampia pineta della Natta che si estende anche sugli ambiti 55FC e 57FC. L'insieme territoriale costituisce un patrimonio paesistico-ambientale di alto pregio da salvaguardare e valorizzare ai fini di una fruizione naturalistica controllata.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale con opere minimali di ingegneria naturalistica.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità ed i percorsi pedonali devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno della pineta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche della pineta.

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..

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **55FC**	Toponimo **Pineta centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 27.530 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: è la parte centrale dell'ampia pineta della Natta che si estende anche sugli ambiti 54FC e 57FC. L'insieme territoriale costituisce un patrimonio paesistico-ambientale di alto pregio da salvaguardare e valorizzare ai fini di una fruizione naturalistica controllata.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale con opere minimali di ingegneria naturalistica.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità ed i percorsi pedonali devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno della pineta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico. Nell'ambito è localizzata la villa Lagorio ed il suo parco per i quali è consentita una destinazione, ad uso privato, per feste e cerimonie di rappresentanza. Eventuali interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al precedente art. 40.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche della pineta.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **56FC**	Toponimo **Svincolo autostrada nord**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 23.543 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione si trova al di sopra del casello autostradale. Appartiene all'area territoriale della Natta e presenta indubbi valori di pregio naturalistico da salvaguardare e valorizzare
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale con opere minimali di ingegneria naturalistica.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità ed i percorsi pedonali devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno della pineta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: area di pregio naturalistico connessa alla pineta della Natta (ambiti 54FC, 55FC, 57FC).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri naturalistici dell'area.**

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **57FC**	Toponimo **Svincolo autostrada sud**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.097 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione confina con l'ambito 55FC. È la parte esterna a levante dell'ampia pineta della Natta che si estende anche sugli ambiti 54FC e 55FC. L'insieme territoriale costituisce un patrimonio paesistico-ambientale di alto pregio da salvaguardare e valorizzare ai fini di una fruizione naturalistica controllata.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico; sono ammesse le modalità operative di cui ai punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale con opere minimali di ingegneria naturalistica.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità ed i percorsi pedonali devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno della pineta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 7 (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche tipiche della pineta.**

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **58FC**	Toponimo **Impianti sportivi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 156.327 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: nell'ambito di conservazione, compreso nell'ampia area territoriale della Natta, sorge il centro sportivo comunale di Celle Ligure con il campo da calcio ed il palazzetto dello sport inseriti fra ampie distese verdi con pini e sugheri che scendendo dall'alto, superati i grandi complessi edilizi delle ex colonie milanesi e bergamasche, arrivano al mare.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento a carattere residenziale; l'implementazione anche volumetrica dei complessi sportivi potrà avvenire in conformità alle modalità operative di cui ai punti 4; 6; 7; 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale integrando e migliorando le strutture pubbliche sportive esistenti sull'ambito.**

Servizi e infrastrutture: i servizi esistenti devono essere conservati, migliorati e integrati con nuovi interventi d'interesse pubblico. La viabilità ed i percorsi pedonali interni devono essere adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: area sportiva attrezzata con complessi polifunzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al punto 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme dei punti 4; 5; 7; 8 del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature dell'area.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **59FC**	Toponimo **Magazzino comunale basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.590 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione sorge un magazzino comunale per materiali e mezzi di servizio. In caso di nuovi interventi il volume esistente deve adeguarsi alle norme di cui al presente articolo. All'esterno potranno essere realizzate delle tettoie aperte su tre lati, per il ricovero dei mezzi comunali atti ad assicurare il regolare funzionamento e la manutenzione dei servizi pubblici.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la funzionalità del servizio pubblico reso dal Comune.**

Servizi e infrastrutture: il servizio deve essere conservato e migliorato con ogni intervento atto a potenziarne l'efficienza.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: servizio pubblico d'interesse generale.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 4 e 7 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **60FC**	Toponimo **Magazzino comunale alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.460 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione sorge un magazzino comunale per materiali e mezzi di servizio. Il volume esistente, da ristrutturare o da demolire e ricostruire deve adeguarsi alle norme di cui al presente articolo. All'esterno potranno essere realizzate delle tettoie necessarie, aperte su tre lati, per il ricovero dei mezzi comunali atti ad assicurare il regolare funzionamento e la manutenzione dell'isola ecologica.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la funzionalità del servizio pubblico reso dal Comune.**

Servizi e infrastrutture: il servizio deve essere conservato e migliorato con ogni intervento atto a potenziarne l'efficienza.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: servizio pubblico di interesse generale.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 4 e 7 del presente articolo.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **61FC**	Toponimo **Galoppatoio**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.826 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione è organizzato un galoppatoio di proprietà privata, già attivo da diversi anni fornisce un servizio ben accolto sul territorio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico a destinazione residenziale.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la qualità e la funzionalità del servizio reso.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità d'accesso ed i percorsi pedonali interni devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno dell'ambito.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali. Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art.**

16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche dell'area.

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **62FC**	Toponimo **Ex discarica**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.790 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione comprende l'area dell'ex discarica comunale ubicata nella parte alta del territorio fra Bric dei Brasi e Bric Terra Bianca, all'interno del vasto ambito 63TNI.
L'ambito è inedificabile e non consente alcun nuovo intervento volumetrico, fatti salvi eventuali manufatti, complementari ad interventi superficiari (ad esempio per la produzione di energia da fonti rinnovabili) determinati di volta in volta dall'amministrazione comunale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e di mantenimento in atto della bonifica attuata, sull'area della discarica ormai dismessa, in ottemperanza alle leggi nazionali e regionali in materia di discariche.**

Servizi e infrastrutture: le condizioni dell'area devono essere migliorate anche con interventi sulla viabilità.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle programmate dall'Amministrazione Comunale su tutto l'ambito, che rientra fra i servizi pubblici, in un quadro di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici antichi (art. 41) costruiti prima del 1942 e per quelli di pregio (art. 40 e fascicolo B), valgono le prescrizioni del Titolo IV – Codice dei materiali.**
Sugli altri volumi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione, al contorno dell'ambito, delle valenze naturalistiche dell'area.

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

ART. 62 - AMBITI TNI DI CONSERVAZIONE: TERRITORIO NON INSEDIABILE (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte). NORME DI CONFORMITA'

1. Gli ambiti di conservazione TNI del territorio non insediabile sono individuati ai sensi dell'art. 37 della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.; essi formano un'area vasta caratterizzata da terreni in massima parte boscati o incolti, d'indubbio interesse paesaggistico, da salvaguardare e valorizzare ai fini degli equilibri idrogeologici ed ecologici attraverso una struttura agricola variamente integrata che si deve svolgere con interventi di assetto e consolidamento delle morfologie del territorio e della vegetazione di forte valore paesistico-naturalistico.

2. Nelle aree non boscate è consentita la piantumazione di essenze arboree in conformità alle prescrizioni di cui al Titolo VI.

3. In tali aree, che potranno essere utilizzate dal Comune per mettere a dimora gli alberi di cui alla legge regionale n. 33/1994, sono da rispettare le indicazioni contenute nella legislazione forestale regionale.

4. Nel territorio non insediabile, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale. Le destinazioni consentite sono esclusivamente quelle determinate dalle attività agricole e zootecniche e dalle necessità di un corretto presidio ambientale.

5. Fatta eccezione per gli eventuali edifici di pregio e antichi per cui valgono le norme degli artt. 40 e 41, per i volumi esistenti su tali aree alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne che non comportano il cambio di destinazione d'uso, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e senza alcuna possibilità di aumento superficiario.

6. Negli ambiti di conservazione TNI è vietato aprire nuove strade o ampliare o modificare quelle esistenti, ad eccezione di quelle pubbliche necessarie per combattere gli incendi boschivi. Eventuali nuovi collegamenti privati, atti a raggiungere volumi residenziali esistenti regolarmente legittimati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, possono essere realizzati mediante due strisce larghe 50 cm, pavimentate in pietra o con asfalti drenanti con inerti di ghiaia e graniglia di marmo, poste ad un interasse pari alla larghezza del mezzo da impiegare.

7. Negli ambiti di conservazione TNI, le proprietà con superficie maggiore di 5.000,00 mq sulle quali sono in corso coltivazioni a vigneto, frutteto, oliveto o seminativo, prive di qualsiasi manufatto volumetrico, può essere assentita la costruzione di un volume in legno con le seguenti caratteristiche:
   a) superficie lorda non maggiore di 14 mq;
   b) struttura in legno grezzo impregnato;
   c) copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi o ardesia e struttura in listelli di legno grezzo senza soletta;
   d) pareti in tavole di legno di cui, nel caso di terreno a fasce, un lato dovrà essere addossato al muro di fascia; Oltre ad una porta, non più larga di m 1,50, può essere una finestra contenuta nella superficie di mq 1,50;
   e) altezza media lorda interna m 2,40;
   f) dovranno, inoltre, essere messe a dimora delle piantumazioni di essenze arboree, tra quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme, in funzione di schermo visivo.
   g) il pavimento può essere in calcestruzzo o tavole di legno.

   Il volume non può essere collegato alla rete fognaria, può essere assentito una sola volta previa verifica che nella proprietà interessata non sorgano già altre strutture idonee allo scopo, ancorché dirute e che potrebbero essere recuperate. Per la realizzazione di tale manufatto agricolo non può essere autorizzata l'esecuzione di nuove strade.
   Per gli appezzamenti di superficie compresa tra 2.000 e 5.000 mq, è consentita la realizzazione di un piccolo deposito in legno di superficie non superiore a 10 mq, soggetto alle stesse prescrizioni di cui sopra per quelli di superficie sino a 14 mq.

8. **Se si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:**
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere 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 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in 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 o rivestiti in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza delle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
h) **le aree 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 essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**
i) **le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.**

9. **<u>Sistemazioni del suolo.</u> Le opere di incanalamento e regimazione delle acque superficiali devono eseguirsi in pietra legata da getto di calcestruzzo.**
I manufatti per l'attraversamento delle precedenti devono essere realizzati utilizzando tombinature in cemento vibrato ricoperte in terra vegetale.
Le sistemazioni idraulico-forestali devono essere effettuate con impiego di tecniche di tipo bioingegneristico che utilizzano vegetali vivi quali materiale da costruzione diminuendo gli impatti delle opere.
Le aree di drenaggio e captazione dell'acqua piovana con eventuale impermeabilizzazione delle stesse sono ammesse dietro presentazione di un progetto particolareggiato comprendente il completo ripristino delle coperture con idonea vegetazione erbacea.
I sentieri e le strade esistenti devono essere ripristinati attraverso l'esecuzione degli interventi necessari al loro mantenimento nel rispetto delle caratteristiche del luogo e dei materiali tradizionali.

10. **<u>Infrastrutture agrarie e manufatti integrativi.</u> Possono essere posti in opera serbatoi prefabbricati per la raccolta dell'acqua d'irrigazione, se gli stessi risulteranno completamente interrati senza modificare le quote originarie del terreno: i serbatoi dovranno essere accessibili mediante passo d'uomo (botola) a raso della copertura; tali serbatoi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza ed omologati.**
Il posizionamento di queste infrastrutture andrà effettuato possibilmente in punti serviti da piazzole di servizio, strade o piste accessibili a mezzi antincendio. I serbatoi dovranno essere dotati di serracinesche e rubinetteria (prese UNI).
Le opere fuori terra di adduzione ai serbatoi e quelle di irrigazione (a goccia o a pioggia) devono apparire correttamente inserite nell'intorno e non devono creare forti contrasti con l'ambiente circostante.
Le reti idriche antincendio e quelle ad uso agricolo devono essere interrate.

11. **<u>Recinzioni.</u> Le recinzioni ed i cancelli non possono interrompere la viabilità ed i sentieri esistenti, anche se non di uso pubblico, i quali devono rimanere interamente percorribili.**
L'altezza massima delle recinzioni è di m 1,80, compresi i muretti sottostanti (non più alti di 50 cm).
Non sono ammesse recinzioni prefabbricate in cemento a parete piena o a giorno, né recinzioni in ferro a "disegno artistico" che non rispettino l'ambiente rurale dove saranno collocate.
I cancelli di accesso devono essere eseguiti in ferro utilizzando tondi, quadrelli o piatti a disegno semplice in colore verde.

12. **<u>Altri interventi.</u> Ogni intervento relativo ad impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale deve essere inserito od opportunamente mascherato in modo da non alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni**

preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti.
Tali costruzioni, opere od attrezzature, ivi comprese le linee elettriche e telefoniche, devono essere collocate sempre sotto le linee di crinale; gli attraversamenti, ridotti al minimo, dovranno essere ortogonali al crinale per minimizzare l'impatto ambientale. Inoltre non possono essere situate su zone a belvedere o su emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale (fascicolo B).

13. Per i due ambiti di conservazione TNI, definiti in conformità ai diversi regimi di assetto insediativo del P.T.C.P., sono prescrittive le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **63TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.292.127 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione del territorio non insediabile comprende quella vasta area comunale (rappresenta più del 45% dell'intera superficie del Comune) che per collocazione, tra la costa e l'entroterra verso i Comuni di Urbe e Sassello, si caratterizza per la presenza di una copertura pressoché uniforme di aree boscate o incolte di grande valore paesistico, da salvaguardare per la conservazione degli equilibri idrogeologici ed ecologici del territorio.
L'ambito è da considerare inedificabile per cui non è ammessa la costruzione di alcun nuovo volume: possono essere realizzati solo i manufatti in legno disciplinati al punto 7 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: sono ammessi solo interventi sulla viabilità esistente per migliorarla e per assicurare una corretta azione di prevenzione verso gli incendi dei boschi. Per la strade private vale quanto indicato al punto 6 del presente articolo.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 4 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo la possibilità del cambio d'uso e l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi nel territorio non insediabile devono adeguarsi alle norme dei punti da 4 a 13 del presente articolo

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BCT-TRZ-BAT; BAT-CO; PRT-BCT-TRZ-BAT): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **64TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 129.384 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione del territorio non insediabile comprende quella vasta area comunale che per collocazione, tra la costa e l'entroterra verso i Comuni di Urbe e Sassello, si caratterizza per la presenza di una copertura pressoché uniforme di aree boscate o incolte di grande valore paesistico, da salvaguardare per la conservazione degli equilibri idrogeologici ed ecologici del territorio.
L'ambito è da considerare inedificabile per cui non è ammessa la costruzione di alcun nuovo volume: possono essere realizzati solo i manufatti in legno disciplinati al punto 7 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di recupero e di riqualificazione dei volumi abbandonati, delle aree a verde naturale e agro-forestali incolte ai fini di una corretta azione di presidio ambientale.**

Servizi e infrastrutture: sono ammessi solo interventi sulla viabilità esistente per migliorarla e per assicurare una corretta azione di prevenzione verso gli incendi dei boschi. Per la strade private vale quanto indicato al punto 6 del presente articolo.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 4 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo la possibilità del cambio d'uso e l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi nel territorio non insediabile devono adeguarsi alle norme dei punti da 4 a 13 del presente articolo

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: COL-ISS; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B): titolo V.

ART. 63 - AMBITI CR DI RIQUALIFICAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI RESIDENZIALI. NORME DI CONFORMITA'

1. Sono parti di territorio non edificate, periferiche all'ambito urbano, destinate a nuovi insediamenti residenziali.
   Le previsioni del P.U.C. variante 2012 tendono, attraverso l'urbanizzazione di tali aree, a completare e riqualificare un tessuto urbano che, in alcuni casi, non è riuscito ad organizzarsi in forme urbane di qualità.

2. Le perimetrazioni e le tipologie d'intervento per questi ambiti, sono rappresentate sulle tavv. 23 SP/A e 32 SP/A; gli indici di fabbricabilità, le altezze, le distanze, le aree ad uso pubblico e le norme edilizie d'intervento sono definite sulle schede prescrittive che seguono.

3. I progetti per attuare le previsioni indicate dal P.U.C. variante 2012 negli ambiti CR di riqualificazione, devono essere corredati da un atto unilaterale d'obbligo (convenzione) che dovrà prevedere:
   a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di pertinenza che si rendono necessarie. Tali opere devono comprendere anche, per ogni ambito di riqualificazione, l'esecuzione dei lavori necessari ad adeguare, a ripristinare, ad allargare e pavimentare la viabilità esistente che collega l'ambito alle zone adiacenti;
   b) la cessione delle opere di cui ai precedenti punti 1 e 2, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo del contributo di costruzione dovuto secondo le norme della legislazione vigente in materia;
   c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

   La convenzione è approvata dal Consiglio Comunale ed è trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore, nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Negli ambiti di riqualificazione residenziale 65CR e 66CR si opera in regime di permesso di costruire convenzionato.

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **65CR**	Toponimo **Cassisi cooperativa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.209 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 17

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di riqualificazione residenziale è collocato lungo la strada comunale per Cassisi, fra gli ambiti di conservazione 17BC e 10BC. Quest'ultimo , analogamente al sottostante ambito 11BC, è stato costruito da diverse cooperative negli anni 80 del secolo scorso.
L'area è urbanizzata e si trova, in ottima posizione panoramica, al di là della strada ove sorgono le cooperative sopra citate.

Obiettivi degli interventi: **l'intervento di modeste dimensioni intende dare una risposta alle numerose domande di prima casa.**
La collocazione urbanistica fra due ambiti già insediati consente di collegarsi a diverse infrastrutture (strada, impiantistica e sottoservizi) esistenti, riducendo l'onere degli interventi e l'impatto sul territorio.

Servizi e infrastrutture: i servizi necessari al nuovo insediamento verranno derivati da quelli già presenti nell'area. La viabilità verrà adeguata con un accesso al nuovo ambito e migliorata in termini di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: residenza.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative, all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.

Sono fissati i seguenti parametri urbanistici:
Sf (edificabile) = 7.209 mq
Du = residenza
Te = unico corpo di fabbrica composto da non più di tre elementi di schiera
If = 0,07 mq/mq
Ri = 0,50
H = 6,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. 285/1992 Codice della strada)
Pp = 35% della superficie di riferimento Sr
Standard (aree per opere di urbanizzazione a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18mq per il numero degli abitanti insediabili nell'ambito

Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

a) La copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista.

b) Le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati.

c) I muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di altro rivestimento) non più alti di 3,00 m.

d) I balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio).

e) I serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese.

f) Le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte complessivamente di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra o rivestiti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)

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

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.

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **66CR**	Toponimo **Marucchi alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.295 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 25

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di riqualificazione residenziale è collocato, lungo la strada per Sanda, fra gli ambiti di conservazione 22DC, 18BC e 32EC.
L'area è urbanizzata e collocata lungo una strada comunale munita di tutte le urbanizzazioni a rete necessarie ad allacciare l'intervento insediativo previsto.

Obiettivi degli interventi: **l'intervento di modeste dimensioni intende dare una risposta alle numerose domande di prima casa.**
La collocazione urbanistica, al di sopra della strada comunale per Sanda, consente un ridotto impatto paesistico dell'intervento.

Servizi e infrastrutture: i servizi necessari al nuovo insediamento verranno derivati da quelli già presenti nell'area. La viabilità verrà adeguata con un accesso al nuovo ambito e migliorata in termini di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: residenza.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative, all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.

Sono fissati i seguenti parametri urbanistici:
Sf (edificabile) = 5.295 mq
Du = residenza
Te = unico corpo di fabbrica composto da elementi di schiera
If = 0,14 mq/mq
Ri = 0,50
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. 285/1992 Codice della strada)
Pp = 35% della superficie di riferimento Sr
Standard (aree per opere di urbanizzazione a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18mq per il numero degli abitanti insediabili nell'ambito

Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

a) la copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista;
b) le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati;
c) i muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di altro rivestimento) non più alti di 3,00 m;
d) i balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio);
e) i serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese;

f) le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte complessivamente di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra o rivestiti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)

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

Norme di assetto vegetazionale (regime di P.T.C.P.: BCT-TRZ-BAT; BAT-CO): titolo VI.

Norme di assetto geomorfologico (regime di P.T.C.P.: MO-B.): titolo V.

ART. 64 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE CT. NORME DI CONGRUENZA. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Ai sensi della legge regionale n. 36/1997, il P.U.C. variante 2012 individua 4 distretti di trasformazione in aree urbane.
   I distretti sono parti di territorio ove è possibile una sostanziale trasformazione finalizzata ad una generale riqualificazione dell'area a destinazione residenziale (distretti 67CT Olmo; 68CT Susanin centro; 70CT Roglio levante) o mista ricettiva alberghiera e residenziale (distretto 69CT Roglio ponente).
   Nei distretti è previsto un sistema di interventi tesi a modificare sostanzialmente l'assetto fisico e urbanistico dell'area da definire mediante Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) estesi ad ogni singolo distretto.

2. Ogni P.U.O. dovrà definire in termini progettuali la viabilità, i servizi pubblici (parcheggi, aree a verde attrezzato e quant'altro), nonché le prestazioni ambientali (piantumazioni, regimazione delle acque meteoriche, segnaletica e arredo urbano) che si renderanno necessarie per migliorare le condizioni di vita nell'area del distretto e negli ambiti a confine.
   La sistemazione delle aree dovrà privilegiare l'uso di manti erbosi per garantire una perfetta permeabilità dei terreni con messa a dimora di adeguate alberature.

3. Nella progettazione dei nuovi volumi si prescrive l'uso dei seguenti materiali:
   a) gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
   b) i manti di copertura a falde devono prevedere l'uso dell'ardesia o delle 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 o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
   g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza ai nuovi volumi devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;
   h) le aree esterne devono essere sistemate a verde, 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 delle proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

4. Le modifiche territoriali che ogni distretto di trasformazione determina, ai sensi dell'art. 27 comma 2 della legge regionale n. 36/1997, dovranno essere valutate attraverso uno studio di sostenibilità ambientale, contenuto nel P.U.O., che dovrà indicare:
   a) i criteri di analisi del contesto e le alternative considerate;
   b) la sostenibilità delle previsioni in rapporto alle modifiche ambientali delle aree interessate;
   c) il contenimento degli impatti volumetrici in funzione del raggiungimento del miglior inserimento ambientale possibile;
   d) gli elementi da salvaguardare e riqualificare;
   e) l'esito finale e complessivo degli interventi proposti, intesi quale fondamento irrinunciabile della pianificazione riferita al contesto e ad una integrazione funzionale dei nuovi interventi.

   Nelle successive schede prescrittive per ogni distretto, sono fissati alcuni criteri finalizzati allo studio di sostenibilità ambientale, nell'intento di ottimizzare gli interventi previsti dal P.U.C. variante 2012.

5. Al fine di perseguire un'apprezzabile riduzione delle emissioni inquinanti nell'atmosfera, gli interventi nei distretti di trasformazione, dovranno dimostrare attraverso un'esauriente relazione tecnica che una parte consistente dell'energia necessaria al funzionamento dell'opera verrà prodotta attraverso l'uso di fonti alternative (energia solare, fotovoltaica, eolica o simili), in conformità ai principi enunciati nello studio di sostenibilità ambientale del P.U.C. variante 2012, fascicolo D/A.

6. Per gli edifici a uno o due piani esistenti sulle aree dei distretti di trasformazione 69CT (Roglio ponente) e 70CT (Roglio levante) sono consentiti
   a) gli accorpamenti, anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento delle aree necessarie, di volumi esistenti (manufatti agricoli e accessori analoghi ad uso dell'abitazione principale) che sorgono su una stessa proprietà, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012;
   b) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti in conformità all'art. 19 lettera e). La sostituzione edilizia (art.22);
   c) l'ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, la cui superficie non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:
      I° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) non ecceda i 75 mq è ammesso l'ampliamento fino al 25% della superficie esistente;
      II° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) sia compresa tra i 76 mq e i 100 mq, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

      L'ampliamento è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che fanno parte di fabbricati ad uno o due piani, alle seguenti condizioni:
      I° - se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su un unico piano, ogni unità abitativa può usufruire dell'ampliamento su istanza del singolo proprietario;
      II° - **se il fabbricato interessato dall'intervento si sviluppa su due piani l'ampliamento, sovrapposto in pianta, di ciascuna unità abitativa è ammesso solo su istanza congiunta dei proprietari delle unità immobiliari.**

      Tale ampliamento superficiario, che esclude la possibilità di attuare gli ampliamenti previsti alla precedente lettera a), costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 19 del presente P.U.C. variante 2012, è realizzabile in deroga al parametro urbanistico-edilizio If (Indice di fabbricabilità fondiario) fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici e delle distanze da pareti finestrate.

   Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al precedente punto 3. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

   If = 0,01 mq/mq (per accorpamenti con cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti regolarmente assentiti. Le corrispondenti aree da asservire devono essere contenute nel raggio massimo di 500 m dal baricentro della costruzione)
   Du = residenza
   Dc = 5,00 m
   De = 10,00 m
   Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
   H = 6,50 m

7. Per i quattro distretti di trasformazione CT sono prescritte le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

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.

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.

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.

TITOLO IV

CODICE DEI MATERIALI E DELLE METODOLOGIE OPERATIVE DA IMPIEGARE NEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI PREGIO (art. 40), SUGLI EDIFICI ANTICHI (art. 41) E NEGLI AMBITI AC DI CONSERVAZIONE (art. 57)

ART. 65 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

ART. 66 - STRUTTURE VERTICALI

1. **<u>Fondazioni e sottofondazioni.</u>**
   Il consolidamento delle strutture di fondazione, quando necessario, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione mediante sottofondazioni realizzate "a campione" con getti di conglomerato cementizio armato tradizionale o iniettato a pressione.

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

3. **<u>Muri maestri e facciate esterne.</u>**
   I muri maestri e le facciate esterne dovranno essere restaurati usando i materiali originari. Non è ammessa l'eliminazione degli intonaci antichi (se non ammalorati) per portare in vista la pietra o i mattoni.
   Le facciate potranno essere trattate con vernici per esterni idrorepellenti, opache e perfettamente trasparenti; sono tassativamente esclusi tutti i tipi di verniciature coprenti.
   Nei casi di fessurazioni, di modeste gonfiature e di strapiombi delle murature, che non richiedono opere di sostituzione, si interverrà con reti elettrosaldate, poste in opera dalla parte interna, e ricoperte da getto sottile in calcestruzzo e soprastante intonaco.
   Eventuali cordoli di coronamento in c.a., da effettuarsi anche in relazione alla ristrutturazione delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare e rimuovere le cornici di gronda.

Per le murature esterne, intonacate, si prescrive l'uso di materiali e tecniche tradizionali. In caso di rifacimento di intonaco, successivamente alla completa spicconatura del materiale ammalorato, si procederà alla stesura del nuovo impasto a base di calce finito con tinte e decorazioni a fresco nel rispetto tassativo dei colori e del disegno originario.
Sulle facciate è prescritto il ripristino di tutte le decorazioni, marcapiani, affreschi e simili preesistenti; tali decorazioni dovranno essere documentate con disegni colorati in scala adeguata (almeno 1:50 con particolari al vero) e fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'asportazione del vecchio intonaco.
Per l'esecuzione dei lavori, oltre alla suddetta documentazione a colori (grafica e fotografica) dello stato di fatto e del ripristino che si vuole eseguire, si dovranno presentare i campioni dei materiali e delle tinte proposte che saranno esaminate dal Comune attraverso le proprie strutture tecniche.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte e decorazioni diverse da quelle proposte.
Per il ripristino della sola tinta di facciata dovranno essere usati colori a base di calce. Si esclude tassativamente l'uso di materiali a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).
Vale la norma generale per cui le facciate esterne dovranno essere conservate, restaurate e ricomposte con le decorazioni pittoriche originarie e con tutti gli elementi architettonici quali architravi, stipiti, davanzali e soglie, cornici di gronda e marcapiani, scalini, zoccolature, balconi, ringhiere e simili.
La sostituzione eventuale di tali elementi dovrà essere eseguita con materiali, forme e dimensioni analoghi a quelli antichi.

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

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

ART. 67 - STRUTTURE ORIZZONTALI

1. **<u>Volte ed archi.</u>**
Le strutture a volte ed archi devono essere conservate e lasciate in vista anche nei casi di nuova suddivisione dei vani.
Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo sull'estradosso (sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati; tiranti metallici; getti sottili in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e simili). Per le volte provviste di cornici o capitelli in pietra, mattoni o gesso, nel corso del restauro, tali elementi, dovranno essere conservati e ricomposti nelle forme e dimensioni originarie.

Nei casi in cui le volte presentano una struttura in mattoni (o pietra) a faccia vista queste dovranno essere conservate e stuccate nei giunti con malta di calce.

2. <u>Solai in legno.</u>
Per il restauro e il ripristino dei solai in legno è prescritto l'esame delle condizioni statiche degli elementi portanti (travi, correnti, tavolati), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio dei legnami con solventi o mediante sabbiatura, l'applicazione di sostanze antitarme e la protezione finale con più mani di vernici impregnanti.
Il consolidamento dei solai in legno potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di un getto in calcestruzzo di circa cm 5-6 di spessore (previa stesura di un manto bituminoso sul tavolato) armato con rete elettrosaldata ancorata alle murature perimetrali.
Questo procedimento può essere preventivamente integrato, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, dall'inserimento di profilati metallici all'estradosso delle travature lignee.

ART. 68 - COPERTURE

1. <u>Coperture a terrazza.</u>
Il ripristino di coperture non praticabili, realizzate con lastrico solare, deve avvenire inserendo i necessari giunti di dilatazione sigillati con catrame.
La cimasa dei muretti a parapetto delle coperture praticabili sarà coperta con mattoni, pietra o copertine in rame, le pareti interne del parapetto saranno finite con colori e materiali simili alle facciate e dovranno coprire i risvolti delle guaine d'impermeabilizzazione.
I materiali da usare per le pavimentazioni a terrazzo sono la pietra, il cotto (pianelle) o le lastre in ghiaino lavato.
Sono esclusi i manti sintetici di impermeabilizzazione comunque colorati, le lastre in cemento e le piastrelle smaltate o simili.

2. <u>Coperture a falda.</u>
Le strutture in legno originarie (capriate, travi, travicelli, tavolati continui e tavelle in cotto) e le grondaie in lamiera devono essere conservate.
Il restauro e la sostituzione dovrà avvenire con l'uso di materiali analoghi; per adeguarsi ad una corretta azione di contenimento energetico sulle falde, fra la struttura ed il manto di copertura, dovrà essere aggiunto uno strato di materiale coibente.
Se le condizioni d'usura sono tali da non consentire il recupero delle strutture lignee antiche, la struttura delle falde potrà essere rifatte in calcestruzzo armato o con materiali metallici a condizione che i nuovi interventi siano contenuti entro metà dello spessore dei muri di perimetro e che gli aggetti (cornicioni) siano realizzati come quelli antichi con cornicioni a sporgere in legno e "trucchi" in rame a sostegno del canale di gronda, anch'esso in rame.
Le superfetazioni improprie (sopraelevazioni, terrazze, abbaini e simili) se non regolarmente autorizzate dovranno essere abolite.
Nelle operazioni di consolidamento e di ripristino delle strutture lignee, i materiali recuperati e quelli nuovi, dovranno essere trattati con sostanze ignifughe ed antitarmiche.
Le catene in ferro esistenti, se non danno sufficienti garanzie statiche, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.
Non sono ammessi mutamenti nelle quote d'imposta e nelle pendenze delle coperture salvo il maggiore spessore dovuto all'inserimento delle coibentazioni prescritte dalle normative specifiche vigenti.
Per il manto di copertura, in caso di rifacimento, è prescritto l'uso di materiale analogo a quello esistente; in particolar modo dovrà essere mantenuta l'ardesia (abbadini) su quelle coperture che presentano tale materiale. La sostituzione è solo consentita per passare da altri materiali all'ardesia. Sono escluse coperture, anche parziali, in fibrocemento, coppi di cemento colorato e simili. Tali materiali possono essere usati solo per riparazioni di modesta entità che non superano più di 1/4 delle superficie della falda sui cui è necessario intervenire. Per le norme relative agli abbaini e ai serramenti complanari si rinvia all'art. 43.

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

ART. 69 - IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento è consentita in ogni categoria di intervento purché non sia espressamente vietata dalle singole norme di piano.
Nuovi bagni e cucine dovranno essere localizzati in vani di scarso interesse architettonico per non alterare le caratteristiche originarie dell'alloggio nel rispetto dei criteri enunciati nel precedente articolo 66 punto 4.
Per l'installazione delle reti degli impianti di riscaldamento, elettrico e simili si dovrà cercare di evitare o limitare al minimo le tracce sui muri.

ART. 70 - FINITURE E RELATIVI MATERIALI

1. **Elementi architettonici esterni ed interni.**
   Gli elementi architettonici (architettura dipinta, zoccolature in pietra, portali, davanzali delle finestre, ringhiere in ferro, loggiati, scale esterne, porte ed infissi interni ed esterni, capitelli, cornici, tabernacoli, fontane, camini, ecc..) dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originario mediante operazioni di lavaggio, raschiatura, trattamento con sostanze protettive impregnanti, consolidanti e trasparenti.
   Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di tutti i rivestimenti eseguiti negli anni recenti con materiali impropri, soprattutto in corrispondenza delle aperture dei negozi (portali in marmo, vetrinette pensili, insegne luminose in plastica di tipo scatolare e simili).
   Oltre le prescrizioni per le insegne (art. 45), nel caso di negozi nuovi o da restaurare, è prescritta l'esecuzione dei risvolti (spalline del muro) nello stesso tipo di intonaco della facciata; il colore di tale intonaco (a campo o decorato) dovrà uniformarsi al disegno della facciata.
   Nel caso sulle aperture siano presenti cornici o portali antichi in pietra, in mattoni o in muratura sagomata (modanature) gli stessi devono essere restaurati e conservati.
   Anche le dimensioni (larghezza ed altezza) delle aperture dei negozi (vetrine e porte) dovranno essere progettate nel rispetto dei moduli compositivi della facciata; in caso di interventi sarà necessario prescrivere il ridimensionamento delle aperture esistenti, se alterate da interventi impropri, per riportarle alla tipologia originaria.

2. **Facciate ed intonaci.**
   Nel restauro delle pareti esterne ed interne si dovranno conservare le parti esistenti del vecchio intonaco (se non ammalorato); le parti staccate o deteriorate dovranno essere sostituite con materiale analogo formato secondo le tecnologie indicate nell'art. 66, punto 3.
   Non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali a base resinosa da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili).
   Nel caso di decorazioni a fresco sulle facciate è prescritto il ripristino dei disegni originari secondo le norme di cui all'art. 66, punto 3.

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

4. Canali di gronda e pluviali.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere configurati secondo le sagomature tradizionali. I materiali prescritti sono il rame o la lamiera zincata a sezione tonda.

È escluso l'uso di canali e pluviali in plastica nonché la realizzazione di canali di gronda ricavati in cornicioni a sbalzo in calcestruzzo armato con sporto a "tavoletta".

I pluviali, dalla quota di m 2,50 dal marciapiede, saranno muniti di terminali in ghisa.

5. Cancelli e recinzioni.

Quando non è possibile recuperare i pezzi originari, nel rifacimento e per la nuova installazione di tali manufatti, si dovrà seguire un disegno semplice impiegando profili di ferro, tondi o quadrelli da proteggere con vernici opache trasparenti o smalti "ferro micaceo". Le recinzioni antiche, in muretti di pietra e soprastante inferriata o pali in legno, dovranno essere mantenute ed usate come modelli per la realizzazione di quelle nuove. In alternativa le recinzioni possono essere formate con l'uso di siepi vegetali sempreverdi.

Si esclude l'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto a modello "finto antico".

6. Pergole.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la formazione di pergolati di viti o altre piante rampicanti utilizzando pali in legno o profili e tondi in ferro.

Eventuali pensiline o coperture di ridotte dimensioni esistenti nei giardini, possono essere ampliate con pergolati (anche coperti con lastre di vetro retinato) aperti su tre lati, da utilizzare come posto auto. Le misure massime planimetriche (dell'esistente più il pergolato) non potranno essere superiori a m 5,00 x 3,00.

Non sono ammesse pergole e tettoie realizzate con lastre di plastica, lamiera o altro anche se mascherate da rampicanti.

7. Elementi architettonici interni e scale.

Gli elementi architettonici singolari presenti all'interno degli edifici quali: portali, architravi, balaustre delle scale, tabernacoli ecc. dovranno essere documentati con fotografie e disegni da allegare ai progetti d'intervento, così pure tutte le rampe di scale interne ed esterne.

Tali elementi, previa pulitura e raschiatura di eventuali tinteggiature improprie, dovranno essere accuratamente restaurati e lasciati in vista.

Le pedate e le alzate delle scale, se rifatte, dovranno essere eseguite in ardesia, pietra o mattoni posati a coltello.

Negli spazi interni (portoni d'ingresso, negozi e simili) si dovranno usare materiali, colori e finiture rispettosi delle metodologie operative indicate negli articoli precedenti del presente Titolo IV.

La tav. 14 DF, che rappresenta l'ambito di conservazione 1AC, Centro Storico mare, indica diversi edifici emergenti per il loro valore storico-architettonico; in essi sono presenti pavimenti antichi (in mattone o in mosaico di graniglia) e soffitti decorati (architettura dipinta) che devono essere scrupolosamente restaurati e conservati nel rispetto dei precedenti articoli del presente Titolo IV, dell'art. 57 e della relativa scheda prescrittiva dell'ambito di conservazione 1AC delle presenti norme di attuazione del P.U.C. variante 2012.

8. Logge.

Le logge degli edifici non potranno essere chiuse né con murature né con vetrate. Quelle esistenti, chiuse senza autorizzazione, in caso di interventi sull'unità immobiliare dovranno essere riaperte e ripristinate nella loro condizione originaria.

9. Pavimentazione di strade, sottopassi, slarghi e piazzette pubbliche e private.

Tali pavimentazioni dovranno essere eseguite restaurando o ripristinando quelle tradizionali (in masselli di pietra o in ciottoli o in mattoni pieni a lisca di pesce o posati a coltello).

Non è ammesso l'uso dell'asfalto o altri tipi di pavimentazione (cemento, mattonelle di ceramica e simili).

L'uso dell'asfalto è possibile solo nelle strade a traffico veicolare secondo le indicazioni di cui all'art. 33.

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

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

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

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

ART. 71 - CONSOLIDAMENTO STATICO

Gli interventi di consolidamento degli edifici situati nei nuclei storici devono seguire le prescrizioni di cui agli articoli precedenti del presente Titolo IV.

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

Dovranno essere analizzate le cause delle lesioni per intervenire correttamente sulle stesse. I danni dovranno essere eliminati ripristinando la continuità muraria secondo il metodo cuci-scuci, demolendo cioè una striscia di muro ai lati della lesione e ricomponendola usando possibilmente il materiale originario o mattoni pieni, con solide ammorsature laterali.

In caso di murature sostanzialmente sane, le lesioni possono essere ricucite per punti o con getti (iniezioni) di resine epossidiche che, per le loro caratteristiche antiritiro ed espansive, possono assicurare una perfetta tenuta.

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

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

Nel caso di esecuzione di cordoli in calcestruzzo armato o in ferro sulle teste delle murature di perimetro all'imposta delle coperture non si dovrà rialzare l'imposta del tetto ma si dovrà intervenire nello spessore del muro di facciata senza interessare né rimuovere le cornici di gronda, secondo le prescrizioni di cui all'art. 68, punto 2, comma 3.

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

Oltre quanto indicato all'art. 67, punto 1, si sconsiglia di appesantire il carico fisso delle volte con getti in calcestruzzo armato che dovrebbero essere ancorati alle pareti verticali con gravi manomissioni del manufatto originario.

Per le coperture a falda si procederà, secondo le indicazioni dell'art. 68, punto 2, sostituendo i manti estranei: fibrocemento, lamiera, plastica, tegole di cemento e simili con tegole marsigliesi, o ardesia. La conservazione dei manti in ardesia esistenti è prescrittiva; la loro manutenzione o sostituzione deve avvenire con materiale analogo (abbadini quadrati fissati con calce o a secco con ganci in acciaio inox). Materiali diversi potranno essere utilizzati solo per interventi di riparazione molto limitati.

Le coperture a terrazzo sono da recuperare e conservare nella loro configurazione originaria secondo le indicazioni di cui all'art. 68 punto 1.

TITOLO V

NORME GEOLOGICHE

CAPO 1 – NORME GENERALI E VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

ART. 72 DEFINIZIONE

1. Le norme contenute nel presente capo regolano i successivi livelli di pianificazione e la progettazione esecutiva per quanto riguarda gli aspetti geologici inerenti gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo il D.M. 14.01.08.
   Esse sono suddivise in una parte generale, in una parte riferita alla regimazione delle acque ed in una parte comprendente n. 6 schede di Regime normativo.
2. Il grado di approssimazione dei dati presentati e le prescrizioni che ne conseguono sono rapportati alla scala di indagine del P.U.C.; è pertanto possibile che all'interno di una area omogenea alla scala di P.U.C., a seguito di indagini di maggior dettaglio, si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

ART. 73 - INDAGINI GEOLOGICHE

1. Le indagini geologiche per i singoli regimi normativi di cui alla Tavola 26 SP/A sono regolamentate dalle schede di cui al capo III.
2. Ai sensi della L.R. 36/97 e del D.M. 14.01.08 le indagini di livello attuativo e di fattibilità devono contenere le prescrizioni per le indagini di livello esecutivo. Pertanto, nelle aree interessate, l'indagine geologica di progetto seguirà le relative prescrizioni. Per le restanti aree valgono le prescrizioni di livello esecutivo di cui alle schede dei singoli regimi.
3. Le indagini geologiche a supporto dei P.U.O. e degli studi di fattibilità su grandi aree dovranno essere corredate da cartografia in scala adeguata, compresa fra 1:500 ed 1:2000.
4. Le norme geologiche contenute nelle indagini di livello attuativo e le prescrizioni geologiche di progetto dovranno sempre regolamentare la regimazione delle acque superficiali.
5. La documentazione geologica per la posa di tubazioni dovrà contenere la caratterizzazione geologica, geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dal tracciato, le valutazioni e le prescrizioni atte a garantire la stabilità degli scavi, dei rinterri, parziali e definitivi e quant'altro previsto dal D.M. 12.12.85.

ART.73 bis –VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Sulla cartografia (tav. 6 DF/A) relativa ai vincoli vigenti sul territorio comunale di Celle Ligure sono state riportate le zonizzazioni relative alla Pianificazione di Bacino.
Il territorio comunale è interessato principalmente dal Piano di Bacino del Sanda e per una piccola porzione ad Ovest dal Piano di Bacino del Sansobbia.
Le tematiche riportate sono quelle relative alla Suscettività al Dissesto e alle Fasce di Inondabilità.

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

- **Pg4 (frana attiva - suscettività al dissesto molto elevata)** dove non sono consentiti:
  a) gli interventi di nuova edificazione;
  b) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dall'articolo 16 delle presenti norme, salvi quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di superficie e volume fatti salvi i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari;
  c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
  d) la posa in opera di tubazioni condotte e similari;

  Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.
- **Pg3a (suscettività al dissesto elevata)** dove non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia degli edifici, come definita dall'art.19 delle presenti norme, fatti salvi gli interventi pertinenziali, che le norme di conformità e di congruenza del P.U.C., in relazione alla struttura del Piano (tav.23 SP/A) ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, fermo restando che gli interventi ammessi non devono aumentare la vulnerabilità degli edifici e le condizioni di rischio rispetto a fenomeni di dissesto; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendola maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità dell'area anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità. Sono fatti salvi gli interventi di viabilità, servizi tecnologici ed aree a verde attrezzato, corredati di progetti supportati dal parere vincolante della Provincia e basati su studi che dettaglino le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche che determinano la suscettività elevata e che verifichino che la realizzazione dell'opera non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area.

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

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

- **Fascia A** dove, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:
  a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definiti dagli artt. 17 e 18 delle presenti norme. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.19), ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; è ammessa, in tale ipotesi, anche l'effettuazione di interventi di recupero dei sottotetti, omologati alla ristrutturazione edilizia (artt.19 e 24), al sussistere di tutte le condizioni legittimanti di legge. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fatto salvo il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;
  b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;
  c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile. Tale studio di compatibilità idraulica è finalizzato a valutare se l'intervento è compatibile con le condizioni dell'area, in termini di pericolosità e di rischio. Lo stesso deve essere basato su uno studio idraulico di dettaglio - redatto in conformità alla vigente normativa - che permetta la valutazione delle conseguenze in termini idraulico-ambientali della realizzazione dell'opera per un tratto significativo del corso d'acqua. La tipologia e le caratteristiche progettuali dell'opera stessa devono essere individuati sulla base del suddetto studio idraulico, al fine di minimizzare il rischio connesso in tutte le aree interessate e di individuare tutti gli accorgimenti costruttivi e le misure necessarie per la tutela della pubblica incolumità;
  d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

CAPO II

NORME PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE

ART. 74 - VOLUMI INTERRATI

1. La progettazione di volumi interrati sia a livello di fattibilità che a livello esecutivo, in presenza di falde acquifere, dovrà tenere conto dei deflussi sotterranei e del possibile effetto barriera nel caso di manufatti di grandi dimensioni.
2. Per i volumi interrati o seminterrati dovranno essere progettate intercapedini sufficientemente ampie in ogni loro parte e di dimensioni tali da consentirne la pulizia. Per le relative opere di sostegno e per il drenaggio e lo smaltimento delle acque si fa riferimento a quanto specificato agli articoli seguenti.

ART. 75 - SCARICHI

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

ART. 76 - OPERE DI SOSTEGNO

1. Le opere di sostegno realizzate in corrispondenza di fronti di scavo in terra, di fronti in roccia, di riporti stradali o di altro tipo, di volumi interrati, qualunque sia la tipologia costruttiva del manufatto, dovranno consentire il regolare deflusso delle acque provenienti dal terreno.
2. La progettazione di opere in c.l.s. e c.a. dovrà sempre prevedere:
   - la messa in opera di materiale drenante a tergo dei muri, costituito da arido di cava non calcareo, eventualmente separato con geotessile dal terreno in posto qualora si riscontri la possibilità che questo possa, con il tempo, intasarne i vuoti;
   - la predisposizione di fori drenanti in numero sufficiente per lo scarico delle acque;
   - la realizzazione di una cunetta in pendenza al piede per consentire il regolare deflusso delle acque.
   - i tombini verranno dimensionati in modo da agevolarne la manutenzione.
3. I dettagli relativi ai drenaggi dovranno essere chiaramente riportati dal progetto, che dovrà altresì indicare il percorso delle acque fino al tombinamento od immissione nei solchi di impluvio.
4. Per opere di sostegno diverse, quali muri a secco, muri cellulari, contenimenti in terra armata, altro, il progetto dovrà chiaramente indicare le condizioni naturali e/o le soluzioni tecniche adottate per lo smaltimento delle acque provenienti dal fronte.

ART. 77 - MANUTENZIONE OPERE DI SOSTEGNO

Ogni privato od ente dovrà farsi carico della pulizia, manutenzione e tempestivo ripristino delle opere di sostegno in ogni loro parte:

- i fori drenanti andranno mantenuti sgombri da vegetazione e corpi estranei;
- le cunette, le canalizzazioni ed i tombini andranno ripuliti e sgombrati periodicamente dai materiali intasanti;
- i tombini dovranno periodicamente venire ripuliti dai detriti;
- tutti i muri che presentino segni di instabilità andranno consolidati con tecniche adeguate alla tipologia costruttiva dei muri medesimi.

ART. 78 - SUPERFICI IMPERMEABILIZZATE

1. Le superfici impermeabilizzate alterano l'equilibrio idrogeologico di un versante: la regimazione delle acque provenienti da queste ultime andrà accuratamente riportata dal progetto. Detta regimazione dovrà evitare le immissioni concentrate di acque in zone vulnerabili e non atte allo scopo.
2. Le strade asfaltate rappresentano un caso particolare di superficie impermeabilizzata ad elevato sviluppo lineare, su aree spesso eterogenee: la raccolta, l'allontanamento e l'immissione delle acque meteoriche e provenienti dai drenaggi negli scarichi predisposti o nei solchi di impluvio naturali, dovrà essere rappresentata, descritta e motivata in dettaglio dal progetto.

ART. 79 – TOMBINATURE

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

CAPO III

SCHEDE DI REGIME NORMATIVO

ART. 80 - DISPOSIZIONI PER LE SINGOLE AREE

1. Le norme tecniche specifiche per gli ambiti individuati nella tav. 26 SP/A, redatta in base alle risultanze dell'indagine geologica, sono riportate negli artt. 81, 82, 83, 84, 85, 86.
2. Per gli ambiti di cui alla tav. 26 SP/A vengono stabilite norme per le indagini geologiche di livello attuativo e norme per le indagini geologiche di livello esecutivo.
3. Nel caso di progetti che vadano ad interessare più ambiti con diversa suscettibilità d'uso, le indagini geologiche dovranno ottemperare alle prescrizioni di ambito più cautelative.
4. Per la definizione di "vulnerabilità geomorfologica" di cui alle schede, si fa riferimento al livello puntuale del P.T.C.P. - assetto geomorfologico.

ART. 81 - REGIME NORMATIVO R

Litologia:	formazioni in roccia affiorante o subaffiorante;
Morfologia:	collinare o montuosa prevalente;
Problematiche:	nessuna di rilievo per le fondazioni, versanti con problemi di stabilità da verificare;
Distribuzione:	aree generalmente presenti su gran parte del territorio;
Descrizione:	condizioni buone in relazione alle caratteristiche del terreno, aree spesso poco accessibili.

Norme per il livello attuativo
L'indagine geologica (L.R.36/97) dovrà comprendere:
- rilevamento geologico strutturale di dettaglio;
- delimitazione di eventuali aree in condizioni di equilibrio precario;
- descrizione dell'ammasso roccioso nelle diverse facies;
- verifiche di stabilità con i metodi comunemente usati in meccanica delle rocce;
- definizione di estensione, potenza e composizione delle coltri, se presenti, e della loro possibile influenza sulle sistemazioni finali del terreno;
- le prescrizioni per la fase esecutiva, comprendenti in particolare i vincoli e/o le misure per la bonifica delle eventuali zone di equilibrio precario e le indicazioni per la regimazione delle acque.

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

ART. 82 - REGIME NORMATIVO Rs

Litologia:	formazioni in roccia marcatamente scistosa, frequentemente alterata;
Morfologia:	collinare o montuosa prevalente;
Problematiche:	problemi fondazionali da verificare, versanti con potenziali problemi di stabilità;
Distribuzione:	area relativamente estesa a Nord Est e piccole aree a Nord-Ovest;
Descrizione:	zona vulnerabilità geomorfologica media ed alta.

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica (L.R.36/97) a supporto delle scelte progettuali dovrà comprendere:

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

Norme per il livello esecutivo

Per le zone regolamentate da P.U.O. (distretti di trasformazione) si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

Per interventi a rilevante incidenza sul terreno l'indagine geologica dovrà comprendere:

dettagliata parametrizzazione delle caratteristiche meccaniche dei materiali ottenuta mediante sondaggi a carotaggio continuo e relative prove in situ e/o laboratorio;

Per piccoli interventi l'indagine geologica dovrà comprendere:

- valutazione delle condizioni generali di stabilità, con verifiche, ove necessario, e conseguenti soluzioni di sistemazioni in un contesto sufficientemente ampio rispetto all'intervento, in particolare per la progettazione di opere a sviluppo lineare (strade, etc.);
- le prescrizioni per la regimazione delle acque.

ART. 83 – REGIME NORMATIVO Rco

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

Norme di livello attuativo

L'indagine geologica (L.R.36/97) dovrà comprendere:

- la definizione della potenza e della distribuzione areale dello strato eluviale mediante indagini geognostiche adeguate (prospezioni sismiche a rifrazione, pozzetti geognostici, etc.);
- verifiche di stabilità dei pendii naturali in relazione alle diverse situazioni;
- prescrizioni per le protezione del terreno dall'erosione e per la regimazione delle acque superficiali.

Per le zone ad alta vulnerabilità geomorfologica in allegato all'indagine geologica dovrà venire prodotto un programma per la ricostituzione dello strato pedologico e della copertura vegetale curato da Tecnici specializzati.

Norme per il livello esecutivo

Per le zone regolamentate da P.U.O. (distretti di trasformazione) si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

Per le zone non regolamentate da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:

- per la realizzazione di volumi (residenziali e non) fino a 300 mc, per scavi e riporti fino a 200 mc, per fronti di scavo e scarpate di altezza inferiore a 5 m, se a scarso sviluppo lineare, inferiori a 2.5 m, se ad elevato sviluppo lineare, l'esecuzione di pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche (se la granulometria della copertura lo consente);
- per interventi di maggiori dimensioni sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro (tipo SPT) e/o in laboratorio su campioni per la caratterizzazione dei materiali ed il dimensionamento delle opere;
- le prescrizioni per la regimazione delle acque.

ART. 84 – REGIME NORMATIVO Cs

Litologia: coltre sciolta da 1 a 3 m;
Morfologia: collinare o montuosa;
Problematiche: condizioni di equilibrio delicate, problemi fondazionali;
Distribuzione: aree generalmente poco estese lungo i versanti;
Descrizione: la potenza della coltre consente di solito di fondare in roccia i manufatti.

Norme di livello attuativo
Nel caso in cui la zona dovesse venire regolamentata da P.U.O., l'indagine geologica (L.R.36/97) dovrà comprendere:

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

Norme per il livello esecutivo
Per le zone regolamentate da P.U.O. (distretti di trasformazione) si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.
Per le zone non regolamentate da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:

- per volumi fino a 100 mc e scavi fino a 2.5 m, prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
- oltre tali dimensioni, una prima fase, propedeutica alla progettazione esecutiva, per la definizione delle caratteristiche del materiale, delle varie potenze della coltre e dell'andamento del substrato mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche, seguita da una seconda fase (che potrà venire omessa in caso di situazione particolarmente favorevole inequivocabilmente documentata), comprendente sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;
- nella progettazione di strade, verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento;
- le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;
- la prescrizione dei drenaggi e la regimazione delle acque;
- il programma per lo smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi delle abitazioni.

ART. 85 – REGIME NORMATIVO Cp

Litologia:	coltre sciolta di potenza > 3 m;
Morfologia:	collinare o montuosa;
Problematiche:	condizioni di equilibrio delicate, possibilità di innesco di movimenti a seguito di scavi o incrementi di carico, problemi fondazionali;
Distribuzione:	piccole aree lungo i versanti, area più estesa nella parte Nord;
Descrizione:	il maggior costo per le opere di sistemazione e bonifica di solito non giustifica la scelta del sito per nuovi insediamenti.

Norme per il livello attuativo
Tali aree ricadono in zone a vulnerabilità geomorfologica media ed alta pertanto i P.U.O. dovranno essere volti al recupero e riqualificazione del patrimonio ambientale ed edilizio esistente, in cui non sono ammessi interventi ad elevata incidenza sul terreno.
L'indagine geologica (L.R. 36/97) dovrà comprendere:

- la definizione della morfometria dell'accumulo, dell'andamento del substrato ed eventuali livelli di scollamento mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche;
- verifiche di stabilità;
- le prescrizioni per la progettazione esecutiva con particolare riguardo alla regimazione delle acque.

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

Norme per il livello esecutivo
Per la posa in opera di strutture leggere che non comportino movimenti di terra (baracche, stie, tettoie, recinzioni, serre), l'indagine geologica potrà essere limitata al rilevamento geologico di superficie, supportato da eventuali prove a discrezione del Geologo incaricato e dovrà prevedere una adeguata regimazione delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate e di altre eventuali acque di scarico.
Per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra ed incrementi di carico sul terreno l'indagine geologica dovrà comprendere:

- una prima fase, propedeutica alla progettazione esecutiva, per la definizione delle caratteristiche del materiale, delle varie potenze della coltre e dell'andamento del substrato mediante prospezioni sismiche a rifrazione e/o prove penetrometriche, seguita da una seconda fase (che potrà essere omessa in caso di situazione particolarmente favorevole inequivocabilmente documentata), comprendente sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;
- nella progettazione di strade verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento;
- le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;
- le prescrizioni per i drenaggi e la regimazione di tutte le acque superficiali.

ART. 86 – REGIME NORMATIVO Cal

Litologia: depositi alluvionali composti da livelli di varia granulometria;
Morfologia: pianeggiante;
Problematiche: fondazionali e legate alla presenza di falda;
Distribuzione: area pianeggiante nell'abitato di Celle L. e fascia costiera con locali digitazioni verso l'interno;
Descrizione: ottima dal punto di vista logistico, gli interventi richiedono particolari cautele.

Norme per il livello attuativo
L'indagine geologica (L.R.36/97) dovrà comprendere:

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

Norme di livello esecutivo
Per le zone regolamentate da P.U.O. (distretti di trasformazione) si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine di livello attuativo.
Per le zone non regolamentate da P.U.O. l'indagine geologica dovrà comprendere:

- per volumi fino a 100 mc e scavi e riporti fino a 2.5 m, prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
- oltre tali dimensioni sondaggi a carotaggio continuo e prove geotecniche di laboratorio;
- per i volumi interrati verifiche di stabilità dei fronti di scavo;
- le prescrizioni per le misure provvisionali durante l'esecuzione dei lavori;
- le prescrizioni per i drenaggi e la regimazione delle acque.

CAPO IV

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

ART. 87 - NORME GENERALI

1. Le presenti disposizioni integrano la normativa geologica di P.U.C. redatta ai sensi della L.R. 36/97, le quali regolamentano l'esecuzione delle indagini geologiche e geognostiche in funzione della tipologia del terreno di fondazione.
2. Il livello puntuale dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. si sovrappone al livello territoriale senza modificarne l'impostazione di base.
3. La disciplina del livello puntuale dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. è basata sulle suddivisioni di cui alla Tavola della Vulnerabilità geomorfologica.
4. La Tavola della Vulnerabilità geomorfologica individua tre gradi di vulnerabilità nell'ambito delle diverse componenti del paesaggio e delle zone predefinite dell'assetto geomorfologico del P.T.C.P. in scala 1:25.000.
5. La normativa di livello puntuale assume il significato di salvaguardia e di indirizzo nella gestione del territorio comunale, in base al grado di vulnerabilità.
6. In tema di salvaguardia il piano si propone di prevenire la realizzazione di interventi che possano aggravare la vulnerabilità del territorio e di regolamentare l'esecuzione di quelli ammessi in modo da mitigarne comunque l'impatto.
7. In tema di indirizzi è obbiettivo del presente Piano Paesistico fornire gli elementi per ulteriori fasi di pianificazione volte al recupero delle zone più vulnerabili in conformità alle disposizioni di cui alla legge 183/89 ed alla L.R. 9/93.

ART. 88 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA BASSA

1. Le aree a bassa vulnerabilità geomorfologica non sono sottoposte a limitazioni in ordine alle tipologie di intervento purché ovviamente sussista la compatibilità con le altre norme di piano.
2. Le aree in pendio non presentano particolari problemi in relazione all'assetto di versante: in assenza di altri vincoli ed in condizioni di buona accessibilità risultano zone facilmente insediabili.
3. Nelle piane alluvionali si dovrà tenere conto delle problematiche fondazionali ed idrogeologiche evidenziate nella scheda normativa di cui all'art. 91 "Zona Cal".
4. Per le restanti aree si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 89 - AMBITI A VULNERABILITÀ GEOLOGICA MEDIA

1. Nelle aree a vulnerabilità geomorfologica madia la propensione al dissesto assume un peso significativo.
2. L'uso del territorio deve svilupparsi secondo criteri di salvaguardia, per cui sono da escludersi interventi a rilevante incidenza sul terreno.
3. Gran parte di tali aree ricade in Regime Normativo Cs e Cp di cui alla tav. 26 SP/A dell'indagine geologica ed alla normativa geologica di P.U.C.
4. Per ciascuna area si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 90 - AREE A VULNERABILITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA

1. Le aree ad alta vulnerabilità sono definite secondo uno o più dei seguenti indicatori:
   - acclività elevata;
   - coltri sciolte potenti;
   - paleofrane;
   - zone soggette a crolli in roccia;
   - cave e discariche;
   - protezione idrologica bassa.

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

2. Su tali ambiti devono essere prioritariamente concentrati gli interventi di prevenzione, bonifica e difesa del suolo.
3. Si rende pertanto necessario l'approntamento di un programma di conservazione, consolidamento e manutenzione che preveda interventi per la creazione di strutture antincendio, di fruizione delle aree verdi per scopi agricoli e possibilmente turistici.
4. È altresì compatibile la ristrutturazione di manufatti esistenti purché non ne conseguano significativi movimenti di terra ed incrementi di carico sul terreno.
5. Sono da escludersi - se non per comprovata necessità - muri di sostegno in c.a. e c.l.s., ai quali vanno preferite opere deformabili e ben drenanti come quelle ottenute mediante tecniche di ingegneria naturalistica, gabbionate, muri a secco.
6. La progettazione del tracciato di nuovi elettrodotti, oleodotti etc., deve seguire percorsi già delineati da strade e non tagliare i versanti seguendo la linea più breve.
7. Per ciascuna area si fa riferimento alla corrispondente normativa geologica di ambito.

ART. 91 - LITORALI

1. Le disposizioni di livello territoriale corrispondono al mantenimento (MA) per gli arenili di Spiaggia Centro e Spiaggia Piani e di consolidamento (CO) per i litorali tra il confine comunale con Albisola Superiore e Punta Celle e fra Spiaggia Piani ed il confine comunale con Varazze.
2. Il livello puntuale riconosce per l'intero sviluppo della fascia litoranea vulnerabilità alta. I litorali vengono contraddistinti nella tav. 25 SP/A con la sigla Va-l.
3. Le opere di difesa del litorale (pennelli, ripascimenti, etc.) e la realizzazione di riempimenti a mare ed approdi per natanti sono consentite solo se supportate da una preventiva Valutazione di Impatto Ambientale (rif. VIA).

TITOLO VI

NORME AGRO-FORESTALI

CAPO I
NORME GENERALI

ART. 92 - ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE O ARBUSTIVE DA METTERE A DIMORA NEL TERRITORIO COMUNALE

1. Le specie arboree ed arbustive da privilegiare per le zone pubbliche e private sono quelle indicate di seguito. Nell'elenco sono considerate anche le piante che, pur non essendo tipiche della vegetazione della costa ligure, sono state integrate completamente nel paesaggio.
   Le piante dell'elenco sottoindicato sono divise per usi specifici:

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

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

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

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

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

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

8. **Specie arboree. Principali possibilità d'impiego**

BINOMIO SPECIFICO	h piante	sesto d'impianto	ambiti
acacia dealbata	10-15	8-10	aree verdi
cercis siliquastrum	6-8	5-6	aree verdi
eucaliptus globulus	20-25	10-12	aree verdi
magnolia grandiflora	15-20	7-8	strade ampie

			aree verdi
pinus pinea	20-25	8-10	aree verdi
quercus ilex	8-10	6-8	aree verdi strade strette
tilia europea	15-20	12-15	strade ampie piazze
cupressus sempervirens	20-30	4-5	strade
fraxinus ornus	8-10	6-8	strade strette parcheggi zone pedonali consolidamento
quercus pubescens	12-15	10-12	consolidamento
phoenix canariensis	10-12	5-6	strade ampie zone pedonali

ART. 93 - ESECUZIONE DELLE OPERE - TUTELA DELLA VEGETAZIONE

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

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

ART. 94 - RISISTEMAZIONE DELLE AREE

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

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

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

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

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

ART. 95 - TASSONOMIA DELLE ESSENZE

Fatto salvo il mantenimento delle essenze arbustive ed arboree esistenti nell'area di pertinenza delle costruzioni fino alla conclusione del loro ciclo vegetativo, le nuove essenze da porre a dimora nei giardini e parchi privati debbono essere quelle di cui all'art. 92.

ART. 96 - DISCIPLINA DELLE PIANTAGIONI IN TERRITORIO URBANO

I valori dimensionali minimi per le sistemazioni a verde stradali sono i seguenti:
- larghezza minima di aiuola per la messa a dimora di soggetto di prima grandezza: m 3,00;
- larghezza minima di aiuola per la messa a dimora di soggetto di terza grandezza: m 1,50;
- distanza del tronco di soggetti di prima grandezza dal fronte dei fabbricati: m 6,00 (in mancanza degli spazi necessari è fatto d'obbligo impiegare soggetti di grandezza inferiore).
- distanza minima del tronco di soggetti di prima grandezza dal cordolo di marciapiede: 1,50 m;
- distanza minima del tronco di soggetti arborei dagli incroci: variabile da m 2,00 a m 5,00 a seconda della grandezza;
- distanza minima da pianta a pianta: in funzione del tipo e dimensione;
- distanza di sicurezza delle piante dai servizi tecnologici del sottosuolo (art. 892 del Codice Civile): m 3,00 per i soggetti di prima grandezza.

CAPO II

AMBITO FORESTALE

ART. 97 - NORME COMUNI A TUTTI I BOSCHI

Nei territori boscati valgono le norme comprese nella Legge Regionale Forestale n. 4 del 1999 ed il Regolamento di Massima e Polizia Forestale n. 1 del 29/06/1999
L'art. 15 della Legge Regionale n. 63/2009 modifica l'articolo del vincolo idrogeologico per casi minimali; dal 30 aprile 2012 le competenze sul Vincolo vengono a cessare per le Comunità Montane e passano in competenza ai Comuni (legge regionale n. 7 del 12/5/2012).

ART. 98 - OLIVETI

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

2. Può essere autorizzato l'abbattimento di alberi d'olivo nei seguenti casi:
   - accertata morte fisiologica;
   - eccessiva fittezza d'impianto;
   - esecuzione di opere di miglioramento fondiario secondo il "Piano agricolo aziendale" previsto dal precedente art. 60, punto 16;
   - esecuzione di opere di pubblica utilità;
   - realizzazione di fabbricati in conformità alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia.

   e) Allo scopo di razionalizzare le colture produttive e migliorare le caratteristiche qualitative del prodotto olivicolo sono ammessi i seguenti interventi:
   - abbassamento delle chiome mediante potature straordinarie;
   - potature straordinarie di perfezionamento della forma di allevamento;
   - sistemazione dei terreni, ivi compresa la costruzione ed il riattamento di muretti a secco (art. 60 punto 9);
   - reimpianti o reinnesti con varietà miglioratrici;
   - realizzazione di impianto di distribuzione per l'irrigazione e la fertirrigazione a basso consumo idrico.

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

TITOLO VII

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

ART. 99 - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

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

2. Gli edifici turistico-ricettivi sono localizzati sulla tavola n. 34 SP/A che, con le norme di cui al presente titolo VII, costituisce il piano turistico. Oltre alla distribuzione delle strutture ricettive esistenti sul territorio comunale la tavola riporta, su apposita tabella, le classifiche e il numero dei posti letto così come definiti dal censimento effettuato dal Comune di Celle Ligure, in ottemperanza al disposto dell'art. 2 punto 2 della legge citata.

3. Per le strutture alberghiere, oggetto di svincolo nei termini indicati dalla legge regionale n. 1/2008, il Piano Turistico indica le destinazioni d'uso ammesse e la conseguente normativa urbanistica ed edilizia.

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

5. Gli ambiti DC di conservazione a destinazione turistico-ricettiva (art. 59 delle presenti norme) sono le parti del territorio caratterizzate dai volumi dismessi delle ex colonie (milanesi e bergamasche) e dal campeggio.
   Ne sono stati individuati tre di conservazione.
   Il P.U.C. variante 2012 localizza il distretto di trasformazione 69CT nel quale è possibile realizzare una nuova struttura per la ricettività alberghiera, da dimensionare su una base da 60 a 80 posti letto.

6. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti DC a destinazione turistica (24DC, 25DC, 26DC) sono gli alberghi, le residenze turistico alberghiere, le strutture turistiche all'aria aperta, i pubblici esercizi, la distribuzione al dettaglio, i servizi ad uso privato, la residenza per quei volumi destinati a tale uso già esistenti negli ambiti.

7. Negli ambiti DC a destinazione turistica prevale la destinazione ricettiva che costituisce la più importante struttura economica del paese che il P.U.C. variante 2012 intende salvaguardare e potenziare, non è consentito il cambio d'uso delle strutture ricettive esistenti, mentre è assentibile il cambio d'uso di volumi residenziali esistenti in alberghi o residenze turistico alberghiere.
   Il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra è ammesso solo per inserire nuovi esercizi commerciali o pubblici servizi.

8. Negli alberghi esistenti è consentito il cambio d'uso dei sottotetti a fini ricettivi. Devono essere rispettate le norme igienico edilizie vigenti; nel caso degli edifici antichi di cui all'art. 41, l'inserimento di serramenti complanari alle falde dovrà avvenire in modo da non alterare volumetricamente la struttura architettonica del fronte principale.

9. Gli interventi ammessi sugli edifici a destinazione alberghiera, oggetto di svincolo, sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, sostituzione edilizia, sistemazione delle aree. Sono in ogni caso consentite le demolizioni di edifici o parti di edificio prive di valore architettonico o ambientale.

10. Negli ambiti 24DC, 25DC, 26DC di conservazione a destinazione turistica, in caso di ampliamento dei volumi esistenti con asservimento delle aree necessarie, di accorpamento, di traslazione di volumi, di sostituzione edilizia sono stabiliti i seguenti parametri:

    If = 0,07 (per ampliamenti superficiari o per accorpamento con cambio di destinazione d'uso - solo se turistico ricettiva - di volumi regolarmente assentiti)

    Du = ricettiva, commerciale e servizi

    Dc = m 5,00

    De = m 10,00

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

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

    Per conseguire un adeguamento tipologico delle coperture, gli edifici a destinazione ricettiva con copertura piana, possono realizzare una coperture a falde nel rispetto dell'uso dei materiali ammessi.
    L'uso del nuovo sottotetto dovrà essere conforme alle disposizioni del precedente punto 8: il nuovo spazio, nel rispetto delle norme igienico-edilizie vigenti, può incrementare la Sr dell'attività ricettiva.

11. Negli ambiti DC a destinazione turistica è ammessa con permesso di costruire convenzionato la realizzazione di parcheggi privati in sottosuolo, non pertinenziali ad abitazioni. L'ubicazione deve avvenire in aree non sistemate né vincolate a verde urbano. Per interventi che prevedono più di due box il numero di accessi non dovrà eccedere quello minimo prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza; oltre i 2 box non è consentita la realizzazione di accessi singoli sul fronte strada.
    Nel caso di costruzione di box interrati non pertinenziali, attraverso la convenzione, il soggetto attuatore deve assicurare e finanziare la sistemazione ad uso pubblico dell'area soprastante l'intervento (parcheggio pubblico alberato o area a verde attrezzata) o la cessione al Comune di almeno il 20% dei box realizzati e l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

12. Gli interventi ammessi negli ambiti DC di conservazione a destinazione turistico ricettiva devono essere effettuati tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale per i volumi costruiti dopo il 1942 e nel rispetto delle disposizioni di cui ai capi I e II e al titolo IV delle presenti norme per i volumi di pregio (art. 40) e quelli antichi (art. 41):

- **a) gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
- **b) i manti di copertura devono essere 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, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, 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 alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
- **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 delle proprietà non possono superare l'altezza 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.**

ART. 100 - CAPACITÀ RICETTIVA ESISTENTE

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

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)
1H3	Adriana	Via Torre 25	8BC	3 stelle	48
2H3	Ancora	Via De Amicis 3	14BC	3 stelle	24
3H3	Arcobaleno	Via Sirio 7	8BC	3 stelle	37
4H3	Flora	Via Monte Tabor 47	14BC	3 stelle	55
5H3	Gioiello	Via Lagorio 24	14BC	3 stelle	31
6H3	La Giara	Via D. Alighieri 3	14BC	3 stelle	28
7H3	Marina	Via Monte Tabor 1	14BC	3 stelle	45
8H3	Marinella	Via Monte Tabor 21	14BC	3 stelle	20
9H3	Piccolo Hotel	Via Lagorio 25	14BC	3 stelle	48
10H3	Pozzuolo	Via alla Costa 25	8BC	3 stelle	26
11H3	Riviera	Via Colla 15	8BC	3 stelle	96
12H3	San Michele (stagionale)	Via Monte Tabor 26	14BC	3 stelle	90
13H3	Tirreno	Via Genova 10	14BC	3 stelle	36
14H3	Torre	Via Aurelia di P. 20	28EC	3 stelle	31
15H3	Villa Adele	Via Trentun 3	14BC	3 stelle	58
16H3	Villa Costa	Via Monte Tabor 10	14BC	3 stelle	38
17H3	Lorenzo	Via La Spezia 2	14BC	3 stelle	48
	totale categoria			**3 stelle**	**759**
18H2	Alda	Via Milano 14	14BC	2 stelle	44
19H2	Argentina	Via Lanza 28	8BC	2 stelle	34
20H2	Bagnara	Via Torre 11	8BC	2 stelle	14
21H2	Giardino	Via V. Veneto 3	8BC	2 stelle	39
22H2	Gioiello (dipendenza)	Via Lagorio 20	14BC	2 stelle	8
23H2	San Marco (meublè stagionale)	Via Cassisi 4	13BC	2 stelle	22
24H2	Silvia	Via Colla 109	8BC	2 stelle	22
	totale categoria			**2 stelle**	**183**
25H1	Belvedere	Via Monte Tabor 65	14BC	1 stella	17
26H1	Impero	Via Ciambrini 5	8BC	1 stella	19
	totale categoria			**1 stella**	**36**
	TOTALE GENERALE				**978**

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

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

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE ESISTENTI

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

CAMPEGGI ESISTENTI

N°di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	PIAZZOLE	CAPACITÀ RICETTIVA
32C	Columbus	24DC	1 stella	40	160
	totale		**1 stella**	**40**	**160**

Riepilogo della capacità ricettiva:

ALBERGHI	3 stelle	posti letto n°	759
ALBERGHI	2 stelle	posti letto n°	183
ALBERGHI	1 stella	posti letto n°	36
totale		**posti letto n°**	**978**
RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE		posti letto esistenti n°	84
CAMPEGGI (40 piazzole)		posti letto n°	160
TOTALE COMPLESSIVO della capacità ricettiva del Comune in termini di posti letto		**posti letto n°**	**1222**

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

ART. 101 - PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

1. Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo per quegli alberghi indicati nell'apposita colonna della tabella seguente, frutto delle specifiche indagini istruttorie, ricognitive e previsionali (sesta parte della "Descrizione Fondativa") e del "Documento degli obiettivi" (settima parte della "Descrizione Fondativa") del P.U.C.

N° di riferimento alla tav. 34 SP/A	DENOMINAZIONE	ambito di P.U.C.	CATEGORIA	Numero posti letto (senza aggiuntivi)	Svincolo alberghiero ai sensi della legge regionale n. 1/2008 (art. 2 comma 4)	
					SI	NO
1H3	Adriana	8BC	3 stelle	48		X 48
2H3	Ancora	14BC	3 stelle	24		X 24
3H3	Arcobaleno	8BC	3 stelle	37		X 37
4H3	Flora	14BC	3 stelle	55		X 55
5H3	Gioiello	14BC	3 stelle	31		X 31
6H3	La Giara	14BC	3 stelle	28		X 28
7H3	Marina	14BC	3 stelle	45		X 45
8H3	Marinella	14BC	3 stelle	20	X 20	
9H3	Piccolo Hotel	14BC	3 stelle	48		X 48
10H3	Pozzuolo	8BC	3 stelle	26		X 26
11H3	Riviera	8BC	3 stelle	96		X 96
12H3	San Michele (stagionale)	14BC	3 stelle	90		X 90
13H3	Tirreno	14BC	3 stelle	36		X 36
14H3	Torre	28EC	3 stelle	31		X 31
15H3	Villa Adele	14BC	3 stelle	58		X 58
16H3	Villa Costa	14BC	3 stelle	38		X 58
17H3	Lorenzo	14BC	3 stelle	48		X 48
18H2	Alda	14BC	2 stelle	44		X 44
19H2	Argentina	8BC	2 stelle	34	X 34	
20H2	Bagnara	8BC	2 stelle	14	X 14	
21H2	Giardino	8BC	2 stelle	39	X (*) 39	
22H2	Gioiello (dipendenza)	14BC	2 stelle	8		X 8
23H2	San Marco (meublè stagionale)	13BC	2 stelle	22	X 22	
24H2	Silvia	8BC	2 stelle	22		X 22
25H1	Belvedere	14BC	1 stella	17		X 17
26H1	Impero	8BC	1 stella	19		X 19
					129	**849**
27H	Felice	attività cessata il 30.09.1994			X (**) 32	
28H	Lazzaro	attività cessata il 15.11.1996			X 36	
29H	Villa Chiara	attività cessata il 30.04.2003			X 21	
30H	Pescetto	attività cessata il 14.07.2006				X 55
					218	**904**

(*) Ospita persone anziane autosufficienti: lo svincolo alberghiero è possibile convertendo, tramite convenzione, la destinazione dell'immobile in "struttura assistenziale a prevalente accoglienza alberghiera".
(**) Lo svincolo della destinazione alberghiera è possibile solo per la trasformazione della struttura in RTA (residenza turistica alberghiera)

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

alberghiera, con possibilità di realizzare un nuovo albergo, da dimensionare sulla base minima di 60 posti letto e massima di 80.

3. Il Piano Turistico privilegia il mantenimento delle strutture alberghiere esistenti in quanto già sottodimensionate rispetto alla richiesta di posti letto, specialmente nei periodi di alta e media stagione.
   Auspica l'incremento dei posti letto in strutture alberghiere; consente l'ampliamento della ricettività all'aria aperta, in considerazione dello sviluppo di tale forma di turismo e della necessità di reperire aree attrezzate alla sosta dei campers; ammette un aumento dei posti letto in nuove residenze turistico alberghiere (R.T.A.) che potranno essere ricavate dalla riconversione degli alberghi dismessi e da un loro eventuale ampliamento nelle aree pertinenziali annesse alla struttura.
   Gli alberghi in attività possono adeguare ed ampliare le proprie dotazioni tramite lavori strutturali, interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici che comportano aumento dell'altezza dei corpi di fabbrica esistenti o la costruzione di volumi aggiuntivi sulle aree esterne di pertinenza. Possono, inoltre, attuare ogni possibile intervento per realizzare parcheggi interrati (anche meccanizzati per incrementare la disponibilità dei posti auto) o per accrescere il numero dei posteggi pertinenziali in superficie.
   I possibili ampliamenti volumetrici degli alberghi dovranno essere definiti caso per caso nel rispetto dei diritti di terzi.
   Negli interventi potrà essere realizzato ogni tipo di adeguamento delle aree esterne di pertinenza, di viabilità privata e di collegamento alle aree di interesse turistico (spiagge, passeggiate, aree verdi, attrezzature ricreative e culturali pubbliche e/o private ad uso collettivo).

4. Per le strutture alberghiere dismesse e per quelle che possono ottenere lo svincolo da tale destinazione d'uso (di cui alla tabella del precedente punto 1) il P.U.C. variante 2012 auspica una destinazione di tipo ricettivo, pur diversa da quella alberghiera, o di residenza da vincolare per una quota pari al 30% degli alloggi a prima casa per nuclei familiari residenti a Celle Ligure.
   L'impegno con l'operatore per gli alloggi da riservare a prima casa per residenti, dovrà avvenire tramite stipula della convenzione prevista all'art. 7 della legge regionale n. 1/2008.

5. Per l'hotel Giardino, che da tempo ospita persone anziane autosufficienti, è consentito il cambio d'uso da albergo tradizionale a struttura assistenziale a prevalente accoglienza alberghiera disciplinata ai sensi della legge regionale n. 12/2006.

6. Il presente Piano Turistico dovrà essere verificato e confermato o modificato, dopo 10 anni dalla sua approvazione ai sensi del punto 10 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008.

ART. 102 – NORME GENERALI D'INTERVENTO

1. I posti letto esistenti negli alberghi per cui è consentito lo svincolo alberghiero, possono essere recuperati con nuovi posti letto nelle categorie 4 stelle, 3 stelle, 2 stelle, attraverso il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o con l'ampliamento delle strutture così come previsto al precedente articolo 99 punto 3 e punto 7 delle presenti norme.

2. Oltre a quanto indicato e prescritto all'art. 99 il Piano Turistico auspica e persegue l'obiettivo di riqualificare l'offerta ricettiva consentendo, per quei volumi completamente destinati ad albergo, deroghe in materia edilizia per quanto attiene: indice di fabbricabilità (If), altezza massima (H) e distanze dai confini (Dc) fatti salvi il rispetto del Codice Civile ed ogni diritto di terzi.
   La deroga relativa all'altezza, da assentire con permesso di costruire convenzionato, non può consentire la realizzazione di più di un nuovo piano sul volume esistente con copertura a falda e sottotetto, utilizzato per implementare la ricettività alberghiera.

3. Per gli alberghi localizzati negli ambiti AC (agglomerati urbani che rivestono carattere storico di cui al precedente art. 57) e negli edifici di pregio di cui all'art. 40 non sono applicabili i poteri di deroga di cui sopra.
   Per tali esercizi, in caso di ristrutturazione, si potrà consentire ogni tipo di lavoro interno teso al miglioramento e al potenziamento della capacità ricettiva escludendo però gli ampliamenti volumetrici.
   La deroga delle altezze può essere assentita, salvo eventuali diritti di terzi, per alzare l'imposta delle falde del tetto qualora tale intervento consentisse un incremento dei posti letto.

TITOLO VIII

PROGRAMMAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 38/2007: "ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO"

ART. 103 – PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO

L'edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) è definita dagli artt. 14, 15 e 16 della legge regionale n. 38/2007 e comprende diverse tipologie. Tra queste, in considerazione delle domande pervenute al Comune di Celle Ligure per residenze sociali, quelle previste e comprese nel P.U.C. variante 2012 sono le seguenti:

1. **edilizia residenziale pubblica.**
   L'art. 3, comma 1, lettera b) della legge regionale n. 38/2007 definisce come Edilizia Residenziale Pubblica quella finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale, destinato a soddisfare le esigenze primarie della casa per i nuclei familiari appartenenti all'area sociale del disagio grave, rappresentata da soggetti, radicati sul territorio, la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di mercato;
2. **alloggi a canone moderato.**
   L'art. 3, comma 1, lettera c) della legge regionale n. 38/2007 definisce come alloggi a canone moderato quelli finalizzati a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso.
   Si considerano alloggi a canone moderato, sia nel caso della locazione permanente che a termine, quelli realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione

ART. 104 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

La quota di superficie residenziale (Sr) riservata all'E.R.P. è indicata, per ogni distretto di trasformazione, nelle tabelle del dimensionamento insediativo del P.U.C. variante 2012 (Titolo IX delle presenti norme).
Gli alloggi corrispondenti a tale Sr sono da vincolare ad uso sociale con convenzione permanente nel tempo.
L'approvazione di progetti che comprendono alloggi di edilizia convenzionata ad uso abitativo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza residenziale, può avvenire su richiesta dei soggetti proponenti mediante procedura di Conferenza dei Servizi.

ART. 105 – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

In considerazione della presenza di un buon numero di alloggi inutilizzati sparsi sul territorio comunale, la quota di E.R.P. prevista nei distretti di trasformazione (tabella Titolo IX) può essere soddisfatta anche all'esterno dell'area di intervento, se realizzata attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati da ristrutturare.
Gli interventi a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento dei livelli qualitativo e funzionale necessari a ottenere l'agibilità.
A fine lavori, la funzionalità degli immobili da cedere, deve essere accertata da un collaudatore esterno incaricato dalla Giunta Comunale con oneri a carico dell'operatore. Rimangono anche a carico dell'operatore le spese per interventi di manutenzione straordinaria negli alloggi che si renderanno necessarie nei dieci anni successivi all'accettazione.

ART. 106 – RECUPERO DI EDIFICI PRODUTTIVI DISMESSI PER INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA

Negli ambiti di conservazione 21DC; 22DC; 23DC destinati essenzialmente ad insediamenti produttivi, anche se estesi su un territorio parzialmente residenziale, è possibile attuare la riconversione di edifici industriali ed artigianali dismessi per realizzare dei nuovi alloggi.
Tali volumi devono risultare dismessi dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 38/2007; le nuove destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e i servizi pubblici e privati.

Il progetto di recupero, oltre a prevedere la destinazione residenziale del volume, deve essere caratterizzato da aree verdi e spazi per servizi. È consentita la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia con una Sr corrispondente a quella realizzabile all'interno della volumetria oggetto dell'intervento nel rispetto della altezza interna, di m 2.70, della superficie minima (Sr) degli alloggi, corrispondente a 50 mq, e di ogni altro elemento architettonico ed igienico-sanitario prescritto dalle presenti norme e dal regolamento edilizio comunale di Celle Ligure.
La Sr totale realizzabile può essere utilizzata nel seguente modo:
a) possibilità di insediare nuove residenze private nel limite del 60%;
b) obbligo di riservare una quota pari al 25% della Sr totale all'Edilizia Residenziale Pubblica;
c) obbligo di riservare la rimanente quota del 15% della Sr totale ad alloggi a canone moderato.

Deve essere inoltre realizzata una quota di servizi pubblici non inferiore al 10% della Sr a destinazione residenziale privata da attingere in proporzione alle percentuali di utilizzo delle quote sopra prescritte.
Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 107 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Negli ambiti di conservazione AC; BC; DC; EC; FC e di riqualificazione CR, nel rispetto della disciplina degli interventi, dei parametri urbanistici e delle norme edilizie ed architettoniche dei singoli ambiti contenute nelle schede prescrittive (Titolo III delle presenti norme), la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di nuovi alloggi può essere attuata senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, qualora gli alloggi derivanti dalla ristrutturazione siano destinati per la quota minima del 20% della Sr alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto ai soggetti che hanno presentato domanda per E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) e F.A.S. (Fondo Sociale Affitti), inseriti negli elenchi del Comune di Celle Ligure.
Nel caso venga destinata alla locazione concordata o convenzionata una percentuale di Sr inferiore alla quota di cui sopra, l'esenzione dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vale esclusivamente per tale quota.

ART. 108 – INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI

1. **Sostituzione edilizia**.
   Negli ambiti AC; BC; DC; EC; FC; CR nel rispetto della disciplina degli interventi, dei parametri urbanistici e delle norme edilizie ed architettoniche di cui alle schede prescrittive del P.U.C. variante 2012 (Titolo III delle presenti norme), gli interventi di sostituzione edilizia che prevedono la realizzazione di una Sr superiore a 500 mq devono destinare all'E.R.P. la quota del 10% della Sr da cedere gratuitamente al Comune.
   Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, può essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.
2. **Nuova costruzione**.
   Nei distretti di trasformazione, nel rispetto delle norme esecutive e dei parametri urbanistici di cui alle schede prescrittive del P.U.C. variante 2012 (Titolo III delle presenti norme), gli interventi di nuova costruzione superiori a 500 mq di Sr residenziale devono destinare all'E.R.P. una parte della Sr realizzabile, da cedere gratuitamente al Comune come indicata nelle tabelle del dimensionamento del P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme).
   Qualora la Giunta Comunale non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. prescritta, può essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e sul valore dell'area.

TITOLO IX

TABELLE DI SINTESI SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. VARIANTE 2012 PER VERIFICA DI ADEGUATEZZA (art.45 punto 5 legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i.)

1 - DATI STATISTICI

ABITANTI								UTENZE ENEL						rifiuti solidi urbani 1991		
numero		famiglie		alloggi occupati		alloggi non occupati		3 KW per residenti		3 KW per non residenti		maggiori di 3 KW		da Novembre a Febbraio	da Giugno a Settembre	utenti
1991	2010	1991	2010	1991	2010	1991	2010	1981	1991	1981	1991	1981	1991			
5312	5431	2283	2652	2282	2652	2729	3105	2197	2310	2039	2353	118	165	8000	15000	5953

presenze turistiche alberghiere 2010			presenze turistiche extra alberghiere 2010		
da Novembre a Febbraio	da Giugno a Settembre	Totale	da Novembre a Febbraio	da Giugno a Settembre	Totale
14249	91657	105906	725	7317	8042

2 - DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
1AC Centro storico mare	369	---	1.218	**1.587**	28.566	---	1.612	976	641	**3.229**	---	378	1.961	---	**2.339**	**5.568**
2AC Centro storico alto	230	---	547	**777**	13.986	---	2.155	800		**2.955**	---	318	860	---	**1.178**	**4.133**
3AC Costa	95	---	110	**205**	3.690	---	75	---	366	**441**	---	---	---	---	---	**441**
4AC Ferrari basso	112	---	34	**146**	2.628	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	**---**
5AC Ferrari alto	90	---	40	**130**	2.340	---	---	---	---	---	---	---	---	180	**180**	**180**
6AC Sanda	217	---	198	**415**	7.470	286	2.325	593	475	**3.679**	---	---	---	---	---	**3.679**
7AC Cornaro																
8BC Centro urbano	1665	4	1595	**3.264**	57.752	4.452	15.876	14.261	17.079	**51.668**	---	2.000	2.263	10.516	**14.779**	**66.447**
9BC Centro urbano alto																
10BC Cooperative ovest																
11BC Cooperative est																
12BC Centro urbano nord																
13BC Centro urbano sud	541	10	858	**1.409**	25.362	2.045	675	1.875	1.775	**6.370**	---	150	---	---	150	**6.520**
14BC Piani Celle ponente	575	---	1806	**2.381**	42.858	450	2.364	1.783	8.547	**13.144**	60	---	---	2.480	**2.540**	**15.684**
15BC Piani Celle levante																
16BC Pecorile	328	---	393	**721**	12.978	---	84	---	546	**630**	---	---	---	475	**475**	**1.105**

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
17BC Cassisi	177	---	93	**270**	4.860	---	92	650	400	**1.142**	---	---	900	2.040	**2.940**	**4.082**
18BC Marucchi basso	117	3	158	**278**	5.400	---	---	---	678	**678**	---	---	---	180	**180**	**858**
19BC Sanda centro	21	---		**21**	378	---	---	258	120	**378**	---	---	---	---	**---**	**378**
20BC Sanda alto	51	---	82	**133**	2.394	---	---	15.987	1.530	**17.517**	---	---	---	---	**---**	**17.517**
21DC Susanin	86	---	52	**138**	2.484	---	420	---	---	**420**	---	---	---	---	**---**	**420**
22DC Terrenin basso	16	---		**16**	288	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	---
23DC Terrenin alto	11	---	5	**16**	288	---	---	---	150	**150**	---	---	---	---	**---**	**150**
24DC Camping	---	---	33	**33**	594	---	---	---	400	**400**	---	---	---	800	**800**	**1.200**
25DC Colonie Milanesi	---	---		**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	---
26DC Colonie Bergamasche	---	---		**---**	---	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	---
27EC Pecorile alto	99	23	192	**314**	5.652	---	---	---	350	**350**	---	180	---	820	**1.000**	**1.350**
28EC Pecorile basso																
29EC Cassisi alto																
30EC Cassisi basso																
31EC Rio Lorio																
32EC Ferrari ponente	16	11	15	**42**	756	---	5.300	---	1.437	**6.737**	---	---	---	---	**---**	**6.737**

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
33EC Ferrari levante	117	---	159	**276**	4.968	---	174	---	1.130	**1.304**	---	---	8.439	1.422	**9.861**	**11.165**
34EC Pozzuolo	18	---	13	**31**	558	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
35EC Carmelo	126	35	270	**431**	7.758	---	---	---	82	**82**	---	---	---	---	---	**82**
36EC Costa aree esterne	39	---	44	**83**	1.494	---	---	---	---	---	---	50	11.593	654	**12.297**	**12.297**
37EC Mucchi	142	---	23	**165**	2.970	---	---	---	---	---	---	---	---	910	**910**	**910**
38EC Autostrada	5	---	---	**5**	90	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
39EC Sanda sud	37	21	68	**126**	2.268	---	---	---	520	**520**	---	---		600	**600**	**1.120**
40EC Sanda nord	82	24	71	**177**	4.248	---	84	---	65	**149**	---	---	---	---	---	**149**
41FC Torre	---	---	---	---	---	---	15.507	---	---	**15.507**	---	---	---	---	---	**15.507**
42FC Pineta Pecorile	---	---	---	---	---	---	39.044	---	---	**39.044**	---	---	---	---	---	**39.044**
43FC Arenile primo 44FC Arenile secondo 45FC Arenile terzo	---	---	---	---	---	---	21.670	---	---	**21670**	---	---	---	---	---	**21.670**
46FC Pineta Bottini ponente 47FC Pineta Bottini levante	---	---	---	---	---	---	---	28.340	---	**28.340**	---	---	---	---	---	**28.340**

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
48FC Arenile alaggio	---	---	---	---	---	---	---	43.790	3.014	**46.804**	---	---	---	---	---	**46.804**
49FC Arenile spiaggia centro																
50FC Spiaggia piani ponente																
51FC Spiaggia piani levante	8	---	---	**8**	144	---	---	---	938	**938**	---	600	35.312	4.500	**40.412**	**41.350**
52FC Arenile quarto																
53FC Cottolengo	---	---	---	---	---	---	29.270	---	---	**29.270**	---	---	---	---	---	**29.270**
54FC Pineta bassa	---	---	35	**35**	630	---	21.711	---	---	**21.711**	---	---	12.500	---	**12.500**	**3.4211**
55FC Pineta centro																
56FC Svincolo autostrada nord	3	---	25	**28**	504	---	---	164.184	3.000	**16.7184**	---	25.640	---	---	**25.640**	**192.824**
57FC Svincolo autostrada sud																
58FC Impianti sportivi																
59FC Magazzino comunale basso	---	---	---	---	---	---	1.590	---	---	**1.590**	---	---	---	---	---	**1.590**
60FC Magazzino comunale alto	---	---	---	---	---	---	2.459	---	---	**2.459**	---	---	---	---	---	**2.459**
61FC Galoppatoio	---	---	5	**5**	90	---	---	7.826	---	**7.826**	---	---	---	---	---	**7.826**

Ambiti e distretto di P.U.C. Variante 2012	ABITANTI				fabbi-sogno	DOTAZIONE					PREVISIONI					TOT. com-plessivo
	residenti	incre-mento	teorici in case vuote*	**totale**		istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	istru-zione	inte-resse comune	verde e sport	parcheg-gi	**totale**	
62FC Ex discarica	---	---	---	**---**	---	---	39.790	---	---	**39.790**	---	---	---	---	**---**	**39.790**
63TNI Territorio non insediabile	38		54	**92**	1.656	---	---	---	400	**400**	---	---	9.450	---	**9.450**	**9.850**
64TNI Territorio non insediabile alto																
65CR Cassisi coop.	---	17	---	**17**	306	---	---	---	---	---	---	---	156	150	**306**	**306**
66CR Marucchi alto	---	25	---	**25**	450	---	---	---	---	---	---	---	230	220	**450**	**450**
67CT Olmo	---	110	---	**110**	1.980	---	---	---	---	---	---	---	1.080	900	**1.980**	**1.980**
68CT Susanin centro	---	50	---	**50**	900	---	---	---	---	---	---	---	540	360	**900**	**900**
69CT Roglio ponente	---	64	---	**64**	1.152	---	---	---	---	---	---	---	1.037	115	**1.152**	**1.152**
70CT Roglio levante	---	19	---	**19**	1.044	---	---	---	---	---	---	---	---	104	**104**	**104**
TOTALI	**5.431**	**416**	**8.196**	**14.043**	**252.774**	**7.233**	**202.277**	**281.323**	**43.643**	**534.476**	**60**	**29.316**	**86.321**	**27.426**	**143.123**	**677.599**

NOTA: * Il numero “teorico” di abitanti assegnato alle case vuote è stato determinato sulla scorta dei dati I.S.T.A.T. (censimento 2001) e attribuendo 3 soggetti per ogni alloggio.

3 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL P.U.C. VARIANTE 2012

Situazione di Sintesi di cui al "Piano Urbanistico Comunale (*) Variante 2008", approvata con voto n. 694 del 21/2/2012 del Comitato Tecnico Urbanistico della Provincia di Savona, ratificata con delibera C.C. n. 9 del 22/3/2012 del Comune di Celle Ligure

Superfici Territoriali

- Superficie totale del territorio comunale: mq 9.620.045
- Superficie territoriale satura, ante 1968, o non edificabile: mq 6.668.830
- Superficie territoriale asservita dal 1968 al 1997 (anno di formazione del P.U.C.): mq 2.325.897 (vedere tav. 21 SP/A)
- Superficie territoriale edificabile: mq 620.933

Superfici residenziali di riferimento

- In volumi costruiti prima del 1968: mq 367.047
- In volumi costruiti fra il 1968 e il 1997: mq 139.425
- Superficie residenziale complessiva al 1997: mq 526.740
- Incremento di superficie residenziale previsto dal P.U.C VARIANTE 2008.: mq 14.618 per complessivi mq 526.740 + 14.618 = mq 541.358

Abitanti residenti e teorici in seconde case

- Abitanti residenti al 1997 : n°5.370
- Incremento di abitanti previsto dal P.U.C.: n°506 per complessivi 5.370 + 506 = 5876 abitanti
- Abitanti fluttuanti(stima teorica della capacità insediativa in seconde case): n°8.097

(*) Il P.U.C. di Celle Ligure è stato approvato con Decreto n°302 del6/12/1999 del Presidente della G iunta Regionale Liguria, come Variante al P.R.G., con valore ed effetti di P.U.C. ai sensi dell'art. 82, 1°comma della legge R.L. n. 36/1997. Al Comune è stata attribuita l'integrale subdelega per il rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali, ex art. 7 della legge n. 1947/1939.

DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DI CUI ALLA VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. CON CONTESTUALE VARIANTE 2012

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[(1)] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
1AC Centro storico mare	40.312	---	---	---	---	---	---	---
2AC Centro storico alto	28.572	---	---	---	---	---	---	---
3AC Costa	12.756	---	---	---	---	---	---	---
4AC Ferrari basso	3.494	---	---	---	---	---	---	---
5AC Ferrari alto	5.695	---	---	---	---	---	---	---

[1] Le indicazioni numeriche inerenti le superfici sono fissate per determinare il peso insediativo del P.U.C.
In caso di ampliamenti ed accorpamenti (con asservimento di superficie) e di nuova edificazione negli ambiti di riqualificazione e nei distretti di trasformazione, il valore corretto delle superfici cui applicare il parametro urbanistico If, contenuto nelle diverse schede prescrittive, deve essere dimostrato attraverso le visure catastali.

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[(1)] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
6AC Sanda	43.556	1.940	---	---	---	---	---	---
7AC Cornaro	20.576	836	---	---	---	---	---	---
8BC Centro urbano	244.340	3.556	---	---	---	---	---	---
9BC Centro urbano alto	92.166	2.035	---	---	---	---	---	---
10BC Cooperative ovest	4.373	---	---	---	---	---	---	---
11BC Cooperative est	31.181	1.085	---	---	---	---	---	---
12BC Centro urbano nord	54.229	572	22.050[(2)]	0,01	110	110	---	4
13BC Centro urbano sud	129.130	21.275	60.670[(2)]	0,01	303	303	---	10
14BC Piani Celle ponente	172.754	11.272	---	---	---	---	---	---
15BC Piani Celle levante	6.843	169	---	---	---	---	---	---
16BC Pecorile	293.430	26.354	---	---	---	---	---	---
17BC Cassisi	95.759	1.988	---	---	---	---	---	---
18BC Marucchi basso	66.553	437	19.870[(2)]	0,01	99	99	---	3
19BC Sanda centro	9.256	---	---	---	---	---	---	---
20BC Sanda alto	61.873	2.848	---	---	---	---	---	---
21DC Susanin	32.352	2.141	---	---	---	---	---	---

[2] Ai fini del calcolo del peso insediativo del P.U.C. si ipotizza che per gli ampliamenti e gli accorpamenti con asservimento di superficie, di cui all'art. 58, nell'arco dei prossimi 10 anni potrà essere utilizzato il 50% della superficie edificabile

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
22DC Terrenin basso	38.536	---	---	---	---	---	---	---
23DC Terrenin alto	5.779	---	---	---	---	---	---	---
24DC Camping	14.274	---	---	---	---	---	---	---
25DC Colonie Milanesi	38.070	---	---	---	---	---	---	---
26DC Colonie Bergamasche	45.310	---	---	---	---	---	---	---
27EC Pecorile alto	678.735	54.916	---	---	---	---	---	---
28EC Pecorile basso	59.467	5.610	45.350[3]	0,007 0,01	127 91	218	---	7
29EC Cassisi alto	102.757	5.314	21.740[3]	0,007 0,01	61 43	104	---	3
30EC Cassisi basso	108.468	11.016	59.330[3]	0,007 0,01	166 118	284	---	9
31EC Rio Lorio	39.773	2.596	24.310[3]	0,007 0,01	68 49	117	---	4
32EC Ferrari ponente	180.300	20.439	67.610[3]	0,007 0,01	189 135	324	---	11
33EC Ferrari levante	112.806	6.151	---	---	---	---	---	---
34EC Pozzuolo	62.977	1.659	---	---	---	---	---	---
35EC Carmelo	566.184	61.408	219.600[3]	0,007 0,01	615 439	1.054	---	35
36EC Costa aree esterne	67.913	9.652	---	---	---	---	---	---

[3] Ai fini del calcolo del peso insediativo del P.U.C. si ipotizza che per gli ampliamenti (If = 0,007) e gli accorpamenti (If = 0,01) con asservimento di superficie, di cui all'art. 60, nell'arco dei prossimi 10 anni potrà essere utilizzato il 60% della superficie edificabile (di cui il 40% per gli ampliamenti e il 20% per gli accorpamenti)

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[(1)] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
37EC Mucchi	297.217	33.879	---	---	---	---	---	---
38EC Autostrada	11.936	---	---	---	---	---	---	---
39EC Sanda sud	351.434	15.030	130.340[(3)]	0,007 0,01	365 261	626	---	21
40EC Sanda nord	231.464	20.114	148.820[(3)]	0,007 0,01	417 298	715	---	24
41FC Torre	15.507	**---**	---	---	---	---	---	---
42FC Pineta Pecorile	39.045	**---**	---	---	---	---	---	---
43FC Arenile primo	13.322	**---**	---	---	---	---	---	---
44FC Arenile secondo	1.334	**---**	---	---	---	---	---	---
45FC Arenile terzo	7.015	**---**	---	---	---	---	---	---
46FC Pineta Bottini ponente	19.630	**---**	---	---	---	---	---	---
47FC Pineta Bottini levante	7.762	1.929	---	---	---	---	---	---
48FC Arenile alaggio	13.435	---	---	---	---	---	---	---
49FC Arenile spiaggia centro	19.322	---	---	---	---	---	---	---
50FC Spiaggia piani ponente	8.881	---	---	---	---	---	---	---
51FC Spiaggia piani levante	62.074	---	---	---	---	---	---	---

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[(1)] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
52FC Arenile quarto	24.091	---	---	---	---	---	---	---
53FC Cottolengo	29.270	---	---	---	---	---	---	---
54FC Pineta bassa	6.683	---	---	---	---	---	---	---
55FC Pineta centro	27.530	---	---	---	---	---	---	---
56FC Svincolo autostrada nord	23.543	---	---	---	---	---	---	---
57FC Svincolo autostrada sud	5.097	---	---	---	---	---	---	---
58FC Impianti sportivi	156.327	---	---	---	---	---	---	---
59FC Magazzino comunale basso	1.590	---	---	---	---	---	---	---
60FC Magazzino comunale alto	2.460	---	---	---	---	---	---	---
61FC Galoppatoio	7.826	5.657	---	---	---	---	---	---
62FC Ex discarica	39.790	**---**	---	---	---	---	---	---
63TNI Territorio non insediabile	4.292.127	254.004	---	---	---	---	---	---
64TNI Territorio non insediabile alto	129.384	19.800	---	---	---	---	---	---

Ambiti e distretti di P.U.C. Variante 2012	SUPERFICI AREE			SUPERFICI RESIDENZIALI DI RIFERIMENTO				ABITANTI
	TOTALE mq	Asservita dal '97 al 2012 (vedere tav. 21SP/A)	Edificabile[1] (Sf)	Indice fondiario If mq/mq	Incremento di Sr	Residenza	Quota Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	Incremento previsto
65CR Cassisi coop.	7.209	---	7.209	0,07	504[4]	504	---	17
66CR Marucchi alto	5.295	**---**	5.295	0,14	741[4]	741	---	25
67CT Olmo	2.637	---	2.637	---	3.000	3.000	300[5]	110
68CT Susanin centro	1.632	---	1.632 Intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso	---	1.500	1.200[6]	300	50
69 CT Roglio ponente	58.765	---	57.942 Intervento misto che comprende: • demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;		950	850	100	31
			• nuova edificazione residenziale;		1.000	900	100	33
			• nuova edificazione per ricettività alberghiera.		Quella necessaria a realizzare una struttura da 60 a 80 posti letto	---	---	---
70CT Roglio levante	20.502	---	19.408[7]	0,03	582	524	58	19
aree autostradali	90.137	---	---	---	---	---	---	---
TOTALI	**9.601.822**	**605.682**	**913.813**	**---**	**12.231**	**11.673**	**858[8]**	**416**

[4] Cooperative (Edilizia Residenziale Sociale E.R.S.)

[5] 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.

[6] Di cui 300 mq di edilizia convenzionata

[7] La differenza fra la superficie totale e quella edificabile è dovuta ad asservimenti avvenuti prima del 1997.

[8] Corrisponde al 12,20 % di Sr residenziale realizzabile nei distretti di trasformazione, pari a complessivi mq 7.032