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.**