Architetti Enrico Persico e Ugo Destefanis
Via Bartoli 17R 17100 Savona tel 019 2053859

Comune di CELLE LIGURE
Provincia di SAVONA

PROGETTO IN VARIANTE AL PUC VIGENTE DI RISRUTTURAZIONE DI IMMOBILE IN VIA SANDA 99/b DESTINATO A MAGAZZINO INDUSTRIALE E CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CASA PER VACANZE
AMBITO 18 DC DI PUC, FOGLIO 5 MAPPALE 157 SUB. 1, 2, 4, 5, 6, 7
PROPRIETA' SVILUPPO Srl

RELAZIONE URBANISTICA

Premessa

La presente relazione viene elaborata allo scopo di illustrare gli aspetti in variante rispetto alla vigente disciplina urbanistica del Comune di Celle Ligure sottesi dall'intervento in progetto.

A tal fine si illustreranno tramite schedatura :

a) l'inserimento dell'intervento nella disciplina urbanistica vigente;
b) gli elementi di non conformità del progetto con lo strumento urbanistico vigente di Celle Ligure;

Al fine di svolgere l'indagine così come necessario, si sono prodotti gli schemi grafici utili ad analizzare e interpretare il territorio in oggetto di studio.

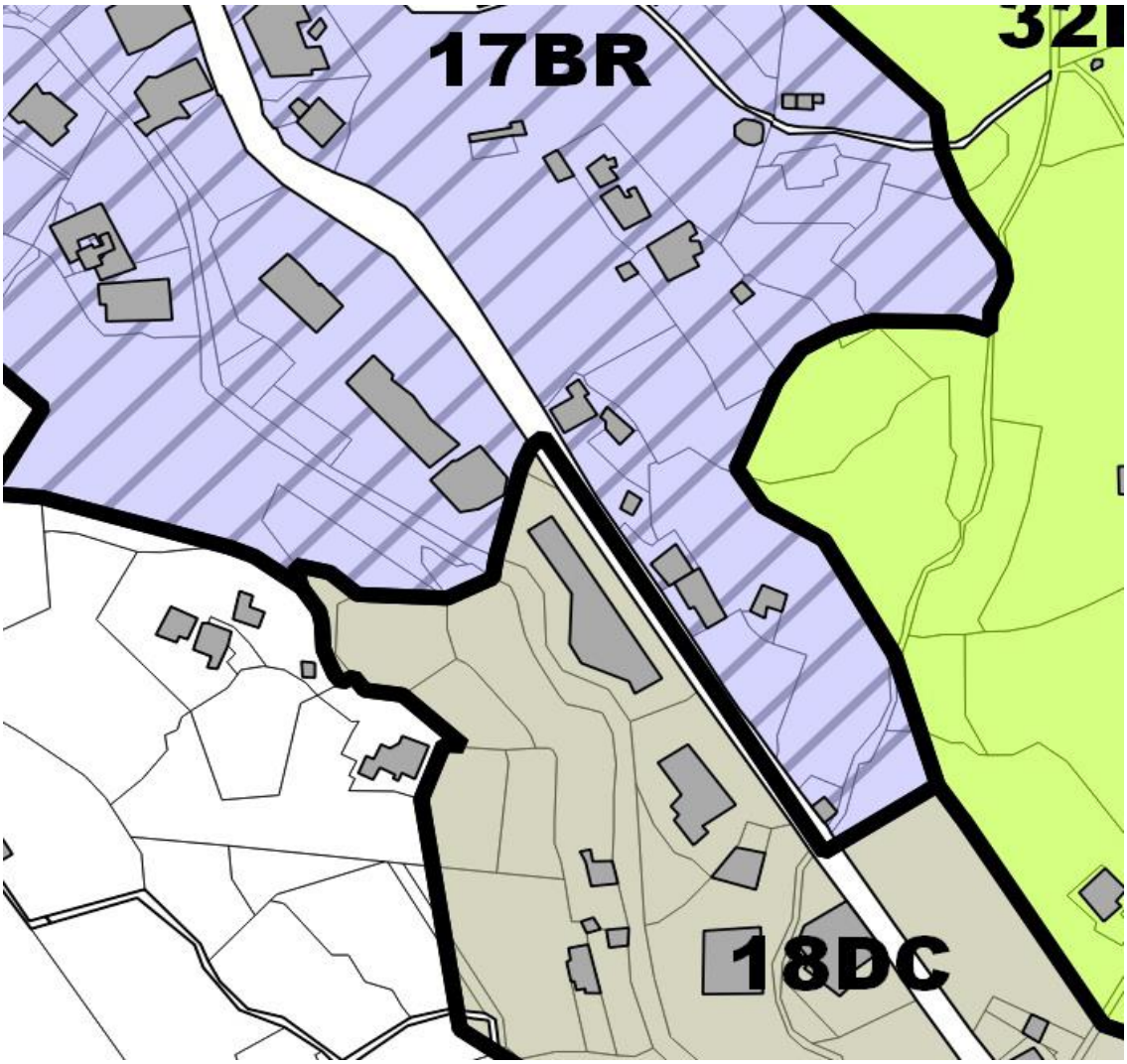
a) l’inserimento dell’intervento nella disciplina urbanistica vigente



ortofoto

Il territorio contestuale corrisponde alla zona di fondovalle lungo la sponda sinistra del rio Sanda sul quale l’edificio esistente insiste e che caratterizza fortemente il contesto.
Il territorio si presenta mediamente e/o fortemente edificato, affiancando zone a carattere produttivo (la zona di appartenenza dell'edificio in oggetto) ad altre con destinazione residenziale o aree libere con carattere agricolo (orti e frutteti).
La zona a cui appartiene l’edificio occupa un'area a confine con una zona residenziale, è destinata e utilizzata a scopo produttivo con prevalenza di magazzini per la vendita all'ingrosso o al minuto di materiali edili, all'industria e alle attività legate all’attività balneare.
Dal punto di vista insediativo Il territorio è edificato a edifici isolati in modo sparso lungo il nastro stradale di fondovalle.

DISCIPINA URBANISTICA COMUNALE



Estratto di PUC vigente

L'edificio è ricompreso in **Ambito 18DC** del PUC di Celle Ligure regolamentato dall'articolo 59 – AMBITI DC DI CONSERVAZIONE E DR DI RIQUALIFICAZIONE : PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali, artigianali, commerciali, turistici).
Si riporta di seguito la norma di riferimento :

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

1. Comprendono cinque ambiti di conservazione DC saturi, 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. Comprendono inoltre i due ambiti di riqualificazione 52DR e 53DR disciplinati dalle corrispondenti schede prescrittive.

2. 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 nonché, in misura significativa, la residenza che rappresenta, circa, il 46% della volumetria totale per complessivi 117 residenti.
   In conformità al Titolo VII delle presenti norme (Piano Turistico) negli ambiti 21DC, 22 DC è consentita la ricettività all'aria aperta (parco per vacanze e camping).
   In conformità alla legislazione vigente in materia di commercio le superfici utilizzate per attività industriali od artigianali possono essere destinate ad attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato con superfici non maggiori di 150 m) mediante cambio d'uso oneroso, a condizione che i prodotti posti in vendita siano complementari all'attività principale industriale o artigianale svolta.
   Le superfici destinate ad attività commerciali all'ingrosso, negli ambiti di conservazione DC, possono essere trasformate in attività commerciali al dettaglio mediante cambio d'uso oneroso a condizione che siano posti in vendita i medesimi prodotti in entrambe le attività commerciali (all'ingrosso e al dettaglio) e che le stesse siano separate tra loro nell'area ove è consentito l'accesso al pubblico.
   Le destinazioni d'uso a deposito, negli ambiti di conservazione DC, non possono superare il 20% della Sa totale esistente nell'ambito e quelle commerciali, a servizi o uffici, non connessi ad attività artigianali in atto, non possono superare il 10% della Sa complessiva.

3.1 Gli interventi ammessi sui volumi a destinazione produttiva esistenti sono i normali interventi conservativi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento della superficie agibile, gli interventi di demolizione e ricostruzione a pari volume, la sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, l'accorpamento di volumi esistenti senza cambio di destinazione d'uso regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. (29/5/1997) previa adeguata valutazione di impatto ambientale ed impegno a sistemare le aree esterne che non potrà comunque prescindere dalla realizzazione di una adeguata barriera verde con un filare di alberi nelle essenze locali, di altezza adeguata ad assolvere alla funzione di schermatura.
   Per gli interventi sopra indicati, per i volumi a destinazione produttiva negli ambiti 18DC;19DC;20DC, sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:
   Du = quelle elencate al punto 2
   Dc = 5,00 m
   D = 10,00 m
   Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente)
   H = 10,00 m
   Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di sostituzione edilizia sono ammessi a pari volume geometrico (Vg) sullo stesso sedime dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di reperimento delle dotazioni di standard, nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso comportanti incremento del carico urbanistico.

3.2 Nei volumi a destinazione residenziale compresi negli ambiti di conservazione DC, non é consentita la residenza al piano terra nelle zone inondabili (Tav. 35 SP/A). Sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di mutamento di destinazione d'uso nelle categorie funzionali di cui al punto 3.1, di frazionamento (la Sa di ciascuna unità dovrà essere uguale o maggiore a mq 50) e accorpamento, di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18) e di ristrutturazione edilizia (art. 19) che non comportano l'aumento della superficie agibile.

3.3 Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva compresi negli ambiti 21DC; 22DC; 52DR; 53DR vale quanto prescritto nel Piano Turistico (Titolo VII). La disciplina urbanistica di riferimento è quella delle corrispondenti schede prescrittive, da integrarsi, per gli aspetti di carattere generale relativi alla destinazione turistica e per quanto non in contrasto con i contenuti della scheda prescrittiva dell'ambito considerato, da ritenersi prevalenti, con il Piano Turistico (Titolo VII).

4. Stralciato

5. Negli ambiti 18 DC, 19DC, 20 DC, solo se compatibili con i condizionamenti di carattere idraulico e idrogeomorfologico, è possibile realizzare parcheggi privati in sottosuolo, non pertinenziali ad abitazioni, mentre negli ambiti 21 DC (Torre), 22 DC (camping in località Presane), 52DR e 53DR (colonie Milanesi e Bergamasche) strutture per box o parcheggi collettivi, o sistemazioni di parcheggi in superficie, potranno essere attuati, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici e nel rispetto delle alberature esistenti, solo se strettamente pertinenziali alle sole attività turistiche previste o esistenti all'interno dei medesimi ambiti.

6. Stralciato

7. **Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti DC e DR.**
Se in tali ambiti si interviene su edifici antichi costruiti prima del 1942, a destinazione residenziale, è prescritto il rispetto dell'art. 70 (Titolo IV - Codice dei Materiali).
Se si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere in ardesia o tegole marsigliesi;**
   c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
   d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
   e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);**
   f) **i muri esterni di sostegno, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
   g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
   h) **le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**
   i) **le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.**

   Considerando che negli ambiti DC non è ammessa la costruzione di nuovi edifici né produttivi né residenziali, per quanto attiene i possibili interventi di accorpamento volumetrico, per i soli complessi a destinazione produttiva come consentiti e descritti al precedente punto 3, devono perseguire caratteristiche tipologiche, formali e strutturali simili a quelle prevalenti nell'ambito affinché il progetto finale (della preesistenza edilizia su cui si interviene e dell'accorpamento) si caratterizzi nel suo insieme per qualità ed omogeneità compositiva, inserendosi correttamente nell'impianto paesistico senza creare contrasti tipologici.

   La tipologia edilizia per gli edifici a destinazione produttiva compresi negli ambiti DC è quella del blocco, ad uno o più piani, con copertura piana o a falde. Nel caso di interventi conformi al punto 3 è prescritto l'utilizzo dei seguenti materiali:
   a) zoccolo e basamenti esterni in lastre di pietra a pannelli prefabbricati in graniglia di marmo o calcestruzzo trattato;
   b) facciate intonacate finite con tinte al quarzo o ai silicati oppure rivestimenti in lastre prefabbricate; i colori ammessi sono il rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri dell'ambiente ligure;
   c) serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio verniciato o PVC;

d) manti di copertura su falde inclinate in rame, tegole marsigliesi o ardesia; nel caso di coperture piane si prescrive l'uso di pavimenti galleggianti in piastrelle di ghiaino lavato o ad impasto o manti in copertura vegetale;
e) muri esterni di confine o di sostegno in pietra o rivestiti in pietra non più alti di m 3;

f) sistemazioni esterne a verde o prato con pavimentazioni in lastre di pietra o moduli di cemento autobloccanti.

8. La trasformazione dei depositi esistenti in attività artigianali produttive, nell'ambito delle forme di utilizzo di cui all'art. 13, comma 1, punto c), della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., non costituisce cambio d'uso e non è onerosa.

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 43.350 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area si sviluppa longitudinalmente lungo la strada che, dal cimitero comunale, sale a Sanda.
Le attività produttive, in genere capannoni prefabbricati che non presentano alcuna qualità architettonica, si alternano a volumi residenziali di recente costruzione che meglio qualificano l'ambito con una presenza di vita sociale estesa all'intero arco della giornata.
L'ambito non consente alcun nuovo insediamento produttivo. Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi gli interventi di cui al punto 3.2 del presente articolo.

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

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

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 2 del presente articolo.
Il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali non è ammesso.

Disciplina paesistica: **il regime ID-CO di assetto insediativo del PTCP consente interventi di nuova edificazione, comunque non previsti nell'ambito dal P.U.C. É ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione atte a completare e organizzare l'insediamento in forme e modi coerenti con i caratteri della zona (D.C.R. n. 6/1990 art. 45).**
L'assetto territoriale dell'ambito, pur equilibrato sotto il profilo paesistico, non consente alcuna forma di ampliamento volumetrico; gli altri interventi ammessi devono migliorare l'identità paesistica nel suo insieme.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle di cui ai punti 3.1, 3.2; 5 del presente articolo.**

Oltre alle destinazioni d'uso indicate al precedente punto 2, nei volumi esistenti all'interno dell'ambito, è consentito localizzare attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto (quali bar, ristoranti e/o palestre).

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **19DC**	Toponimo **Terrenin basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 27.269 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'area si estende verso ponente oltre il tratto di strada che sale a Sanda.
Le attività produttive, in genere capannoni prefabbricati che non presentano alcuna qualità architettonica, si alternano a volumi residenziali che meglio qualificano l'ambito con una presenza di vita sociale estesa all'intero arco della giornata.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo insediamento produttivo. Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi gli interventi di cui al punto 3.2 del presente articolo.

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

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

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

Disciplina paesistica: **il regime ID-CO di assetto insediativo del PTCP consente interventi di nuova edificazione, comunque non previsti nell'ambito dal P.U.C. É ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione atte a completare e organizzare l'insediamento in forme e modi coerenti con i caratteri della zona (D.C.R. n. 6/1990 art. 45).**
L'assetto territoriale dell'ambito, pur equilibrato sotto il profilo paesistico, non consente alcuna forma di ampliamento volumetrico; gli altri interventi ammessi devono migliorare l'identità paesistica nel suo insieme.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle di cui ai punti 3.1, 3.2; 5 del presente articolo.**
Oltre alle destinazioni d'uso indicate al precedente punto 2, nei volumi esistenti all'interno dell'ambito, è consentito localizzare attività di somministrazione alimenti e bevande e/o di carattere sportivo al coperto (quali bar, ristoranti e/o palestre).

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **20DC**	Toponimo **Terrenin alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.779 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: area di modeste dimensioni sul versante a ponente della strada che sale a Sanda.
L'ambito non consente alcun nuovo insediamento produttivo. Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi gli interventi di cui al punto 3.2 del presente articolo.

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

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

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

Disciplina paesistica: **il regime IS-MA di assetto insediativo del P.T.C.P. si pone l'obiettivo di mantenere le caratteristiche insediative della zona con particolare attenzione alle ricorrenze significative nelle tipologie e nell'assetto degli edifici rispetto alla morfologia dell'ambito (D.C.R. n. 6/1990 art. 49).**
L'assetto territoriale dell'ambito presenta soddisfacenti condizioni di equilibrio tra ambiente naturale e costruito. Il P.U.C. conferma l'assetto attuale escludendo la possibilità di realizzare nuovi insediamenti.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle di cui ai punti 3.1, 3.2; 5 del presente articolo.**

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 8.092 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione a destinazione turistico-ricettiva si trova, in località Torre, all'estremità di ponente lungo l'arenile del territorio comunale. Comprende un'area destinata a parco per vacanze (Anita), che si espande nell'adiacente Comune di Albisola Superiore, e un primo tratto di arenile. Le strutture del parco possono essere rimodernate all'interno dell'ambito, in termini di dotazione di servizi.

Obiettivi degli interventi: **riqualificazione edilizia dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e viabilità, nei limiti di quanto disposto, al riguardo, ai commi 2 e 3.3 del presente articolo.**

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

Destinazioni d'uso: turistico-ricettiva (solo parco vacanze).

Disciplina paesistica: **il regime ID-MA di assetto insediativo del P.T.C.P. tende a mantenere i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto caratterizzato da un linguaggio coerente ed equilibrato con il contesto ambientale. Gli interventi consentiti, escludendo ogni forma di ampliamento volumetrico, devono essere rispettosi dei caratteri propri della zona (D.C.R. n. 6/1990 art. 44).**
Il P.U.C. conferma l'assetto territoriale dell'ambito, che presenta soddisfacenti condizioni di equilibrio tra ambiente naturale e costruito, escludendo la possibilità di realizzare nuovi insediamenti residenziali e qualsiasi forma di incremento volumetrico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle di cui al Titolo VII (Piano Turistico) delle presenti norme.**
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'ambito, a pari Vg e sullo stesso sedime dei fabbricati incompatibili per caratteristiche tipologiche o materiali, fatta salva una tolleranza massima di 5 m di dislocazione a manufatto al fine di pervenire al rapporto allestimento per la ricettività/piazzola nei termini di cui alle disposizioni di attuazione della disciplina per strutture ricettive all'aria aperta della D.G.R. n. 740 del 05/06/2016, e ferma restando la dimostrazione che la ricollocazione consente di pervenire ad un esito di inserimento paesistico migliorativo rispetto all'esistente.
La previsione di riqualificazione dovrà contenere l'attestazione della verifica di consistenza dei volumi destinati a servizi e di quelli relativi ad allestimenti per la ricettività. La previsione riqualificativa non potrà comportare la riduzione dei volumi costituenti la dotazione di servizi dell'esistente struttura ricettiva all'aria aperta. L'osservanza dei sotto elencati parametri, con particolare riferimento agli allestimenti per la ricettività, è comunque subordinata al rispetto dei parametri e disposizioni di attuazione della disciplina per le strutture ricettive all'aria aperta di cui alla D.G.R. n. 740 del 05/06/2016. È inoltre vincolante il rispetto delle caratteristiche di qualità di cui all'art. 27 delle citate disposizioni attuative regionali.

H = 3,50 m
Du = turistico ricettiva (parco per vacanze)
Dc = m 5
D = m 10
Ds = m 5 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Sa pari all'esistente

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 13.740 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, è localizzato lungo la costa in località Presane. Comprende un campeggio che può essere rimodernato ed ampliato, all'interno del perimetro dell'ambito, in termini di ricettività e di dotazione di servizi nel rispetto della Sa preesistente con riferimento alle strutture in muratura o ancorate stabilmente al suolo.

Obiettivi degli interventi: **riqualificazione edilizia dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e viabilità, nei limiti di quanto disposto, al riguardo, ai commi 2 e 3.3 del presente articolo.**

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

Destinazioni d'uso: turistico-ricettiva (solo campeggio).

Disciplina paesistica: **il regime ID-CE di assetto insediativo del P.T.C.P. persegue la conservazione dello stato di fatto che consente di intervenire sugli edifici esistenti per adeguarli ai caratteri propri dell'ambito che riveste carattere storico. Sono ammessi gli interventi che non comportano incrementi volumetrici, indicati nelle norme di conformità edilizie ed architettoniche sotto riportate, necessari a consentire una corretta abitabilità e conservazione dei volumi esistenti (D.C.R. n. 6/1990 art. 43).**
Ogni intervento deve essere subordinato ai valori di qualità e tipicità architettonica dell'insediamento per conservarne i caratteri formali, strutturali ed i rapporti con l'intorno al quale si riconosce un elevato valore paesistico, storico e ambientale.
Oltre ad essere vietata la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale, gli interventi sui volumi esistenti non dovranno alterare i caratteri tipologici enunciati al punto 7 del presente articolo e al successivo art. 70 (finiture e relativi materiali).

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **quelle di cui al Titolo VII (Piano Turistico) delle presenti norme.**
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'ambito, a pari Vg e sullo stesso sedime dei fabbricati incompatibili per caratteristiche tipologiche o materiali, fatta salva una tolleranza massima di 5 m di dislocazione a manufatto al fine di pervenire al rapporto allestimento per la ricettività/piazzola nei termini di cui alle disposizioni di attuazione della disciplina per strutture ricettive all'aria aperta della D.G.R. n. 740 del 05/06/2016, e ferma restando la dimostrazione che la ricollocazione consente di pervenire ad un esito di inserimento paesistico migliorativo rispetto all'esistente.
La previsione di riqualificazione dovrà contenere l'attestazione della verifica di consistenza dei volumi destinati a servizi e di quelli relativi ad allestimenti per la ricettività. La previsione riqualificativa non potrà comportare la riduzione dei volumi costituenti la dotazione di servizi dell'esistente struttura ricettiva all'aria aperta. L'osservanza dei sotto elencati parametri, con particolare riferimento agli allestimenti per la ricettività, è comunque subordinata al rispetto dei parametri e disposizioni di attuazione della disciplina per le strutture ricettive all'aria aperta di cui alla D.G.R. n. 740 del 05/06/2016. È inoltre vincolante il rispetto delle caratteristiche di qualità di cui all'art. 27 delle citate disposizioni attuative regionali.

H = 6,50 m
Du = turistico ricettiva (camping)
Dc = m 5
D = m 10
Ds = m 5 salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente
Sa pari all'esistente in quanto il regime di assetto insediativo ID-CE del P.T.C.P. non consente alcuna forma di incremento volumetrico.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **52DR**	Toponimo **Colonie milanesi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 55.105 mq

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

Si fa integrale rimando ai contenuti e condizioni del progetto approvato a seguito di Conferenza dei servizi deliberante, Comune di Celle Ligure, del 23/02/2012, con particolare riferimento alle previsioni insediative e delle circostanti sistemazioni ed infrastrutturazioni, modalità d'intervento, destinazioni d'uso, opere e servizi, pubblici e pertinenziali correlati. Si conferma pertanto la previsione del nuovo complesso turistico ricettivo comprendente:

- un albergo composto da 144 camere (pari a 274 posti letto) con ristorante e bar;
- una residenza turistico alberghiera (RTA) da 43 unità abitative per 86 posti letto;
- una sala congressi per 246 posti della superficie di 292 mq ad uso convenzionato con il Comune di Celle;
- parcheggi pertinenziali, aree esterne attrezzate a verde, servizi di spiaggia, con ripristino e messa in sicurezza del molo esistente e ripascimento dell'arenile;
- la nuova viabilità di accesso a monte.

I parcheggi pertinenziali in struttura ed esterni non dovranno interessare l'area ecotonale di cui alla tavola 28 SP/A mentre dovranno risultare conformi alle norme di cui al successivo Titolo VI (Norme agroforestali).
Secondo la D.G.R. n. 994 del 28/10/2016 l'attuazione della previsione è subordinata a verifica-screening sul progetto.
Gli interventi che si configurino come ristrutturazione edilizia, in conformità alle vigenti disposizioni in materia o di sostituzione edilizia, nel rispetto dei termini ed alle condizioni vincolanti di cui alla richiamata procedura, oltre a rispettare le disposizioni della legge regionale n. 22/2007, devono essere costruiti almeno in classe energetica A e a "bilancio energetico nullo" (v. titolo V del Regolamento Edilizio Comunale e paragrafo 2.1.1.7 del fasc. D/A – Relazione ambientale) per rispondere agli obiettivi contenuti nel SEAP (Piano d'azione per l'energia sostenibile) del Comune di Celle Ligure. I progetti devono dimostrare l'impiego di tecnologie costruttive finalizzate all'abbattimento del fabbisogno energetico, quindi ad una migliore coibenza termica, e alla realizzazione di impianti più efficienti e che producano energia da fonti energetiche rinnovabili, impiegando materiali riciclabili e attuando criteri antisismici nei sistemi strutturali.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **53DR**	Toponimo **Colonie bergamasche**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CE**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 45.310 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, comprende l'area delle ex Colonie bergamasche all'estremo levante del territorio comunale, a confine con Varazze.
All'interno dell'ambito sono compresi diversi edifici a blocco di notevoli dimensioni costruiti nella prima metà del XX secolo per cure e vacanze legate alle attività balneari.

Ferma restando la destinazione ricettiva alberghiera per l'ambito, da attuare con una struttura ad albergo ad almeno 4 stelle ed una RTA, si ritengono compatibili con il vigente regime paesistico ID-CE unicamente interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione e senza ampliamenti delle attuali consistenze volumetriche, da attuare con strumentazione attuativa (P.U.O.),
Secondo la D.G.R. n. 994 del 28/10/2016, l'attuazione della previsione è subordinata a verifica–screening sul progetto.
I parcheggi pertinenziali in struttura ed esterni non dovranno interessare l'area ecotonale di cui alla tav. 28 SP/A e dovranno risultare conformi alle norme di cui al successivo titolo VI (Norme agroforestali).
Le previsioni di intervento non riconducibili a tali fattispecie saranno da assoggettare a valutazione di compatibilità paesistica, eccedendo i margini di flessibilità, a termine di quanto disposto dall'art. 43, comma 3, della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., costituendo pertanto varianti al P.U.C. a termine dell'art. 44 della richiamata normativa regionale.

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

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

b) gli elementi di non conformità del progetto con lo strumento urbanistico vigente di Celle Ligure

Gli elementi di non conformità del progetto con la normativa di PUC vigente sono :

- rispetto a quanto prescritto al comma 3.1 il progetto pur non prevedendo aumento di superficie agibile in quanto il piano seminterrato oggi destinato alla attività verrà trasformato in autorimessa al fine di soddisfare lo standard a parcheggio privato, si prevede invece aumento di volume al fine di rendere agibile il sottotetto, ad oggi utilizzato come locale di deposito;
- rispetto a quanto prescritto al comma 3.1 il progetto prevede un'altezza H maggiore di m 10,00 indicata nella norma;
- rispetto a quanto prescritto al comma 3.1 sull'obbligo di reperimento delle dotazioni di standard nel caso di mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico il progetto non riesce a soddisfare completamente con le aree in possesso della proprietà il fabbisogno complessivo rendendosi pertanto necessaria la parziale monetizzazione degli stessi.

In riferimento al fabbisogno di standard si precisa quanto segue :

Standard urbanistici

Per il calcolo delle dotazioni di standard urbanistico si procede dal calcolo degli abitanti teorici procedendo dalla superficie agibile diviso per 25 (art. 33 comma 2 lettera a) L.R. 36/97).

Superficie agibile	:	mq 1230,53
Abitanti (superficie agibile/25)	:	ab 49
Fabbisogno standard (ab x 24 mq/ab)	:	mq 1176,00

Di cui :

Aree per l'istruzione e aree di interesse comune (ab x mq 9,00)	:	mq 441,00
Aree per fruizione ludica ricreativa e sportiva (ab x mq 12,00)	:	mq 588,00
Aree per parcheggi (ab x mq 3,00)	:	mq 147,00

Ambiti e distretto di P.U.C.	superficie ambito mq	ABITANTI			B - fabbi-sogno[1] A x 18 mq	DOTAZIONE					PREVISIONE					E- TOT. compl. C+D
		residenti	incre-mento	A- totale		istruzione	interesse comune	Verde sport e passeggiate a mare	parcheggi	C- totale	istruzione	interesse comune	verde e sport e passeggiate a mare	parcheggi	D- totale	
15BC Sanda alto	61.854	50	---	**50**	**900**	---	---	15.987	2.130	**18.117**	---	---	---	---	**---**	**18.117**
16BR Centro urbano nord	51.205	134	6	**140**	**2.520**	---	---	---	3.137	**3.137**	---	---	---	---	**---**	**3.137**
17BR Marucchi	72.224	128	7	**135**	**2430**	---	---	---	258	**258**	---	---	---	---	**---**	**258**
55BR Roglio	4.389	---	10	**10**	**180**	---	---	---	---	**----**	---	---	120	60	**180**	**180**
18DC Susanin	43.350	90	---	**90**	**1.620**	---	2.460	---	510	**2.970**	---	---	---	---	**---**	**2.970**
19DC Terrenin basso	27.269	16	---	**16**	**288**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
20DC Terrenin alto	5.779	11	---	**11**	**198**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
21DC Torre	8.092	---	---	**---**	**---**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
22DC Camping	13.740	---	---	**---**	**---**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
52DR Colonie milanesi	55.105	---	360 p.l. 23 ad.	**---**	**---**	---	---	14.230	---	**14.230**	---	292	2.100	3.600	**5.992**	**20.222**
53DR Colonie bergamasche	45.310	---	478 p.l. 31 ad.	**---**	**---**	---	---	---	---	**---**	---	9.162	10.500	4.500	**24.162**	**24.162**
23EC Pecorile alto	684.149	176	---	**176**	**3.168**	---	---	1.150	---	**1.150**	---	---	---	820	**820**	**1.970**
24EC Pozzuolo	80.003	123	4	**127**	**2.286**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	765	**765**	**765**
25EC Gangi	23.990	---	---	**---**	**---**	---	---	---	---	**---**	---	---	---	---	**---**	**---**
26EC Mucchi	304.055	57	---	**57**	**1.026**	---	---	10.215	2.500	**12.715**	---	---	---	---	**---**	**12.715**
27EC Autostrada	32.764	5	---	**5**	**90**	---	---	11.450	---	**11.450**	---	---	---	4.600	**4.600**	**16.050**

Piano Urbanistico Comunale di Celle Ligure - variante 2014
Fasc. E/A - Norme di conformità e di congruenza del P.U.C. variante 2014

Pasquale e Luisa Gabbaria Mistrangelo architetti associati - Savona
159/168

Dalla tabella emerge che in Ambito 18DC Susanin a fronte di un fabbisogno pari a 1620 mq di standard è presente una dotazione di mq 2970.
Pertanto mq 1620 + mq 1176 (fabbisogno derivante dall'intervento in progetto) = mq 2796 < mq 2970 esistenti.

Ulteriori elementi di non conformità del progetto con la normativa di PUC vigente sono :

- la scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione 18DC non ammette il cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali previsto invece dal progetto.

Per quanto concerne la normativa in materia ambientale non si prevede nessun aspetto del progetto in difformità con le normative in materia ambientale.
Per quanto riguarda la normativa in materia sanitaria non si prevede nessun aspetto del progetto in difformità con le normative in materia sanitaria.
Per quanto riguarda normative in materia di sicurezza degli impianti non si prevede nessun aspetto del progetto in difformità con le normative in materia di sicurezza degli impianti.

Arch. Enrico Persico e Arch. Ugo Desetfanis