Numero atto 3592 - 2026
Sottoscritto il 12/05/2026
Protocollo Prot-2026-228320

Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Celle Ligure (Sv). Approvazione di variante al PUC, ai sensi dell'art. 10 della lr 10/2012, correlata al progetto di realizzazione di una struttura ricettiva nella tipologia "Case e appartamenti per vacanze", con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 (esclusione).
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Cristina FLORIAN
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

Struttura Coproponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Soggetto Responsabile Coproponente	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento Coproponente	Claudio BERARDI

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.D) punto 41 dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n.36 (Legge urbanistica regionale);

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale)";

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 (Disciplina delle attività produttive e riordino dello sportello unico);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6;

Vista la legge regionale 6 aprile 2022, n. 4 (Disciplina dell'organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria) e, in particolare, l'articolo 4, comma 5, come da ultimo modificato dall'articolo 3 della legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1 (Interventi di adeguamento all'ordinamento regionale);

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell'1° dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Visto il decreto del Direttore Generale dell'Area Sviluppo e Tutela del Territorio, Infrastrutture e Trasporti n. 2551 del 4 aprile 2025, avente ad oggetto "L.r. n. 4/2022 art. 4, comma 5. Prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Dirigenti e dei Direttori Generali";

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Celle Ligure è dotato è dotato di PRG, con effetti e valore di PUC, approvato con DPGR n. 302 del 6.12.1999 e successivamente modificato con DGR n. 755 del 20.9.2017 e DGR n. 698 del 3.8.2018.

Che la Civica Amministrazione, a seguito di istanza presentata allo SUAP finalizzata alla realizzazione, in Via Sanda, di una struttura ricettiva nella tipologia "Case e appartamenti per vacanze" di cui all'art. 24 della l.r. n. 1/2024, con DCC n. 49 del 19.12.2024 ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012, sulla variante al PUC in oggetto ed ha adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della lr n. 32/2012;

Che la variante in esame è stata assoggettata agli adempimenti di pubblicità-partecipazione senza seguito di osservazioni, come attestato con nota comunale prot. 3114 del 17.2.2025;

Che, in esito a interlocuzioni con la Civica Amministrazione in ordine alla riconducibilità della variante urbanistica in oggetto nel campo di applicazione della l.r. n. 10/2012, le Strutture regionali competenti ne hanno verificato la procedibilità nei termini indicati nella nota prot. 603425 del 18.12.2025 del Servizio Urbanistica e del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di Autorità competente, con nota prot. 611414 del 23.12.2025, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 12.3.2026 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 17 del 29.4.2026, consiste nella modifica dei parametri urbanistici indicati all'art. 59, comma 3.1 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC relativi alle destinazioni d'uso e all'altezza massima delle costruzioni al fine di consentire la trasformazione di un edificio esistente, attualmente destinato a magazzino industriale, in edificio adibito a struttura ricettiva nella tipologia "case e appartamenti per vacanze";

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area oggetto di variante ricade nell'"Ambito DC di conservazione e DR di riqualificazione: parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici" disciplinati dall'art. 59 delle Norme di Conformità e Congruenza;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, che classifica l'area interessata nel regime ID-CO (Insediamenti Diffusi in regime normativo di Consolidamento) disciplinata dall'art. 45 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 17/2025;

Che l'area interessata dalla variante è assoggettata a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett c) del D.lgs. n. 42/2004, in quanto ricade all'interno della fascia avente profondità pari a 150 m dalla sponda del contiguo rio Sanda;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della lr 32/2012;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PUC ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 della l.r. n. 36/1997 e dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 13 del 12.3.2026 e nella Relazione Tecnica n. 17 del 29.4.2026, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 13/2026;
- sotto il profilo urbanistico, sia da approvare la variante al PUC per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 17/2026;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 17/2026;

RITENUTO, pertanto

Sotto il profilo ambientale, di escludere la variante in oggetto dall'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 13/2026;

Sotto il profilo urbanistico, di approvare la variante al PUC per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 17/2026;

DECRETA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

1. ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.r. n. 32/2012, di escludere dall'assoggettamento a VAS la variante al vigente PUC del Comune di Celle Ligure in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 13 del 13.3.2026, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e dell'art. 44 della l.r. 36/1997 - per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 17 del 29.4.2026, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale - la variante al vigente PUC del Comune di Celle Ligure, fermo restando che l'efficacia della stessa, a norma del comma 7 del citato art. 10 della l.r. n. 10/2012, resta subordinata alla positiva conclusione della Conferenza di Servizi da parte dello SUAP.

Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso straordinario entro 120 giorni dalla sua notifica, comunicazione o pubblicazione.

Allegato numero 1

REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Procedimento di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
art. 13 L.r 32/2012 e smi
RELAZIONE ISTRUTTORIA n. 13 del 12 marzo 2026

Oggetto	Comune di Celle Ligure (SV). Variante al vigente PUC, correlata al progetto di realizzazione di una struttura ricettiva nella tipologia "Case e appartamenti per vacanze" in via Sanda, ai sensi dell'art.10 della l.r. n.10/2012 e s.m.i..
Proponente	**Privato**
Data di avvio	23 dicembre 2025
Responsabile del procedimento	Arch. Claudio Berardi

Sintesi del procedimento

- Con D.C.C. n.49 del 19 dicembre 2024 il Comune di Celle Ligure ha espresso il preventivo assenso alla variante urbanistica al vigente PUC ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012, al fine di modificare la disciplina urbanistica di Piano per consentire la realizzazione di una struttura ricettiva nella tipologia "Case e appartamenti per vacanze" in Via Sanda. Con tale atto ha inoltre adottato il Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.13 della l.r. n.32/2012 e s.m.i.;
- Con PEC Prot-2025-0087583 del 17 febbraio 2025 l'Amministrazione comunale ha trasmesso allo scrivente Servizio l'istanza di avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS allegando i relativi elaborati;
- In data 20 febbraio 2025 il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS ha chiesto, per le vie brevi, documentazione integrativa che il Comune ha successivamente fornito con nota Prot-2025-0138818 del 10 marzo 2025;
- Nei mesi successivi è intercorso, tra gli uffici regionali e il Comune di Celle Ligure, un approfondimento volto a chiarire la riconducibilità della variante richiesta nel campo di applicazione della l.r. 10/2012 che ha portato, con l'invio della nota regionale Prot-2025-0603425 del 18 dicembre 2025, a dar corso alla prosecuzione dell'iter della pratica sotto i profili ambientali ed urbanistici;
- Il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in data 23 dicembre 2025, ha quindi avviato con PEC Prot-2025-0611414 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Celle Ligure l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

In data 21 gennaio 2026 si è svolta la conferenza dei servizi - seduta illustrativa, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.r. 6 aprile 2017 n.7.

Contributi pervenuti

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Prot-2026-0100089 del 26 febbraio 2026
ARPAL	Prot-2026-0034788 del 23 gennaio 2026
Consorzio per la Depurazione delle Acque di scarico del Savonese S.p.A.	Prot-2026-0001730 del 05 gennaio 2026
Settore Ecosistema costiero e Acque	Prot-2026-0024879 del 19 gennaio 2026
Settore Gestione integrata dei rifiuti	Parere rilasciato in sede di CdS illustrativa del 21 gennaio 2026
Settore Ecologia	Prot-2026-0061589 del 06 febbraio 2026

Caratteristiche del contesto e della variante al Piano

Descrizione dell'area e del contesto

L'immobile interessato dalla variante è situato nell'immediato entroterra del centro abitato di Celle Ligure, ed insiste su un'area a destinazione produttiva che si sviluppa tra la viabilità di fondovalle, che conduce al nucleo di Sanda, e la sponda sinistra orografica dell'omonimo rio. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio diffuso costituito da edifici residenziali eterogenei e fabbricati a carattere produttivo-artigianale frammisti a zone agricole trattate a orto e frutteti. L'edificio, realizzato con struttura portante a vista in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, è attualmente adibito a magazzino industriale e costituito da un unico volume di forma allungata sviluppato su tre piani più sottotetto e sovrastante copertura a falde in tegole.

Contenuto della variante

Il Comune di Celle Ligure è dotato di PRG, con effetti e valore di PUC, approvato con DPGR n. 302 del 6.12.1999 e successivamente modificato con DGR n. 755 del 20.9.2017 e DGR n. 698 del 3.8.2018.

Il fabbricato in oggetto e l'area su cui sorge ricadono nell'Ambito 18DC normato dall'art.59 delle Norme di Conformità del PUC – AMBITI DC di CONSERVAZIONE E DR DI RIQUALIFICAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici).
La proposta di variante, oggetto del presente procedimento, è volta a consentire il cambio di destinazione d'uso al fine di insediare una attività turistico-ricettiva nella tipologia "case e appartamenti per vacanze", a modificare il parametro geometrico relativo all'altezza massima del fabbricato per rendere agibile il sottotetto aumentando il volume dell'edificio e a consentire la monetizzazione degli standard a servizi, dovuti al conseguente aumento di carico urbanistico.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

L'areale interessato dalla variante è interamente ricompreso nel regime normativo ID-CO (Insediamenti Diffusi – Regime normativo di Consolidamento), disciplinato dall'art.45 delle NdA dell'Assetto Insediativo.

Analisi ambientale: tematismi analizzati e possibili impatti

Valutazione del carico insediativo e del Consumo di suolo

Il cambio di destinazione d'uso proposto in variante è finalizzato a trasformare gli attuali spazi, caratterizzati da superfici produttive e ad uso deposito dell'esistente edificio, in unità abitative da destinarsi a case per vacanze aventi una capacità ricettiva, secondo la valutazione indicata nell'allegata Relazione Urbanistica, pari a 49 abitanti equivalenti. Il conseguente aumento di **carico insediativo** gravante sul territorio comunale, in parte compensato dalla dismissione delle precedenti attività, è da considerarsi sostenibile se si considera che la presenza dei fruitori, data la natura stessa della struttura, non avrà carattere continuativo e registrerà i valori più elevati solamente in corrispondenza delle principali festività e durante il periodo estivo. Si ritiene inoltre che le interferenze con la viabilità e il traffico locale risulteranno contenute in quanto il compendio si trova in un contesto defilato rispetto al centro e servito adeguatamente dalla viabilità di fondovalle. Ed ancora, preso atto che la proposta di variante interessa un fabbricato esistente e che in merito al sotteso intervento le indicazioni progettuali fornite a corredo del Rapporto Preliminare escludono, eccetto i corpi scala laterali e i ballatoi previsti sul fronte strada a servizio delle singole unità abitative, modifiche al perimetro dello stesso e

al sedime attualmente pavimentato su cui sorge, si ritiene di escludere ulteriore **consumo di suolo** rispetto allo stato attuale.

Biodiversità

La variante non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta interessata da elementi della Rete Ecologica Regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'osservatorio Ligure per la Biodiversità.

Con riferimento alla matrice biodiversità in ambito terrestre, alla luce della dell'analisi della documentazione disponibile, **ARPAL** ritiene che l'attuazione della variante non generi ricadute su habitat o specie di interesse conservazionistico.

Paesaggio

L'area interessata è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 in quanto ricadente all'interno della fascia avente profondità pari a 150 metri dalla sponda del contiguo Rio Sanda, la cui competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune.

Inquinamento acustico

L'Agenzia **ARPAL** osserva che *l'area in questione, così come indicato nella documentazione, è caratterizzata da costruzioni molto eterogenee fra loro, sia a destinazione residenziale che a destinazione produttiva. Avuto riguardo all'art.8* (Disposizioni in materia di impatto acustico) *della Legge quadro sull'inquinamento acustico n.447/1995, si ritiene che possa essere utile che il proponente svolga un approfondimento sulla necessità o meno di produrre, in sede autorizzativa del progetto, specifica Valutazione previsionale di clima acustico*.
Preso atto di quanto sopra, lo scrivente riporta in estrema sintesi i contenuti del Rapporto Preliminare in cui si evidenzia che l'area e l'immobile interessati dalla variante ricadono in Classe IV (Aree di intensa attività umana) del Piano di zonizzazione acustica comunale, e che le nuove attività previste, in accordo con quanto espresso dal **Settore Ecologia**, sono da considerarsi compatibili con tale classificazione.
Con specifico riferimento all'eventuale necessità di produrre una specifica valutazione previsionale di clima acustico suggerito da ARPAL si ricorda che le opportune verifiche in merito al rispetto dei contenuti della citata legge quadro sull'inquinamento acustico, sono in carico al Comune di Celle Ligure ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Inquinamento elettromagnetico

Dall'analisi degli estratti cartografici dedicati, visualizzabili dal repertorio cartografico regionale, l'area in questione e le vicinanze non risultano interessate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione, comprensivi dei relativi corridoi di attenzione, né di antenne e impianti di radiofrequenza come peraltro evidenziato nei contenuti del Rapporto Preliminare.
Tuttavia, il **Settore Ecologia** rileva *la presenza di una linea presumibilmente di media tensione nei pressi dell'immobile oggetto di ristrutturazione, non considerata nello studio, la cui potenziale interferenza dovrà essere approfondita e, se necessario, opportunamente mitigata*.
Lo scrivente evidenzia che la linea elettrica rilevata appare, in prima analisi, la linea di media tensione che collegandosi alla cabina di trasformazione da media a bassa tensione presente nelle immediate vicinanze della prospiciente viabilità, permette, attraverso quest'ultima, la distribuzione capillare dell'energia elettrica alle utenze finali e pertanto anche al fabbricato interessato dalla variante. Si ritiene comunque che la necessità di eventuali approfondimenti sulle potenziali interferenze generate dalle emissioni di campi elettromagnetici, di cui si fa cenno nel contributo del Settore Ecologia, possa essere verificata nelle successive fasi di approfondimento progettuale.

Aspetti energetici

Nel Rapporto preliminare si fa riferimento ai contenuti dell'allegata Relazione tecnica redatta ai sensi della normativa vigente e attestante la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.
Si prende atto di quanto sopra e si evidenzia che la trattazione di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi di approfondimento progettuale.

Aria e mobilità

Con specifico riferimento agli aspetti legati alla qualità dell'aria e alla mobilità, il proponente ritiene che l'attuazione della variante non sia in grado di apportare carichi aggiuntivi particolari rispetto allo stato attuale, in quanto la prevista adozione di impianti per la produzione di energie alternative finalizzate ad alimentare le nuove utenze, l'eliminazione del traffico pesante attualmente presente e l'adozione di spazi adeguati a soddisfare le esigenze di parcheggio saranno in grado di compensare l'aumento di carico insediativo derivante dalla nuova destinazione d'uso introdotta con la variante.
Pur rilevando che nei contenuti del Rapporto Preliminare gli aspetti legati alle componenti aria e mobilità non sono stati sufficientemente approfonditi, lo scrivente condivide quanto affermato da **ARPAL** che *ritiene che l'impatto della variante sulla qualità dell'aria possa essere considerato comunque poco significativo*.

Gestione delle acque

Il tema è stato trattato dal **Settore Ecosistema Costiero e acque** che, esaminata la documentazione resa disponibile premette che il Rapporto Preliminare non prende in considerazione, tra gli strumenti di pianificazione, il Piano di Tutela delle Acque - **PTA** attualmente vigente e prosegue come nel seguito riportato :"*Per quanto concerne il tema del Servizio Idrico Integrato (**SII**) viene laconicamente riferito dell'approvvigionamento idrico reso da "IRETI" e del segmento fognario depurativo gestito da "Consorzio Depurazione Acque di scarico del Savonese S.p.A.", gestori operativi territoriali nelle more del completamento del processo di fusione societaria in "Acque Pubbliche Savonesi" (APS) quale Gestore Unico del SII nell'area considerata compresa nel territorio dell'ATO Centro Ovest 1.*
Pur prendendo atto del modesto incremento di carico inquinante, espresso in abitanti equivalenti, derivante dall'attuazione della variante, la sostenibilità delle proposte previsioni, sebbene rispettivamente valutata da parte dei sopra citati gestori operativi, deve confluire in un'espressione definitiva resa da parte di APS, atteso che il Rapporto Preliminare non presenta calcoli, o anche solo stime, rivolti ad individuare in particolare i potenziali consumi idrici, onde verificare l'efficacia dello stato in essere del sistema di approvvigionamento affinché risulti idoneo a garantire la disponibilità della risorsa idrica, tenuto altresì conto dell'emergenza idrica che si è dovuta fronteggiare negli anni 2022 e 2023 sul territorio ligure".

Con particolare riferimento al possibile impatto sul sistema depurativo, in considerazione del modesto carico insediativo il **Consorzio per la Depurazione delle Acque di Scarico del Savonese S.p.A.** non ravvisa criticità alla realizzazione del progetto sotteso alla variante. Inoltre, nel prendere atto che l'immobile risulta già collegato alla fognatura comunale segnala che qualsiasi modifica all'allaccio esistente dovrà essere autorizzata dallo stesso Consorzio.

Per quanto sopra, visto il riconosciuto modesto aumento di carico insediativo, valutato dal Rapporto Preliminare in quarantanove abitanti equivalenti conseguente alla trasformazione indotta dalla variante, anche se non esaustivamente valutato da un punto di vista quantificativo per quel che concerne i potenziali consumi idrici, e considerato che l'edificio esistente, già sede di attività produttive risulta regolarmente collegato alle reti di adduzione e smaltimento reflui, lo scrivente ritiene che l'attuazione della variante non sia in grado di generare criticità significative. Si ricorda ancora, come indicato nei contributi pervenuti dai soggetti competenti

sopra riportati, il necessario coinvolgimento del Gestore del Servizio Idrico Integrato APS ai fini delle opportune verifiche finalizzate al rilascio dei titoli autorizzativi da parte dell'Amministrazione comunale.

Rifiuti

In merito al tema, per il quale il **Settore Gestione integrata dei rifiuti** nel contributo rilasciato in sede di conferenza illustrativa tenutasi in data 21 gennaio 2026 non ravvisa impatti significativi, nel Rapporto Preliminare viene specificato che le aree oggetto di variante fanno parte delle zone cittadine nelle quali viene già effettuata la raccolta separata delle frazioni differenziate e del residuo secco e che la previsione non è in grado di incidere con rilevanza sui servizi di raccolta, gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale.

Bonifiche

Per quanto riguarda gli aspetti di competenza in materia di terre e rocce da scavo, **ARPAL** rileva che il contesto territoriale in cui ricade l'areale di variante non è interessato da siti assoggettati a bonifiche. Evidenzia tuttavia la possibile interferenza con litotipi riconducibili alle "pietre verdi", come aspetto che costituisce elemento di attenzione ambientale da valutare nelle fasi successive.

A tal proposito dai contenuti del Rapporto Preliminare lo scrivente rileva, come evidenziato anche dall'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio** nel contributo fornito, che *la variante urbanistica proposta non incide sugli aspetti geologici in quanto non sono previsti interventi nel sottosuolo e non verranno modificati, rispetto a quanto oggi esistente, le situazioni in essere…*

Aspetti idrogeologici e sismici

Relativamente all'area oggetto di variante l'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**, ricordato che la vigente pianificazione di bacino non prevede il rilascio di un proprio parere o nullaosta sugli strumenti di pianificazione o loro varianti, in linea generale segnala che la stessa è classificata dal vigente PAI Dissesti a elevata pericolosità da dissesti idrogeologici P3b, nella quale sono consentiti gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di "gestione del rischio" senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini in conformità alla Normativa del PAI Dissesti.

Per tali aspetti, sulla base degli approfondimenti svolti l'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio** rileva che l'areale in oggetto, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico - **PAI Dissesti**, risulta interessato dalla classe P3b (aree potenzialmente instabili interessate da suscettibilità da dissesti di natura geomorfologica elevata), e verificato che le previsioni urbanistiche risultano compatibili con il quadro del dissesto geologico ai sensi dell'art.19 della normativa di attuazione del Piano di Bacino, la variante in questione è da considerarsi conforme alla pianificazione di bacino.

Rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – **PGRA**, la stessa Unità Organizzativa evidenzia che l'area non ricade nelle mappe di pericolosità da alluvione fluviale relative al Torrente Sanda e pertanto gli interventi previsti risultano conformi al R.R. n.1/2025 per gli aspetti idraulici.

Rileva inoltre che la zona, oltre al Sanda, non è interessata da altri corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico regionale approvato con DGR n.1280/2023 e che il R.R. di Polizia Idraulica n.3/2011 prevede una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri relativamente al citato torrente. Pertanto gli interventi previsti, ricadendo all'interno di tale fascia, necessitano di nulla osta idraulico da acquisire presso il Settore Difesa del suolo di Savona secondo i combinati disposti del R.R. 3/2011 e della DGR 1205/2019.

Infine, relativamente agli **aspetti sismici**, evidenzia ancora che il Comune di Celle Ligure appartiene alla classe simica 4 (pericolosità molto bassa) ai sensi della DGR 216/2017 e non appartiene all'elenco dei Comuni suscettibili di liquefazione dei suoli ai sensi della DGR 535/2021.

Tutto ciò considerato, l'Unità Organizzativa Assetto del Territorio **non rileva impatti ambientali significativi e negativi** con l'attuazione della variante urbanistica in questione, ed in ogni caso richiama i

contenuti del parere espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 precedentemente rilasciato con esito favorevole esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità della variante al PUC con le attuali condizioni geomorfologiche del territorio, in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.

Alla luce dell'istruttoria svolta e dei pareri pervenuti da parte dei soggetti ambientalmente competenti si ritiene che la variante al PUC di Celle Ligure in oggetto indicata, **non debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m in quanto non sono stati riscontrati impatti ambientali significativi fermo restando che alcuni profili ambientali, richiederanno un'attenzione particolare nelle successive fasi progettuali, mettendo in atto tutte le misure mitigative atte alla minimizzazione degli impatti.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

F.to Il Direttore
Servizio Pianificazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

Allegato numero 2

REGIONE LIGURIA

Direttore Generale della Direzione Generale Politiche Abitative, Territorio e Demanio Costiero

SERVIZIO URBANISTICA

Class.: 11.6.3
Fascicolo n. 39/2025

RELAZIONE TECNICA n. 17 del 29 aprile 2026

OGGETTO: Comune di Celle Ligure (SV)
Variante al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'10 della L.R.10/2012 e s.m.i., correlata al progetto di realizzazione di una struttura ricettiva nella tipologia "Case e appartamenti per vacanze".

PREMESSE

Il Comune di Celle Ligure è dotato di PRG, con effetti e valore di PUC, approvato con DPGR n. 302 del 6.12.1999 e successivamente modificato con DGR n. 755 del 20.9.2017 e DGR n. 698 del 3.8.2018.
L'approvazione della variante in oggetto risulta di competenza regionale ai sensi del combinato disposto dell'art.10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. e dell'art.44 della l.r.36/97 e s.m.i.

Iter del procedimento

- con D.C.C. n. 49 del 19/12/2024, il Comune ha espresso l'assenso sulla variante al PUC in oggetto, ai sensi dell'art.10, comma 6, della l.r n.10/2012, con lo stesso atto ha adottato il Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012;
- con PEC prot.n. 0087583 del 17/02/2025 e prot. 127369 del 4.3.2025 l'Amministrazione comunale ha trasmesso alla Regione l'istanza di avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Vas, allegando i relativi elaborati, e l'approvazione della variante in oggetto;
- con nota prot. 3114 del 17.2.2025 la C.A. ha trasmesso l'attestazione di avvenuta pubblicazione degli atti senza seguito di osservazioni;
- in esito a interlocuzioni con la Civica Amministrazione in ordine alla riconducibilità della variante urbanistica in oggetto nel campo di applicazione della l.r. n. 10/2012, le Strutture regionali competenti ne hanno verificato la procedibilità nei termini indicati nella nota prot. 603425 del 18.12.2025 del Servizio Urbanistica e del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS;
- con nota del suddetto Servizio Pianificazione Territoriale prot. n.0611414 del 23/12/2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Descrizione dell'area

L'area interessata dalla variante urbanistica è sita in una zona di fondovalle, nell'immediato entroterra comunale che si sviluppa lungo la viabilità provinciale SP22, a circa 1,4 km dal centro cittadino sulla sponda sinistra del rio Sanda, che corre parallelo alla strada. Il

contesto territoriale è caratterizzato da edificazione sparsa con tipologie di costruzioni molto eterogenee a destinazione mista (residenziali, produttive e/o magazzino a servizio delle attività), inframmezzate dalla presenza di aree libere con carattere agricolo (orti e frutteti).

Il lotto interessato dalla variante in oggetto è localizzato in Via Sanda 99/b, distinto catastalmente al foglio 5, mappale 157 – sub 1,2,4,5,6 e 7 ed è connotato dalla presenza di un edificio produttivo anni '80 con struttura in c.a. di tre piani più un piano sottotetto, che ne occupa quasi interamente la superficie, nonchè, lungo il perimetro verso la strada, da una fascia di manovra e da parcheggi a raso.

Nel vigente PUC il lotto ricade negli "*Ambiti DC di conservazione e DR di riqualificazione: parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici)",* disciplinati dall'art.59 delle relative NdA, che comprende cinque ambiti di conservazione DC saturi, tra cui il "*18DC–Susanin*" di cui il lotto in oggetto fa parte, interessati dalla presenza di volumi residenziali e prevalentemente da attività produttive, nei quali non è possibile realizzare nuovi interventi né a destinazione residenziale, né produttiva, né commerciale per attività all'ingrosso; sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento delle volumetrie e delle superfici agibili.

Nel suddetto art.59, comma 2, viene indicato che "*le destinazioni d'uso per gli ambiti 18DC, 19DC, 20DC sono l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, commercio per soli esercizi di vicinato di superficie non superiore a 150 mq, gli uffici, le autorimesse e i rimessaggi, i depositi e simili, i servizi ad uso privato compatibili con le destinazioni d'ambito ... omissis...*";
Al comma 3.1 vengono indicati i seguenti parametri urbanistici per gli interventi sui volumi a destinazione produttiva negli ambiti 18DC,19DC,20DC:
Du = destinazioni d'uso indicate al comma 2
Dc = 5,00 m
D = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
H = 10,00 m
Nello specifico, nella scheda prescrittiva dell'Ambito "*18DC–Susanin*" viene precisato che "*il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali non è ammesso*".

Variante urbanistica adottata

La variante urbanistica adottata, come risulta dalla documentazione inviata, riguarda la modifica dei parametri urbanistici indicati al sopra richiamato comma 3.1 dell'art.59 delle NdA del PUC relativi alle destinazioni d'uso ammesse ed all'altezza massima delle costruzioni, come di seguito:

"Du = prevedere la possibilità di cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali
H = 14,00 m

Resta fermo l'obbligo di reperimento e/o di monetizzazione delle dotazioni di standard, nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso comportanti incremento di carico"

Il progetto correlato alla suddetta variante è volto nello specifico alla ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente attualmente destinato a magazzino industriale per trasformarlo in edificio adibito a "**case e appartamenti per vacanze**" con n.21 alloggi, il piano seminterrato a parcheggio (n.21 p.a.), con un aumento dell'altezza e del volume geometrico dell'immobile per renderne abitabile il sottotetto ed una superficie agibile di 1.230.53 mq.

Carico Urbanistico

La trasformazione prevista comporta un aumento del carico urbanistico pari a 49 U.C.U. (Unità di carico urbanistico calcolati secondo le indicazioni del R.R.2/2017(superficie agibile di mq.1.230,53/25) ed un fabbisogno di standard (ab. X 24 mq/ab) pari a 1.176,00mq.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (approvato con DCR n. 6 del 26-02-90)

Il PTCP vigente, sub assetto insediativo, ricomprende l'area di che trattasi nel regime normativo "**ID-CO** (Insediamenti Diffusi - Regime di CONSOLIDAMENTO) disciplinato dall'art. 45 delle relative NTA che recita che "*tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme……omissis……. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti, tra i quali quelli relativi alla volumetria, in rapporto di copertura, all'altezza".*

Vincoli

L'immobile è interessato da vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1, lettera c) del D. Lgs.42/2004, in quanto ricade all'interno della fascia avente profondità pari a 150 m dalla sponda del contiguo rio Sanda.

Pianificazione di bacino

Il Comune di Celle Ligure con nota prot 4160 del 04/03/2025 ha richiesto alla competente Struttura regionale (Unità Organizzativa Assetto del Territorio) il parere ex art. 89 del DPR 380/2001; con nota prot.n. 0189877 del 07/04/2025 la suddetta Struttura ha espresso parere favorevole ricordando che rispetto al Torrente Sanda il R.R. 3/2011 e s.m. prevede una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri.

Valutazioni

Sotto il profilo paesistico, considerato che il contesto insediativo in cui è localizzato l'immobile oggetto della previsione urbanistica è contraddistinto da tipologie di costruzioni molto eterogenee tra loro, sia a destinazione residenziale che produttiva, tenuto conto che l'area non necessita di nuove opere di infrastrutturazione e che quanto previsto circa il cambio di destinazione d'uso e l'innalzamento dell'altezza dell'immobile esistente non comportano nuovo consumo di suolo, si ritiene la variante proposta compatibile con il regime paesistico vigente ID-CO.

Sotto il profilo urbanistico - fatta salva la verifica, in capo all'Amministrazione comunale, degli specifici requisiti per il rilascio del titolo edilizio per interventi funzionali ad attività produttive ai sensi della l.r.10/2012 – si rileva che la variante in oggetto si concreta sostanzialmente nella modifica di destinazione d'uso di un immobile esistente, da produttivo a "case e appartamenti per vacanze", attraverso una ristrutturazione edilizia che ne permetta la trasformazione con un aumento del volume geometrico dell'immobile per rendere abitabile il sottotetto ed una superficie agibile di 1.230.53 mq.

Considerato l'interesse pubblico rappresentato dal Comune nel ritenere la variante un elemento di sviluppo economico per il territorio e tenuto conto che l'area interessata risulta di contenute dimensioni ed è ubicata in un contesto urbanistico di retro costa provvisto delle necessarie dotazioni infrastrutturali, si ritiene che detta variante sia ammissibile, a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia da introdursi risulti specificatamente ed inequivocabilmente finalizzata all'insediamento e all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva nella tipologia indicata ("case e appartamenti per vacanze") e che la medesima preveda che il titolo necessario per l'esercizio di tale attività, a norma dell'art.49 della l.r.1/2024, venga rilasciato in sede di Conferenza di Servizi, alla cui positiva conclusione da parte dello SUAP è condizionata l'efficacia della variante (art.10, comma7, l.r.10/2012).

E' altresì da rilevare che, dal momento che la variante è stata presentata tramite procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui alla l.r. 10/12 e s.m.i., la norma urbanistica proposta deve trovare corrispondenza con i contenuti del progetto ad essa correlato ed all'individuazione cartografica relativa, non potendo pertanto interessare genericamente gli "*Ambiti DC di conservazione e DR di riqualificazione: parti del territorio*

destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici)" a cui l'art.59 delle NdA del PUC fa riferimento.
E' pertanto da prescrivere l'introduzione, all'interno del suddetto art. 59, di uno specifico punto riguardante l'individuazione di una "*Sottozona 18Dc – Susanin 1*", con la modifica della norma adottata nei termini di seguito evidenziati e riportati nell'allegato "A" alla presente relazione.

Infine, si fa presente che prima dell'approvazione del progetto il Comune dovrà provvedere ad individuare e localizzare le opere di interesse pubblico a cui intende destinare l'eventuale monetizzazione degli standard.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la variante in oggetto possa essere approvata nei termini sopra precisati, con l'osservanza delle prescrizioni come sopra formulate e indicate nell'Allegato A.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. M. Cristina Florian)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:

- Allegato A: stralcio Norma di attuazione del PUC relativa al nuovo Ambito *"18DC-Susanin – 1)*"
- Tavola Urbanistica: stralcio PUC in variante - Tav. 1

ALLEGATO A:

"<u>Sottozona 18DC- Susanin -A) all'interno dell'art.59 - Ambito 18DC delle NdA</u>

Nella Sottozona, identificata catastalmente al foglio 5, mappale 157 – sub 1,2,4,5,6 e 7, vige la seguente disciplina urbanistica:

Destinazioni d'uso:

- turistico-ricettivo per l'insediamento e l'esercizio di una struttura per "case e appartamenti per vacanze"; il titolo necessario per l'esercizio di tale attività, a norma della vigente legislazione in materia, deve essere rilasciato in sede di Conferenza di Servizi prevista dall'art.10, comma 7, l.r.10/2012;
- parcheggi pertinenziali;
- alloggio del custode.

Interventi ammessi:

ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente finalizzata al cambio di destinazione d'uso di cui all'art.3 comma 1, lettera d) del D.P.R.380/2001 e s.m.

Parametri urbanistico- edilizi

Superficie agibile = 1.230,53 mq
altezza edificio = max mt.14,00
Dc = 5,00
D = 10,00
Ds = 5,00

Modalità di attuazione

Permesso di costruire Convenzionato

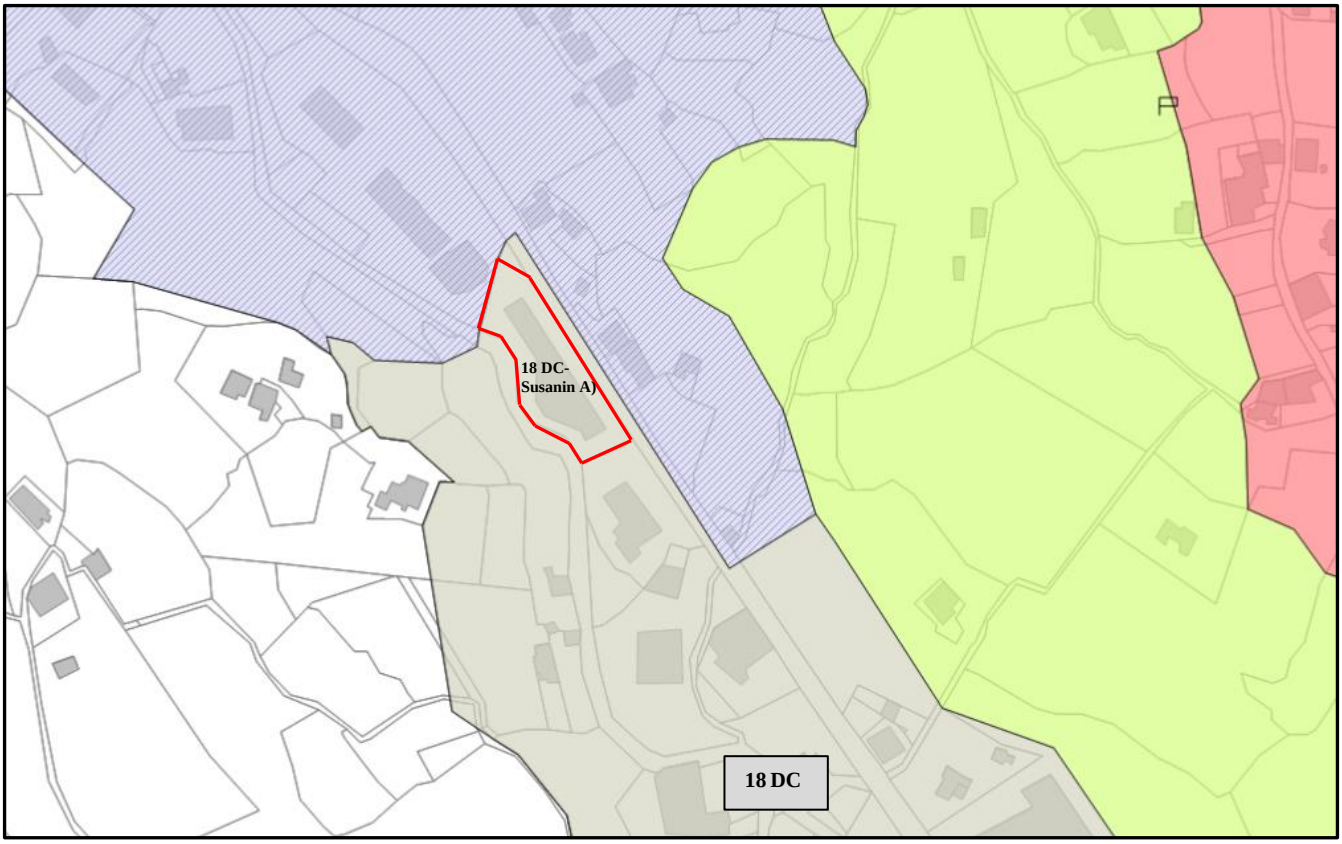
Standard urbanistici

l'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M.1444/68, da regolare nella convenzione; gli standard urbanistici richiesti dovranno essere reperiti in loco con la possibilità della monetizzazione sostitutiva.

Regole Insediative di Tipo Paesistico

Ai fini di un miglior inserimento dell'intervento, il progetto dovrà darsi carico di prevedere, per quanto possibile, adeguate schermature verdi (siepi, alberature etc) utilizzando essenze autoctone, in particolare lungo il confine con la viabilità provinciale.

PUC IN VARIANTE - "Sottozona 18DC- Susanin-A) all'interno dell'Ambito 18DC "



Identificativo atto:	2026-AM-3716
Area tematica:	Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	12-05-2026 09:47
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	12-05-2026 09:19
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	11-05-2026 17:44
Approvazione legittimità	Maria Paola TORRE		Daniele CASANOVA	11-05-2026 16:25
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Cristina FLORIAN		-	11-05-2026 14:59
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		-	11-05-2026 14:51

L’apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell’atto sotto il profilo della legittimità nell’ambito delle rispettive competenze

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. 82/2005

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO CROCE
Regione Liguria
Firmato il: 12-05-2026 09:47:39
Certificato valido dal 15-04-2024 al 15-04-2027