
PARTE PRIMA - NORME GENERALI URBANISTICHE

1 -	Documenti del PUC	4
2 -	Suddivisione del territorio in ambiti e distretti	4
3 -	Classificazione delle attività a fini urbanistici	6
4 -	Mutamenti di destinazione d'uso	9
4bis -	Disciplina dei Sottotetti	10
5 -	Indici e parametri urbanistici	10
6 -	Disciplina degli ambiti di Conservazione e Riqualificazione	11
7 -	Disciplina generale dei Distretti di trasformazione	12
7bis -	Disciplina generale delle aree destinate a Servizi pubblici	13

PARTE SECONDA - AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

8 -	CR1 - Centro urbano	15
9 -	CR2 - Località Bruciati	19
10 -	CR3 - Ambito residenziale di tutela paesistica	23
11 -	CR4 - Ambito residenziale "Musicisti"	27
12 -	CR5 - Località Grana	29
13 -	CR6 - Località Basci	31
14 -	CR7 - Nucleo residenziale nel bacino del Rio Marchesina	33
15 -	CR8 - Area industriale loc. Grana	34
16 -	CR9 - Litorale	36
17 -	CR10 - Extraurbana di presidio ambientale	38

PARTE TERZA - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

18 -	DT1 - Distretto di trasformazione Faraggiana-Ceramisti	
	- Polo turistico culturale ricettivo	44
19 -	DT2 - Distretto di trasformazione area ex Arcos in località Grana	
	- Attività artigianali, industriali, commerciali	50
20 -	DT3 - Distretto di trasformazione Scoglio Madonnetta	
	- Porto turistici	51
21 -	DT4 - Distretto di trasformazione Albamare	54

PARTE QUARTA - NORME GEOLOGICHE GENERALI

<u>22 - Generalità</u>	<u>59</u>
<u>23 - Relazione geologica</u>	<u>60</u>
<u>24 - Documentazione geologica per i Piani Urbanistici Operativi</u>	<u>60</u>

PARTE QUINTA - NORME GEOLOGICHE PER LE SINGOLE ZONE

<u>25 - CR1: Centro Urbano</u>	<u>63</u>
<u>26 - CR2: Località Bruciati</u>	<u>64</u>
<u>27 - CR3: Ambito residenziale di tutela paesistica San Benedetto</u>	<u>67</u>
<u>28 - CR4: Ambito residenziale "Musicisti"</u>	<u>67</u>
<u>29 - CR5: Località Grana</u>	<u>68</u>
<u>30 - CR6: Località Basci</u>	<u>69</u>
<u>31 - CR7: Nucleo residenziale in località Rio Marchesina</u>	<u>70</u>
<u>32 - CR8: Zona industriale</u>	<u>71</u>
<u>33 - CR9: Litorale</u>	<u>73</u>
<u>34 - CR10: Extra urbano di presidio ambientale</u>	<u>74</u>
<u>35 - DT1: Faraggiana-Ceramisti - Polo turistico culturale ricettivo</u>	<u>78</u>
<u>36 - DT2: ex Arcos</u>	<u>81</u>
<u>37 - DT3: Scoglio Madonnetta - Porto turistico</u>	<u>82</u>
<u>38 - DT4: Crinale Termine-Binella - quartiere residenziale</u>	<u>83</u>

PARTE PRIMA - NORME GENERALI URBANISTICHE

1. Documenti del PUC

1. Sono documenti del PUC, ai sensi della LR 4/9/1997 n. 36 (LUR):
 - la Descrizione Fondativa
 - il Documento degli Obiettivi
 - le presenti Norme con le tavole allegate, che formano la Struttura del Piano.
2. I suddetti documenti concorrono tutti, nei termini che sono loro propri, alle scelte del PUC.
3. In particolare la disciplina paesistica ha nella Descrizione Fondativa e nel Documento degli Obiettivi riferimenti imprescindibili, cui i progettisti e la Commissione Edilizia sono tenuti a richiamarsi.

2. Suddivisione del territorio in ambiti e distretti

1. Ai sensi dell'art. 27 della LUR, il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione.
2. Gli ambiti di conservazione e riqualificazione sono contrassegnati da un toponimo e dalla sigla CR seguita da un numero.
3. I distretti di trasformazione sono contrassegnati da un toponimo e dalla sigla DT seguita da un numero.
4. La tabella B riporta il quadro sinottico degli ambiti e dei distretti.

Tabella B - Ambiti e distretti

Tipo e sigla	Toponimo	Descrizione sommaria
CR1	Centro	Centro urbano
CR1/A	<i>Centro storico</i>	<i>Centro storico</i>
CR1/B	<i>Centro moderno</i>	<i>Centro urbano moderno</i>
CR2	Bruciati	Residenziale
CR3	San Benedetto	Residenziale di tutela paesaggistica
CR4	Musicisti	Residenziale mista
CR5	Grana	Residenziale estensiva
CR6	Via Negri	Quartiere 167
CR7	Poggio del Sole	Residenziale estensiva
CR8	Grana	Industriale-Residenziale
CR9	Litorale	Passeggiata/spiagge/servizi pubblici
CR10	Toponimi vari	Collinare extraurbana
CR10/A	<i>Toponimi vari</i>	<i>Collinare extraurbana/non insediabile</i>
CR10/B	<i>Toponimi vari</i>	<i>Collinare extraurbana/agricola tradizionale</i>
CR10/C	<i>Toponimi vari</i>	<i>Collinare extraurbana/crinali</i>

DT1	Faraggiana/Ceramisti	Polo alberghiero/culturale/ricettivo
DT2	Ex Arcos	Commerciale artigianale residenziale
DT3	Madonnetta	Porto turistico/commerciale/servizi
DT4	Albamare	ricettivo/residenziale

3. Classificazione delle attività a fini urbanistici

1. Per i fini del PUC, le funzioni o attività insediabili nel territorio comunale sono classificate in otto gruppi omogenei (cfr. tabella A).
2. Le funzioni o attività non specificamente richiamate si intendono associate al gruppo che presenta la maggiore affinità urbanistica.
3. Le norme relative ai distretti di trasformazione e agli ambiti di conservazione e riqualificazione indicano, per ogni parte del territorio, il gruppo o i gruppi di funzioni ammesse, eventualmente specificando le limitazioni, quantitative o qualitative, applicabili, che vanno a integrare quelle comunque imposte dalle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza, inquinamento e simili
4. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti al momento di approvazione del presente Piano, ad eccezione di quelle che vanno in contrasto con norme specifiche dello stesso e gli strumenti di legge in vigore.
5. Le strutture e/o manufatti che risultano regolarmente condonati all'atto di approvazione del presente piano, possono essere soggette a Piano di Riordino, sentito il parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata.

Tabella A - Classi di funzioni e/o attività

Gruppo	Funzioni e attività	Condizioni e limitazioni
I	Residenza Studi professionali, uffici , attività di servizio Esercizi commerciali e artigianali di vicinato (< 150 mq SLV) inseriti in edifici residenziali, officine per piccole riparazioni e altre attività di servizio compatibili con le tipologie residenziali Servizi “di quartiere” (chiese, scuole, asili nido, poste, case di riposo, cinematografi, palestre, verde attrezzato e simili) Strutture pubbliche e di servizio collettivo Strutture per l’ospitalità turistica e l’accoglienza: alberghi, pensioni, residence, ristoranti, bar e simili Autorimesse, depositi, rimessaggi	Compatibilità tipologica e dimensionale con il contesto Escluse le attività che generano traffico pesante o comunque elevati volumi di traffico Escluse le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta
II	Attrezzature balneari e attività connesse: ristoranti, ritrovi e pubblici esercizi, impianti sportivi, rimessaggi di natanti, attività ricreative e di pubblico spettacolo	Idem come I.
III	Ospitalità turistica: alberghi, campeggi, villaggi e altre strutture ricettive (LR 11/1982 e 7/1993) Ristoranti, ritrovi e pubblici esercizi Strutture specializzate per congressi, esposizioni e simili Strutture commerciali specializzate (esclusi i generi di largo e generale consumo) fino a 400 mq di superficie lorda di vendita e/o a 600 mq di superficie lorda agibile Grandi impianti per lo sport e lo spettacolo Porti turistici e strutture connesse Autorimesse, depositi, rimessaggi	Autorimesse, depositi, rimessaggi: ammessi purché ne sia riconosciuta la piena compatibilità con i requisiti ambientali della funzione turistica
IV	Strutture commerciali per la vendita al dettaglio superiori a 400 mq di superficie lorda di vendita e/o a 600 mq di superficie lorda agibile Commercio all’ingrosso Commercio di autoveicoli, materiali edili e al-	Sono ammesse le strutture commerciali al dettaglio di dimensioni inferiori a quelle specificate, purché superiori a 150 mq SLV

	tre merci ingombranti Autorimesse, depositi, magazzini, rimessaggi	
V	Attività industriali e artigianali di trasformazione, montaggio e simili Officine meccaniche, autocarrozzerie Commercio di autoveicoli, materiali edili e altre merci ingombranti Autorimesse, depositi, magazzini, rimessaggi	
VI	Agricoltura tradizionale Selvicoltura, pastorizia Residenza rurale: edifici mono- o bifamiliari, organicamente collegati a un terreno coltivato di adeguata ampiezza Agriturismo e servizi connessi con la fruizione ludica e ricreativa degli spazi aperti.	
VII	Colture specializzate, agricoltura intensiva a pieno campo e in serra Residenza rurale: cfr. VI	

4. Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono disciplinati dall'art.16 della L.R. n. 25/95, pubblicata in data 26/04/1995, ad eccezione delle attività turistico-alberghiere.

2. Al fine di garantire la ricettività turistica del Comune, il cambio di destinazione d'uso delle attività ricettive, con e senza opere, è concesso a condizione che sia garantita la presenza sul territorio di un minimo di 350 posti letto. In caso contrario non è possibile concedere il cambio di destinazione d'uso.

3. Nel caso in cui sia garantita la condizione di cui al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso delle attività commerciali e turistico-alberghiere con la destinazione d'uso residenziale può essere autorizzato esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata una redditività negativa degli ultimi cinque anni consecutivi di esercizio.

4. Nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in strutture con diversa destinazione, si dovranno necessariamente reperire gli standards nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni di legge in materia

5. Il cambio d'uso dei locali posti al piano terra degli immobili direttamente aggettanti su aree esterne pubbliche o di pubblico passaggio, è consentito a condizione che l'ingresso avvenga tramite un locale apposito autonomo, anche ricavato ex novo all'interno del fabbricato senza modifiche esterne allo stesso. Tramite detto ingresso si potrà accedere alla unità immobiliare abitativa opportunamente separata da porta di ingresso dell'appartamento stesso.

Le dimensioni di detto vano dovranno essere rispondenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

I requisiti igienico sanitari dell'immobile oggetto del cambio d'uso dovranno essere soddisfatti senza in alcun modo considerare come superfice finestrata quella interessata dall'apertura di ingresso, qualsiasi sia il suo ingombro, né quella derivante dalla realizzazione, ove permesso, di nuove bucatre verso la pubblica via o su zone soggette a pubblico utilizzo.

In ogni caso non è permessa l'uscita diretta, da qualsiasi apertura dell'unità immobiliare, su suolo pubblico o su suolo soggetto a uso pubblico.

Per ogni nuova unità immobiliare abitativa derivante da cambio d'uso dovrà essere reperito, nella stessa zona urbanistica indicata nel Puc vigente, un posto auto e reso pertinenziale ai sensi dell'art. 19 comma 6 della LR 16/2008 e smi.

Per la zona CR1 la zona di reperimento del posto auto può essere allargata alle zone urbanistiche adiacenti la zona CR1.

Resta salva la possibilità della monetizzazione del posto auto.

4 bis. Disciplina dei Sottotetti

In base all'applicazione della Legge 24/01 che disciplina l'utilizzo dei sottotetti si rimanda a quanto indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001 ovvero si applica la norma regionale all'intero territorio comunale ad eccezione dell'ambito CR1 per il quale vigono le prescrizioni del piano organico di Intervento approvato con deliberazione consiliare n.66 del 01/11/2002.

5. Indici e parametri urbanistici

1. Gli indici di edificabilità sono espressi in metri quadrati di superficie lorda agibile (SLA) per metro quadrato di superficie asservita.
2. Ai fini delle presenti norme il parametro dimensionale cui fare riferimento è costituito dalla superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con esclusione dei corpi scale, ascensori, superfici e volumi tecnici, rampe d' accesso ai box ed altri locali accessori non computabili a fini urbanistici.

In analogia con quanto disposto dall'art. 10 della LR 7/4/1995 n. 25 per il computo del contributo di concessione. In base ai valori parametrici desunti dai dati delle concessioni edilizie (cfr. pag 23 della Descrizione Fondativa) è stato definito il rapporto del divario esistente tra la definizione di SLA comprensiva dei muri perimetrali (utilizzata nel PRIS) e la definizione di SLA e quindi il parametro utilizzato nel PUC, tale divario corrisponde al 30%. Pertanto a 100 mq di SLA del PUC corrispondono 130 mq di Superficie lorda effettiva comprensiva dei muri perimetrali. Il rapporto volumetrico tra la SLA del PUC e il volume vv.pp. passa quindi da 3,1 a 4,3 mc/mq.

Per quanto riguarda la definizione del peso insediativo ai sensi dell'art. 33 comma 3 lett. a)-c)-d)-e) della Legge Regionale 36/1997, si fa pertanto riferimento alla SLA tenuto conto di tale rapporto pari al 30% in più.

1. Nei sottotetti degli edifici con copertura a falde, sono escluse dalla SLA:
 - l'intera superficie di pavimento dei vani la cui altezza massima all'intradosso sia inferiore a 1,80 m
 - nei vani con altezza massima all'intradosso superiore a 1,80 m, la porzione di pavimento con altezza inferiore a 1,20 m.
2. Sono esclusi dalla superficie lorda agibile:
 - le autorimesse e i box con altezza interna netta massima non superiore a 2,40 m e per i quali il proprietario sottoscriva un impegno a non destinarli ad altro uso
 - i locali a uso cantina o simili, che siano interrati su almeno tre lati.
3. Per quanto non diversamente disposto dalla presenti Norme, vale il Regolamento Edilizio comunale.

6. Disciplina generale degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione

1. Le previsioni del PUC negli ambiti di Conservazione e Riqualificazione si attuano di norma mediante concessione edilizia semplice o convenzionata.
2. Negli ambiti CR, il dato urbanistico primario in base al quale viene computata l'edificabilità è l'indice fondiario, riferito alla superficie netta del lotto asservito. La SLA complessiva edificabile eventualmente indicata nel Documento degli Obiettivi o in altre parti del PUC deve ritenersi meramente indicativa.
3. Le specifiche indicazioni e prescrizioni contenute negli articoli delle norme relative a ciascun ambito o distretto integrano quelle del presente articolo.
4. In tutti gli ambiti di conservazione e ristrutturazione (esclusa la CR9) in caso di frazionamento di edifici esistenti dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio potrà essere monetizzata .

7. Disciplina generale dei Distretti di Trasformazione

1. Nei Distretti di Trasformazione, l'attuazione del PUC avviene attraverso uno o più PUO, secondo quanto indicato nelle norme relative a ciascun DT.
2. Il dato urbanistico primario è la SLA complessivamente edificabile indicata nell'articolo delle presenti Norme relativo a ciascun DT, che rimane costante anche a seguito delle eventuali limitate variazioni dei confini consentite in sede di PUO, in applicazione dei margini di flessibilità di cui all'art. 53 LUR. L'indice di edificabilità territoriale e fondiaria eventualmente indicato nel Documento degli Obiettivi o in altre parti del PUC deve ritenersi un valore meramente indicativo.
3. Qualora il PUC indichi la distribuzione spaziale di massima delle diverse destinazioni d'uso entro il perimetro del DT, tale specificazione ha valore indicativo ai fini della redazione del PUO.
4. Ove non intervengano diverse intese tra i proprietari interessati in sede di redazione del PUO, ciascuna porzione della superficie territoriale netta partecipa alla formazione della SLA complessiva proporzionalmente alla propria estensione, indipendentemente dalla specifica destinazione che le sia attribuita dal PUC o dal PUO nonché da ogni altro vincolo attribuito da leggi o piani.
5. Dalla superficie territoriale netta, ai fini del comma precedente, sono detratti gli alvei dei corsi d'acqua, le pertinenze delle grandi infrastrutture che attraversano il Distretto, gli eventuali lotti interclusi già edificati o occupati da impianti tecnologici.
6. Il proprietario di un lotto non essenziale ai fini dell'organicità del disegno urbanistico del DT può chiederne l'esclusione dalla superficie fondiaria netta, rinunciando alla corrispondente quota di SLA, che viene riattribuita alla superficie residua. La decisione in merito spetta al Comune.
7. Fermo restando il disposto del comma precedente, la disciplina delle aree eventualmente stralciate dal Distretto per rettifica dei confini viene definita con il medesimo PUO che attua le indicazioni del PUC relative al Distretto, di norma in analogia con quella degli Ambiti di Conservazione e Risanamento più prossimi o affini. In ogni caso, l'indice di edificabilità delle aree stralciate non può essere superiore a quello che avrebbero avuto se fossero rimaste incluse nel Distretto, fatti salvi gli edifici esistenti con le relative pertinenze.
8. Le specifiche indicazioni e prescrizioni contenute negli articoli delle norme relative a ciascun ambito o distretto integrano quelle del presente articolo.
9. Nel caso di applicazione di procedimenti concertativi per l'approvazione di un PUO occorre procedere ad una verifica degli equilibri globali del piano
10. Le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico, devono essere definite in fase di convenzione, tenendo conto del grado di soddisfacimento degli obiettivi previsti dal PUC
11. Gli standard urbanistici previsti dalle Leggi Nazionali e Regionali sono le dotazioni minime della strumentazione attuativa. Maggiori standard potranno essere prescritti con delibera consigliare sia quadro, sia per categorie di ambiti, sia in sede di esame del singolo progetto urbanistico operativo.

7bis. Disciplina generale delle aree destinate a Servizi Pubblici

Nelle aree destinate a Servizi Pubblici (urbanizzazioni primarie e secondarie) e per i progetti di pubblico interesse (dichiarato tale tramite deliberazione da parte dell'Amministrazione) è possibile l'approvazione dell'opera in deroga alle presenti norme urbanistiche, fatte salve le norme vigenti nazionali e regionali, previa stipula di una convenzione che garantisca l'applicazione delle finalità del piano e dei fini pubblici.

Tutte le aree individuate come aree a servizi in relazione al soddisfacimento degli standards nonché le aree su cui sia prevista la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità saranno indennizzate in base a quanto previsto dal D.Lgs. 08/06/2001 n° 325.

PARTE SECONDA
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
NORME DI CONFORMITÀ

8. CR1 - Centro urbano

8.1. Identificazione

1. La zona CR1 - Centro urbano - comprende il nucleo antico, identificato con la sigla CR1/A, e porzioni di tessuto urbano di più recente edificazione (CR1/B) (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona A – centro storico).

2. Tutti gli edifici siti in entrambe le sottozone CR1/A e CR1/B sono stati interessati da “Schede analitiche di intervento” all’interno del Programma Organico di Intervento nelle quali edificio per edificio sono stati analizzati lo stato di degrado dei fronti principali con riferimento a:

fronte edilizio

copertura degrado materico

copertura degrado tipologico

presenza umidità

presenza dissesti statici

e sono state date altresì indicazioni di progetto per quanto riguarda i seguenti elementi:

basamento

elevazione

cornicione

copertura

bucature e infissi

8.2. Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Gli esiti che il piano intende conseguire sono essenzialmente: il consolidamento e il rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali, in particolare legate alla ceramica

2. il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano e la ricomposizione in termini per quanto possibile coerenti e unitari dei diversi elementi o ambienti urbani:

- l’asse longitudinale interno (vie Repetto-Italia)
- la “palazzata” a mare
- le piazze (Rossello, del Popolo, Leuti, Concordia, S. Antonio-Vittorio Veneto, p.zza Sisto IV)
- le strade trasversali (Ceramisti, Colombo, Isola, Garbarino).

3. E’ ammesso e incoraggiato l’uso creativo della decorazione in ceramica per migliorare la qualità dell’ambiente urbano.

4. L’ambito è stato escluso dall’applicazione della L.R.24/2001 (*v. delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.11.2001*)

8.3. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche dei centri urbani, di fatto già presenti (gruppo I).

8.4. Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

L'ambito corrisponde al Piano Organico di Intervento approvato con Deliberazione Consiliare n.66 del 01/11/2002 che individua in maniera puntuale gli interventi ammessi e le relative modalità di attuazione

Per gli interventi su edifici a destinazione pubblica, sono concessi aumenti di volume in funzione delle necessità riscontrate, purchè sia mantenuta la destinazione a servizio pubblico.

8.4.1.1. Sottozona CR1/A

1. Sono sempre consentiti gli interventi di:

manutenzione ordinaria (art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);

manutenzione straordinaria (art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);

restauro e risanamento conservativo (art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);

altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

Tutti gli interventi ricadenti nelle casistiche sopra specificate riguardanti parti strutturali degli edifici, dovranno essere corredati da uno studio che individui le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche da preservare eventualmente (sulla base delle schede di cui all'art. 8.1 punto 3) e che dimostri in qual modo si interviene motivando le scelte operate sulla base delle caratteristiche individuate nel rispetto del loro mantenimento.

8.4.1.2. Sottozona CR1/B

Sono sempre consentiti gli interventi di:

manutenzione ordinaria (art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001);

manutenzione straordinaria (art. 3 lett. b) D.P.R. 380/2001);

restauro e risanamento conservativo (art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001);

altri interventi purché in accordo con le norme del POI approvato.

In tutta la sottozona sono ammessi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso, senza opere, in residenziale alle condizioni fissate nell'art. 4 delle presenti norme e senza modifiche esterne degli immobili.

Nella sottozona, ove non ricadenti nell'ambito di vincolo ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 (tav.9 del PUC), sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001)

8.4.1.3. Complesso di Villa ~~Puccio~~ Rosenda-De Mari

Il complesso di villa ~~Puccio~~ Rosenda-De Mari, individuato in cartografia con apposita simbologia, può essere destinato a funzioni e attività anche non comprese nell'elenco del gruppo I, purché compatibili con la tipologia dell'edificio e il rispetto dei valori architettonici e ambientali, e comunque tali da non comportare:

il frazionamento della villa in più unità immobiliari abitative salvo quanto previsto nel successivo comma 2;

la manomissione del giardino, con particolare riguardo alla rimozione di alberi d'alto fusto.

Date le primarie esigenze pubbliche di miglioramento della viabilità tramite l'ampliamento di Via Bruciati e di riqualificazione del Parco Puccio, può essere previsto il frazionamento della villa in più unità immobiliari di tipo abitativo, a condizione che venga attuato mediante ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici (*osservazione dei privati n. 7e*)

E' consentito realizzare parcheggi, ancorché interrati o a raso, nei limiti delle compatibilità di cui ai punti precedenti.

8.4.2. Parcheggi

La realizzazione di box e posti auto coperti è consentita nel rispetto delle compatibilità tipologiche e architettoniche degli immobili interessati .

Non è comunque consentita la realizzazione di box con accesso diretto dalle vie Bigliati, Repetto, Italia, Colombo, Isola, p.zza della Concordia, via Stefano Grosso.

8.5. Disciplina paesistica di livello puntuale

Classificazione dell'intera zona: SU (esclusa la parte dove è ubicato l'Asilo Infantile Privato e la Scuola elementare che sono in zona TU);si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 35. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale . Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente.

Sono pertanto ammessi interventi finalizzati ad eliminare eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo e a consentire un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle singole unità abitative a condizione che gli stessi non producano sostanziali modificazioni degli schemi di aggregazione e non comportino alterazioni dei caratteri del tessuto edilizio . Dovranno essere altresì eliminati mediante interventi di demolizione e/o sostituzione edilizia eventuali volumi impropri in quanto estranei allo schema di aggregazione dell'insediamento o estranei alla tipologia edilizia.

Per l'approfondimento della disciplina paesistica a livello puntuale si rimanda alle schede del POI (v. osservazioni della Regione p.5 e Provincia p.13-14) che costituiscono l'elemento di dettaglio puntuale a cui fare riferimento.

9. CR2 - Località Bruciati

9.1.1 Identificazione

La zona CR2, denominata “Bruciati” coincide con i quartieri di edificazione postbellica a levante del centro urbano, caratterizzati da assenza pressoché totale di funzioni diverse dalla residenza, adozione sistematica di schemi edilizi aperti, prevalenza di palazzine e villini con significativa presenza di verde privato (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona B).

9.2.1 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

Nel quadro di una previsione di limitati incrementi della consistenza edilizia, tali da lasciare sostanzialmente inalterato il carico insediativo attuale, il PUC persegue i seguenti obiettivi:

9.2.2 Riordino della viabilità veicolare

La zona dispone di una rete viaria gravemente insufficiente e priva di gerarchia.

Il PUC prevede una strada di cornice verso levante, il cui tracciato dovrà essere meglio definito in connessione con la progettazione del DT1

Nell'ambito della zona in oggetto, è necessario provvedere alla razionalizzazione della viabilità interna, secondo quanto indicato nella cartografia di piano-secondo i seguenti criteri:

rifacimento dell'innesto tra le vie Turiggia e Gentile, così da agevolare le provenienze da Albissola

razionalizzazione e ampliamento del tracciato stradale del quartiere onde adeguarlo, per quanto possibile, allo standard di due corsie con marciapiede e renderlo idoneo al passaggio di un mezzo pubblico

predisposizione della connessione con la futura strada di cornice

9.2.3 Viabilità pedonale e spazi pubblici

Il quartiere è del tutto privo di spazi pubblici e di punti d'incontro.

Nel prendere atto del carattere ormai consolidato del quartiere, che non consente né rende opportuno il pieno recupero degli standard al suo interno, il PUC persegue da un lato l'integrazione degli standard all'intorno, con particolare riguardo al DT1, dall'altro il recupero alla fruizione pubblica delle risorse presenti nel quartiere, con particolare riguardo a:

la valorizzazione della casa-museo di Asger Jorn in via D'Annunzio, che può anche fungere da punto d'incontro e da luogo emblematico dell'identità del quartiere, attraverso:

il restauro conservativo della casa, delle relative pertinenze e del giardino

la tutela degli spazi aperti immediatamente a valle

la creazione di un parcheggio pubblico da posizionare in prossimità di villa Jorn

la riqualificazione della viabilità, in parte pedonale in parte promiscua, che sale alla suddetta casa con possibili soluzioni alternative e innovative di trasporto

la formazione lungo tali percorsi di alcuni spazi di verde pubblico, destinati anche al gioco dei bambini, come indicato in planimetria

9.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I.

9.3.1 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. a)-b)-c)-d) D.P.R. 380/2001). In caso di ristrutturazione con aumento del n° delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio ~~non potrà essere monetizzata ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.~~

Per gli edifici indicati di interesse architettonico e storico nella tav.7, sono ammessi interventi che non alterino i caratteri meritevoli di tutela.

E' concessa la sostituzione edilizia, ai sensi della L. R. 16/2008, a condizione che non vengano modificate la SLA esistente, e vengano rispettati i parametri urbanistici di cui al successivo art. 9.5.3. In tal caso si ~~di~~ procede con permesso di costruire convenzionato che assicuri la partecipazione dell'intervento al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal PUC per la zona.

9.4 Nuova edificazione e ampliamento di edifici esistenti

I mappali asserviti, individuati dalla tavola 14 o comunque tali sulla base delle risultanze agli atti del Comune sono privi di edificabilità propria e pertanto privi di indice territoriale.

La tavola 14 dovrà essere riaggiornata annualmente dall'ufficio con gli eventuali nuovi asservimenti.

La nuova edificazione all'esterno dei lotti asserviti e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti mediante permesso di costruire convenzionato sulla base dei seguenti parametri:

Indice territoriale: 0,15-mq/mq

Indice fondiario: 0,5-mq/mq

Distanza dai confini: 6 m

Altezza massima: 10,50 m

Numero di piani massimo: 3

Distanza fra i fabbricati : 12 m

E' consentito l'asservimento di mappali ~~non~~ contigui, purchè entro i confini dell'Ambito CR2.

Qualora si voglia realizzare una SLA superiore a quanto concesso dall'indice territoriale di zona, sulla base dell'estensione del mappale di proprietà su cui insiste l'intervento, nei limiti dell'indice fondiario massimo, occorrerà che almeno un terzo

dell'indice territoriale ulteriore, di cui si intende fruire, sia reperito dai lotti normati dall'art. 9.5.6.

Nei lotti contrassegnati nella planimetria 22d bis come verde inedificabile, non è permessa l'edificazione. Essi, se non già asserviti, dispongono dell'indice territoriale, trasferibile all'interno dell'Ambito CR2.

Nella convenzione, accessoria al permesso di costruire, deve essere previsto l'impegno a mantenere le aree asservite (anche possibili frazionamenti di esse) di cui all'art 9.5.6, e a cederli al Comune, in proprietà o in uso pubblico, a sua semplice richiesta, al fine di assicurare la partecipazione dell'intervento al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal PUC per la zona, tra cui la valorizzazione di villa Jorn.

8. l'atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere ai sensi dell'art. 49 delle L.R. 36/97:

l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che si rendano necessarie, di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento da reperirsi anche al di fuori del bacino stesso;

la cessione delle opere di cui al par. a) o il loro vincolo ad uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico del privato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

le garanzie finanziarie e i termini per l'esecuzione dei relativi impegni.

9.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione dell'intera zona: (ID-MO-A); si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 46. Obiettivo paesistico da perseguire è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale

A tal scopo si sono identificati alla tav. 7 cartograficamente:

edifici di interesse architettonico o storico da tutelare, distinti in:

architettura tradizionale per la quale valgono le indicazioni relative al POI del centro storico in relazione a finiture esterne, colori, materiali

architettura moderna e contemporanea, gli interventi sui quali devono essere rispettosi di tecnologie e materiali, facendo riferimento, ove esistenti, agli elaborati progettuali originari

giardini e altri spazi inedificati con funzione paesistica da tutelare

percorsi pedonali da valorizzare e riqualificare.

gli ambiti degli strumenti attuativi adottati con l'indicazione delle aree interessate dall'edificazione (*alla tav. 22d*)

Gli edifici di nuova costruzione eventualmente inseriti tra edifici aventi quote di gronda simili devono mantenere la medesima quota di gronda pur sempre nel rispetto dei parametri indicati al par. 9.5.

Analogamente dicasi quando l'immediato contesto indichi allineamenti, direzioni, forme e materiali delle coperture o altri elementi che esprimano il carattere della zona e degli edifici.

Trattandosi di zona quasi totalmente edificata, con la presenza di alcuni lotti liberi isolati suscettibili di edificazione, per le nuove costruzioni si richiede uno studio di insieme esteso all'intorno del nuovo fabbricato (in analogia all'obbligo di SOI previsto dalle norme del P.T.C.P.) da cui risultino le caratteristiche paesistico ambientali – architettoniche e tipologiche ovvero:

tipologia edilizia con riferimento alle caratteristiche dimensionali e formali dell'edificio in progetto

materiali utilizzati

colori

sistemazioni esterne

il tutto riferito a preesistenze di pregio nella zona e/o zone limitrofe con regimi normativi simili in modo da ricucire il tessuto urbano e da riqualificare l'insieme paesistico.

10. CR3 - Ambito residenziale di tutela paesistica " San Benedetto"

10.1 Identificazione

La zona CR3, denominata "San Benedetto", coincide con l'estremo lembo di ponente del territorio comunale a mare dell'antica Aurelia, con un'appendice a monte costituita dalla villa *Fresia*. L'edificazione è estremamente rada, e consistente soprattutto in ville e case coloniche. I terreni ineditati sono occupati in parte da giardini, in parte da coltivi, terrazzati e non. In tale ambito riveste una particolare rilevanza ambientale l'area denominata Villa Gentile, caratterizzata sia da antichi terrazzamenti a coltivo che mantengono inalterate le peculiarità agricole tradizionali, sia dall'edificio storico (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona C).

10.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Il PUC persegue obiettivi di rigorosa tutela dei valori tradizionali agricoli mediante l'individuazione di un vincolo ai sensi del D.Lgs 490/99 per le aree individuate nella tavola 9 con colore verde.
2. Il resto della zona, limitrofa all'ambito CR2, ha come fine quello giungere ad una razionalizzazione della viabilità esistente di via Jacopo Della Quercia, garantendo una nuova viabilità che permetta di ridurre il carico veicolare attuale, eventualmente prevedendo la realizzazione di una strada ad anello che permetta di rendere alcune delle vie esistenti a senso unico.
3. In relazione alla prevista realizzazione del porto turistico nella zona DT3, è da prevedersi il completamento di un collegamento, in parte già esistente, lungo il Rio Termine, tra l'Aurelia e la via Antica Gentile. Tale collegamento, data la posizione nevralgica e di interazione con altri progetti sovracomunali, deve essere approfondito in accordo con la connessione dell'Aurelia bis e con gli innesti al Porticciolo ed al minitram

10.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I.

10.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Sono ammessi esclusivamente interventi , nel rispetto del regime normativo di PTCP - Livello Locale, Assetto Insediativo - IS-MA (Insediamenti Sparsi – Mantenimento) (*recepita l'osservazione della Regione 1.6*).
2. Il progetto della viabilità di cui al punto 10.2, comma 3 - 4, dovrà essere estremamente rispettoso dei rilevanti valori ambientali e paesistici del solco del rio Termine (vegetazione, morfologia, sistemazioni idrauliche e agrarie) e pertanto sarà assoggettato alla procedura di valutazione d'impatto ambientale.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. a)-b)-c)-d) D.P.R. 380/2001).
4. Per gli edifici indicati di interesse architettonico e storico nella tav. 7 sono ammessi interventi che non alterino i caratteri meritevoli di tutela.

~~5-~~ L'area che interessa Villa Fresia e Villa Gentile deve essere considerata come verde privato, come specificato al successivo art. 10.5 comma 3. Per le Ville e gli edifici annessi (portineria, ecc.) si ritengono ammissibili gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione così come definita all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/2001, senza aumento di volumetria e modifiche sostanziali all'aspetto esterno degli edifici, ma con possibilità di frazionamento, a condizione che vengano attuati mediante permesso di costruire convenzionato che garantisca il raggiungimento completo degli obiettivi pubblici della zona e preveda la cessione a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione comunale delle aree verdi. Dovrà altresì essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio ~~non potrà essere monetizzata ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.~~

10.5 Nuova edificazione e ampliamento di edifici esistenti

1. La nuova edificazione all'esterno dei lotti asserviti e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti sulla base dei seguenti parametri:

- Indice territoriale: 0,02 mq/mq
- Indice fondiario: 0,12 mq/mq
- Distanza dai confini: 6 m
- Altezza massima: 7,50
- Numero di piani massimo: 2
- Distanza fra i fabbricati : 12 m

comunque con una SLA massima di mq 1200 in tutto l'ambito CR3, compresa la porzione di Villa Fresia, da edificarsi solo nell'area di concentrazione volumetrica tramite trasferimento dell'indice.

2. La nuova edificazione e l'ampliamento dell'esistente vengono attuate mediante PUO in quanto tali interventi sono subordinati alla realizzazione della nuova viabilità volta a collegare via Tino da Caimano con via Leon Pancaldo. Tale PUO dovrà:

- definire gli elementi ed i rapporti qualificanti con le architetture delle ville e degli edifici rurali qualificati ancora presenti nell'ambito nonché con le caratteristiche ancora pregiate del paesaggio (che presenta ancora oliveto, orto e coltivo, nonché i giardini e i parchi delle ville) e che quindi meglio integri la disciplina paesistica del PUC al fine di completare indicazioni e conoscenze tipologiche-architettoniche paesistiche ed ambientali alla scala di progetto attuativo volte a fornire concrete indicazioni progettuali per un corretto inserimento confacente ed armonico con la delicatezza del contesto
- definire la tipologia architettonica e costruttiva (materiali, composizione, ecc.) coerente e compatibile con la presenza delle ville (villa Gentile e villa Serra) e degli edifici rurali ivi presenti con un'altezza non superiore ai 2 piani fuori terra
- il progetto di viabilità di connessione di quartiere dovrà essere rispettoso delle valenze paesistiche-ambientali dell'area con soluzioni meno impattanti nei confronti dell'attuale giardino di villa Gentile e rispettoso delle caratteristiche

della crosta esistente, L'andamento di tale viabilità dovrà seguire il più possibile le curve di livello onde evitare murature di sostegno impattanti e la sezione della viabilità in progetto deve avere caratteristiche di servizio di quartiere (max 2 corsie). Si dovrà ripristinare un collegamento pedonale che comprenda da una parte il restauro e la pulizia della "crosta" esistente, dall'altra l'opportunità di realizzare un collegamento di questa con il litorale.

3. I lotti contrassegnati nella planimetria 22d come verde pubblico e verde privato, se non già asserviti, dispongono dell'indice territoriale ma sono privi di indice fondiario.

10.6 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione dell'intera zona: IS-MA. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 49. Obiettivo paesistico da perseguire è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
2. A tal scopo, sono identificati cartograficamente (tavola 7):
 - edifici di interesse architettonico o storico da tutelare, distinti in:
 - architettura storica (Villa Gentile e Villa Serra) per la quale valgono le indicazioni relative al POI del centro storico in relazione a finiture esterne, colori, materiali
 - giardini, terrazzamenti, e altri elementi con funzione paesistica da tutelare (giardino di villa Gentile e Villa Fresia)
 - percorsi pedonali da valorizzare e riqualificare.
3. l'edificabilità è subordinata alla predisposizione di un P.U.O. unitario che dovrà farsi carico di una integrazione della disciplina paesistica volta ad maggiore conoscenza ed approfondimento dei luoghi e degli elementi paesistico-ambientali nonché storico ambientali dell'intero contesto. In tale ambito dovranno essere soddisfatti tutti i punti indicati al precedente art. 10.5 commi 2-3;
4. Le nuove costruzioni devono essere disposte seguendo la direttrice data dalle curve di livello e l'andamento naturale del terreno, limitando quindi la realizzazione di terrazzamenti artificiali e/o muri di contenimento eccessivamente emergenti
5. Le coperture dovranno essere preferibilmente a falde, ad eccezione dei corpi di congiunzione di elementi di schiera principali.
6. La tipologia di riferimento dovrà essere quella del contesto ligure
7. A corredo del P.U.O. richiesto dovrà essere allegato anche uno studio di insieme esteso all'intorno del/dei nuovi fabbricati da cui risultino le caratteristiche paesistico ambientali – architettoniche e tipologiche ovvero:
 - tipologia edilizia con riferimento alle caratteristiche dimensionali e formali dell'edificio in progetto
 - materiali utilizzati

colori

sistemazioni esterne

il tutto riferito a preesistenze di pregio nella zona e/o zone limitrofe con regimi normativi simili in modo da ricucire il tessuto urbano e da riqualificare l'insieme paesistico.

11. CR4 - Ambito residenziale “Musicisti”

11.1 Identificazione

L'ambito CR4 comprende il tessuto urbano, organizzato secondo una maglia stradale regolare, a levante del centro cittadino. Si tratta di una zona urbana a elevata densità, con significativa presenza di attività diverse dalla residenza e scarsa dotazione di servizi pubblici. La situazione è sostanzialmente consolidata, con modesti margini di evoluzione, relativi soprattutto alla migliore organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona B).

11.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

In ragione del grado di saturazione e della forte rigidità del tessuto edilizio, non sono da prevedersi sostanziali modificazioni. Il PUC persegue essenzialmente l'obiettivo di rendere possibili gli adeguamenti della dotazione infrastrutturale, quali la realizzazione di parcheggi, verde pubblico, strutture pubbliche.

11.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I

11.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Le eventuali nuove costruzioni nei lotti liberi o liberati da demolizioni sono consentite, mediante concessione convenzionata, nei limiti e alle condizioni seguenti:
 - Indice territoriale: non applicabile
 - Indice fondiario: 1,0 mq/mq
 - Distanza dai confini di proprietà: 5,00 ml
 - Distanza tra i fabbricati : 10 ml
 - Distanza dalle strade: ml 5
 - Altezza massima e numero di piani: 12,50 mt - 4 piani
2. Non è ammesso l'asservimento di lotti non contigui né l'edificazione di lotti la cui dimensione dia luogo a edifici difformi, per dimensione e tipologia, dal contesto.
3. La nuova edificazione viene attuata mediante concessione edilizia convenzionata la quale assicuri la partecipazione dell'intervento alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal PUC.
4. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere ai sensi dell'art. 49 delle L.R. 36/97:
 - a - l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che si rendano necessarie , di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento da reperirsi anche al di fuori del bacino stesso;
 - b - la cessione delle opere di cui al par. a) o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c - le garanzie finanziarie e i termini per l'esecuzione dei relativi impegni.

11.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Zona TU. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 38. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del PTCP, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.
2. Sono identificati cartograficamente (tavola 7) edifici di architettura moderna e contemporanea, gli interventi sui quali devono essere rispettosi di tecnologie e materiali, facendo riferimento, ove esistenti, agli elaborati progettuali originari.
3. Premesso che si tratta di zona satura, le eventuali nuove edificazioni sui lotti liberati devono riprendere la tipologia di base della casa in linea applicando i criteri qualitativi della bioarchitettura e del risparmio energetico sia nei particolari costruttivi sia nei materiali utilizzati. In ogni caso qualunque tipo di previsione edificatoria nuova dovrà essere corredata di esaurienti tavole e/o documentazione che dimostri la compatibilità delle scelte operate con il contesto in particolare relativamente a:
tipologia edilizia
materiali utilizzati
colori
sistemazioni esterne
reperimento di standards con particolare riferimento ai parcheggi
4. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente ovvero quelli previsti all'art. 3 lett. a)-b)-c)-d) del D.P.R. 380/2001, dovranno essere rispettate le caratteristiche dell'esistente (finiture-materiali-colori). In caso di scelta progettuale diversa dovrà essere presentata opportuna documentazione attestante la congruità delle scelte con l'assetto generale della zona. Per gli interventi di frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio non potrà essere monetizzata ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.

12. CR5 - Località Grana

12.1 Identificazione

L'ambito comprende una piccola zona residenziale a carattere estensivo, delimitata a nord dal confine comunale, a est dal Sansobbio, a ovest dal DT2, a sud dall'autostrada, con alcuni servizi (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona B).

12.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Il prevedibile incremento del traffico conseguente al nuovo assetto viabilistico limitano la natura degli obiettivi ragionevolmente perseguibili, che si sintetizzano in:
 - miglioramento quantitativo e qualitativo della dotazione di verde pubblico
 - razionalizzazione della viabilità per tenere conto delle esigenze di tranquillità, sicurezza e accessibilità dei residenti.

12.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I.

12.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Le eventuali nuove costruzioni nei lotti liberi o liberati da demolizioni nonché ampliamenti sono consentiti, mediante concessione semplice, nei limiti e alle condizioni seguenti:
 - Indice territoriale: 0,3 mq/mq
 - Indice fondiario: 1,0 mq/mq
 - Distanza dai confini di proprietà e dalle strade, orientamento: 5,00 ml
 - Distanza tra i fabbricati : 10 ml
 - Distanza dalle strade: 5 ml
 - Altezza massima e numero di piani: 10,50 mt - 3 piani
2. Non è ammesso l'asservimento di lotti non contigui né l'edificazione di lotti la cui dimensione dia luogo a edifici difformi, per dimensione e tipologia, dal contesto.

12.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: ID-MO-A. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 46. Obiettivo paesistico da perseguire è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale
2. La tipologia delle eventuali nuove edificazioni deve applicare i criteri qualitativi della bioarchitettura e del risparmio energetico
3. I materiali di finitura dovranno essere valutati coerentemente con le nuove edificazioni del confinante distretto di trasformazione

4. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente ovvero quelli previsti all'art. 3 lett. a)-b)-c)-d) del D.P.R. 380/2001, dovranno essere rispettate le caratteristiche dell'esistente (finiture-materiali-colori). In caso di scelta progettuale diversa dovrà essere presentata opportuna documentazione attestante la congruità delle scelte con l'assetto generale della zona. Per gli interventi di frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio ~~non~~ potrà essere monetizzata ~~ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.~~

13 CR6 - Località Basci

13.1 Identificazione

L'ambito comprende il quartiere residenziale di recente costruzione a monte dell'autostrada (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona B).

13.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Non sono da prevedersi ulteriori ampliamenti del quartiere. La zona è considerata satura in tutto il perimetro dell'ambito, che ripropone la zonizzazione del PEEP ormai concluso, anche per i terreni non interessati da costruzioni. Gli obiettivi che il PUC persegue riguardano la migliore integrazione con il sistema insediativo delle Albissole e quindi con la previsione di un collegamento viario con la zona dei Bruciati e con via Poggio del Sole
2. Data la concentrazione abitativa dell'ambito, occorre inoltre perseguire l'obiettivo di reperimento di aree necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici di interesse primario (parcheggi e verde pubblico)

13.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I.

13.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

Essendo la zona satura sono da prevedersi esclusivamente interventi di manutenzione, adeguamento infrastrutturale, miglioramento ambientale.

1. In particolare sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a)-b)-c)-d) e interventi di nuova realizzazione di infrastrutture di carattere collettivo per il reperimento di standards urbanistici
2. E' concessa la demolizione e successiva ricostruzione a condizione che non vengano modificate le distanze dai confini di proprietà e dalle strade, l'orientamento, le altezze massime, e purché in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali vigenti. In tal caso si procede con permesso di costruire convenzionato che assicuri la partecipazione dell'intervento al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal PUC (vedi par. 13.2.2).
3. l'atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere ai sensi dell'art. 49 delle L.R. 36/97:
 - a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che si rendano necessarie , di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento da reperirsi anche al di fuori del bacino stesso;
 - b) la cessione delle opere di cui al par. a) o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
 - c) le garanzie finanziarie e i termini per l'esecuzione dei relativi impegni.

13.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: ID.MO.A. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 46. Obiettivo paesistico da perseguire è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
2. Le eventuali nuove edificazioni sui lotti liberati devono riprendere la tipologia di base della casa in linea applicando i criteri qualitativi della bioarchitettura e del risparmio energetico sia nei particolari costruttivi sia nei materiali utilizzati.
3. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente ovvero quelli previsti all'art. 3 lett. a)-b)-c)-d) del D.P.R. 380/2001, dovranno essere rispettate le caratteristiche dell'esistente (finiture-materiali-colori). In caso di scelta progettuale diversa dovrà essere presentata opportuna documentazione attestante la congruità delle scelte con l'assetto generale della zona. Per gli interventi di frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio ~~non potrà essere monetizzata ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.~~

14. CR7 - Nucleo residenziale nel bacino del Rio Marchesina

14.1 Identificazione

L'ambito comprende il quartiere residenziale in corso di realizzazione (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona B).

14.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Il PUC recepisce integralmente le indicazioni del PP approvato e variante adottata.

14.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo I.

14.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Il PUC recepisce integralmente le indicazioni del PP approvato e variante adottata.
2. In particolare sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a)-b)-c)-d) e interventi di nuova realizzazione di infrastrutture di carattere collettivo per il reperimento di standards urbanistici. Per gli interventi di frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio ~~non~~ potrà essere monetizzata ~~ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.~~
3. E' concessa la demolizione e successiva ricostruzione a condizione che la distanza dai confini di proprietà e dalle strade, l'orientamento, l'altezza siano in conformità alle norme dello Strumento Urbanistico Attuativo approvato e comunque subordinatamente a quanto prescritto dalle leggi nazionali vigenti

14.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: IS.MO.B. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 50. Obiettivo paesistico è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico di Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso, così come effettivamente avvenuto con l'attuazione del SUA esteso praticamente a tutta la zona.
2. Gli interventi di recupero dell'esistente dovranno conformarsi alle indicazioni delle Norme Attuative dello Strumento Approvato per quanto riguarda le tipologie, i materiali, coperture, i colori, ecc.

15. CR8 - Area industriale loc. Grana

15.1 Identificazione

L'ambito comprende l'area a prevalente destinazione industriale adiacente al Distretto DT2, a confine con Albisola Superiore (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona D).

15.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Il PUC conferma la destinazione produttiva, senza peraltro ignorare i problemi derivanti dalla promiscuità, entro l'ambito, tra le poche abitazioni ivi esistenti e le fabbriche, che peraltro non sono tali da imporre la demolizione delle case, che potranno trarre giovamento dall'attuazione del distretto DT2.

15.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo V.

15.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove attività produttive nonché alla prosecuzione e al potenziamento di quelle già insediate, secondo i seguenti parametri:
 - rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria
 - indice fondiario: 0,65 mq/mq
 - altezza massima: 12 m
 - numero massimo di piani: 3
 - distanza dai confini: 6 m.
2. Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione inclusa, con aumento di SLA una tantum fino a un massimo del 20% senza aumento del peso insediativo ovvero frazionamento in più unità immobiliari rispetto alle originarie.

15.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: ID-MO-A. Si applicano le indicazioni previste dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. art. 46. Obiettivo paesistico da perseguire è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale
2. La nuova edificazione deve rispondere ai caratteri tipologici dell'edilizia industriale con l'uso di materiali e finiture di qualità
3. I materiali, gli orientamenti e le caratteristiche architettoniche dovranno essere tali da garantire il rispetto degli standards acustici sia nei confronti delle nuove infrastrutture previste sia nei confronti delle abitazioni esistenti nell'ambito
4. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente ovvero quelli previsti all'art. 3 lett. a)-b)-c)-d) del D.P.R. 380/2001, dovranno essere rispettate le caratteristiche

dell'esistente (finiture-materiali-colori). In caso di scelta progettuale diversa dovrà essere presentata opportuna documentazione attestante la congruità delle scelte con l'assetto generale della zona.

16. CR9 - Litorale

16.1 Identificazione

L'ambito comprende la fascia di territorio, in gran parte demaniale, a mare della carreggiata dell'Aurelia (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona F).

16.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. La fascia litoranea, fondamentale risorsa economica e ambientale della città, richiede complessi interventi di manutenzione, riqualificazione e riorganizzazione, onde garantire che possa mantenere anche per il futuro il proprio ruolo, in un rapporto fecondo con i nuovi poli dell'economia albissolese, che il PUC identifica nei Distretti di Trasformazione. La sede pertinente per la definizione delle azioni da intraprendere non è quella del PUC, bensì un Piano Urbanistico Operativo esteso all'intero ambito, rispetto al quale il PUC può solo fornire le linee d'inquadramento generale.
2. Nella prospettiva di un diverso ruolo dell'Aurelia a seguito della realizzazione della variante e della viabilità locale di arroccamento prevista dal PUC, con abbattimento del traffico veicolare e possibilità di essere fruita quale spazio pubblico urbano, assume nuova rilevanza il rapporto tra il centro storico e il mare. Ciò presuppone una diversa organizzazione delle cabine, che dovranno essere disposte a pettine piuttosto che in linea.

16.3 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni del gruppo II.

16.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Il PUO potrà prevedere nuove volumetrie relative alle funzioni ammesse, che verranno definite in fase di redazione del PUO e purché vengano garantiti gli obiettivi che il PUC persegue.
2. Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 lett. a)-b)-c)-d) e interventi di nuova realizzazione di infrastrutture di carattere collettivo per il reperimento di standards urbanistici
3. E' concessa la demolizione e successiva ricostruzione a condizione che non vengano modificate le distanze dai confini di proprietà , l'orientamento, le altezze massime, e purché in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali vigenti e per quanto riguarda la distanza dalla strada sia mantenuta la distanza maggiore tra quelle degli edifici esistenti.
4. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di ampliamento e/o modifica della passeggiata degli artisti è possibile prevedere la ricostruzione degli stabilimenti e/o costruzioni interessati dall'intervento con eventuale aumento di superficie utile da definire tramite la stipula di una convenzione tra le parti.

16.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

- 4- Classificazione della zona: SU. Si applica integralmente la disciplina dell'art. 35 NA del PTCP. Si tratta pertanto di zona soggetta a mantenimento e l'obiettivo paesistico è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze

dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. Il PUO da redigersi ai sensi delle presenti norme dovrà farsi carico di approfondire in modo unitario i criteri progettuali per tale ambito e dell'individuazione dei necessari interventi qualificanti della risorsa naturale (il litorale) integrato da uno Studio Organico di Insieme. Il PUO dovrà altresì farsi carico di valutare l'ammissibilità di eventuali incrementi delle strutture esistenti fermo restando che gli stessi possono trovare giustificazione solo in situazioni e casi estremamente circoscritti laddove si debba addivenire alla rilocalizzazione di manufatti esistenti in funzione dell'allargamento della passeggiata, evitando comunque ulteriori estensioni lungo il litorale che risulterebbero invasive e problematiche al fine del mantenimento dell'assetto della spiaggia.

Per quanto riguarda la disposizione delle cabine le stesse dovranno essere disposte a pettine piuttosto che in linea e nel caso fosse necessario ammettere una fila parallela alla costa la stessa non dovrebbe superare l'altezza di cm 110 dalla quota del livello passeggiata e dovrebbe essere risolta progettualmente (tramite una estensione a sbalzo delle sedute della passeggiata ad es.)

17. CR10 - Extraurbana di presidio ambientale

17.1 Identificazione

L'ambito comprende la parte collinare extraurbana del territorio comunale, a monte dell'autostrada, per la maggior parte costituita dai bacini dei Rii Grana e Colletta (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona E).

All'interno dell'ambito si distinguono diversi tipi di aree, secondo i criteri meglio specificati in seguito.

17.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Gli obiettivi da perseguire sono in primo luogo quelli indicati al comma 2 dell'art. 36 LUR, con riferimento ai profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.
2. In relazione a quanto sopra, il trattamento di questo ambito non è del tutto simile a quello di una "zona omogenea" ai sensi del DM 2/4/1968, ma è finalizzato alla costruzione di un embrionale sistema territoriale basato sui seguenti elementi:
 - sistemazione della rete stradale veicolare, che dovrà essere idonea a consentire anche la fruizione pedonale, equestre e cicloturistica
 - incremento dell'agricoltura, anche con funzione di presidio ambientale e di controllo sociale del territorio; potenziamento e riordino delle relative attrezzature
 - creazione di punti di sosta e di piccole zone di parcheggio lungo la viabilità suddetta, specie in corrispondenza delle intersezioni con la rete dei sentieri e delle mulattiere nell'ambito del più ampio progetto di "Recupero e realizzazione di itinerari e sentieri per la fruizione del paesaggio del versante a mare in relazione al rafforzamento di un parco urbano costiero tra le Albissole e Bergeggi ;
 - identificazione, ripristino, completamento, segnalamento della rete dei sentieri e mulattiere
 - attivazione di alcuni "punti d'accoglienza" per i visitatori, appoggiati a edifici esistenti ovvero ospitati in edifici da costruirsi ex novo
 - limitato incremento della presenza residenziale
 - creazione di un limitato numero di "torri di presidio" in corrispondenza di punti emergenti appositamente individuati
 - identificazione all'interno dell'area di una zona specificamente tutelata sotto i profili dell'assenza di rumore e di intrusioni visuali.

17.3 Destinazioni d'uso

1. Gruppo VI per gli ambiti CR10/C.
2. Gruppo VII per gli ambiti CR10/B.

17.4 Suddivisione dell'ambito in zone diversamente caratterizzate e disciplinate

1. L'ambito è suddiviso nelle seguenti zone:

- a. CR10/A - territorio non insediabile, costituito dai terreni male esposti, scoscesi, instabili, forre, gole e simili: non partecipa attivamente al processo edilizio, sebbene possa essere oggetto di interventi di sistemazione, presidio, infrastrutturazione ecc. a titolo di opere di urbanizzazione
- b. CR10/B - zona agricola propriamente detta, costituita da terreni ben esposti, attualmente coltivati o che comunque recano tracce evidenti di coltivazione, in gran parte terrazzati: entra nel processo edilizio con il compito di garantire la vitalità e la manutenzione delle aree coltivate. Tali zone corrispondono sostanzialmente a parti del territorio individuate dal P.T.C.P. assetto vegetazionale come COL.ISS e per quanto riguarda la tavola 21 relativa alla carte dell'uso del suolo a oliveti o oliveti abbandonati. La zona compresa tra il Bric della Croce, il Rio Marchesina e la Galleria di Albissola, ricade in gran parte nella zona COL.ISS anche se dalle indicazioni della carta di uso del suolo desunte dalla cartografia regionale viene totalmente inquadrato quale bosco di angiosperme e conifere. Si tratta di una zona che sicuramente in passato aveva vocazione agricola data sia la giacitura (versante e sposto a sud) sia la presenza di alcuni edifici rurali ancor oggi esistenti circondati da zona in cui sicuramente era sviluppata la coltivazione. Dato lo stato di non utilizzazione di tale porzione di territorio per molti anni, le aree coltivate sono state sostituite dal bosco. Quindi è prevista una graduale riconversione delle aree occupate dal bosco per riacquisire il territorio all'attività agricola.
- c. CR10/C - zona delle dorsali, costituita dai crinali con substrato affiorante e da altre aree tecnicamente idonee all'edificazione ma non, o scarsamente, alla coltivazione: entra nel processo edilizio con il compito di sostenere l'infrastrutturazione e la predisposizione di percorsi e spazi per servizi. Tali zone corrispondono a due aree di crinale una verso il confine con il Comune di Savona e lungo la via denominata Via Collette e l'altra nella zona di crinale denominata Cà dei Boschi e sono caratterizzate dal punto di vista dell'uso del suolo come aree boscate (Bosco di Angiosperme e conifere) mentre dal punto di vista dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P. la prima è indicata quale zona COL.ISS e la seconda come BA.CO. Non è prevista la riconversione delle aree occupate da bosco in aree coltivate ma solo la realizzazione di alcuni edifici di presidio con lo specifico scopo di preservare e mantenere i percorsi di crinale qui esistenti.

17.5 Disciplina dei fabbricati agricoli

- 1 Per *fabbricati agricoli* si intendono le strutture funzionali all'esercizio delle attività colturali e/o di allevamento effettivamente praticate nel fondo, di importanza commisurata all'estensione dei terreni coltivati nonché alla natura e intensità delle colture in atto.
- 2 I fabbricati agricoli possono essere:
 - a sé stanti, denominati *capanni*
 - collegati a edifici d'abitazione, denominati *annessi agricoli*.

- 3 In ogni caso, i fabbricati agricoli, nonché le recinzioni, i serbatoi per l'acqua e le attrezzature di ogni tipo in zona agricola saranno realizzati con materiali idonei di buona qualità, nel rispetto della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
- 4 Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

17.5.1 Disciplina dei capanni

1. Nei limiti di seguito specificati, è consentita la realizzazione di capanni per la comodità di coloro che coltivano i terreni, aventi le seguenti caratteristiche:
 - un solo piano
 - superficie non superiore a 18 mq SLA tutto compreso
 - pianta rettangolare, con larghezza esterna massima del fronte non superiore a 3,60 m
 - tetto a due falde inclinate, struttura in legno (h max all'imposta ml 3,00 – h max al colmo ml 5,00) con manto di copertura in tegole marsigliesi o ardesia o eventualmente doghe in legno
 - struttura portante del fabbricato in legno o muratura
 - eventuali bucatore di forma quadrata, serramenti e porte esterne in legno (sono esclusi materiali quali alluminio anodizzato)
 - eventuale loggia antistante, aperta su tre lati, di profondità non superiore a 3,00 m.
2. Il Comune ha facoltà di indicare uno o più modelli ai quali gli edifici debbano uniformarsi.
3. Non è consentito costruire capanni in terreni già asserviti a edifici d'abitazione.
4. Qualora il proprietario, successivamente alla realizzazione del capanno, intenda asservire il medesimo terreno a una casa d'abitazione, ciò è consentito previa demolizione del capanno, oppure sommando la SLA dei due edifici.
5. Contestualmente alla realizzazione del capanno, il proprietario si impegna a demolire ed effettivamente demolisce tutti gli altri fabbricati agricoli precari esistenti nel fondo.
6. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso

17.5.2 Disciplina degli annessi agricoli

1. Alle case d'abitazione esistenti o da realizzarsi in zona agricola possono essere aggiunti locali specificamente destinati al servizio delle attività colturali effettivamente praticate nei terreni di pertinenza, entro i limiti stabiliti dalle presenti norme.
2. Per essere considerati annessi agricoli e fruire del relativo indice di edificabilità, i suddetti locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno e non comunicanti con il resto della casa, nonché di norma collocati su un livello diverso da quello dei piani abitabili.

17.6 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio residenziale esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia.
2. E' consentito un ampliamento una tantum, limitatamente all'adeguamento igienico-sanitario, che comporti un aumento massimo del 10% della SLA esistente.
3. La ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia sono ammesse nel rispetto delle tipologie preesistenti ed a condizione che, non vi sia aumento delle unità immobiliari e che l'eventuale aumento della SLA, avvenga nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi art. 17.7 comma 1, 17.8 comma 2, 17.9 comma 2 e 17.10.
4. Le ristrutturazioni edilizie che prevedono demolizione, frazionamenti o aumento delle unità immobiliari o aumento della SLA, possono avvenire con permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi art. 17.7 comma 1, 17.8 comma 2, 17.9 comma 2 e 17.10.

17.7 Disciplina specifica delle zone CR10/A

1. Le zone CR10/A sono inedificabili e non asservibili all'edificazione: $I_f = I_t = 0,00$ mq/mq.
2. In deroga, è consentita la costruzione di manufatti, nei limiti di 0,001 mq/mq, esclusivamente per opere di presidio, per finalità scientifico-didattiche o per altre funzioni di preminente interesse pubblico con esclusivo carattere di tutela ambientale.

17.8 Disciplina specifica delle zone CR10/B

1. Le zone CR10/B sono edificabili mediante permesso di costruire convenzionato, che preveda l'impegno a ripristinare e mantenere terreni coltivati entro la medesima zona CR10/B, con un rapporto minimo di 30 mq per mq di SLA edificata. L'Amministrazione comunale provvederà a redigere uno schema di atto unilaterale d'obbligo contenente anche gli impegni e le sanzioni previste in caso di inadempienza con i contenuti di cui all'art. 35 della L.R. 36/97.
2. Sono applicabili i seguenti indici di edificabilità:
 - per le case d'abitazione: $i_t = 0,008$ mq/mq
 - per i fabbricati agricoli: $i_t = 0,004$ mq/mq
3. E' richiesto l'asservimento delle seguenti superfici minime:
 - per le case d'abitazione: 2500 mq, anche in lotti separati entro le zone CR10/B e CR10/C, di cui almeno 1500 in unico lotto corrispondente al sedime dell'edificio
 - per i fabbricati agricoli: 1500 mq, anche in lotti separati entro le zone CR10/B e CR10/C, di cui almeno 600 in unico lotto corrispondente al sedime dell'edificio.

17.9 Disciplina specifica delle zone CR10/C

- Le zone CR10/C sono edificabili mediante permesso di costruire convenzionato, che preveda l'impegno a provvedere alla sistemazione, secondo le indicazioni del Comune, di tratti di viabilità veicolare o pedonale all'interno dell'area CR10, per un valore pari a *euro 51,65 (valore aggiornato annualmente con indice ISTAT)* per ogni mq di SLA edificabile in base all'indice fondiario del lotto asservito. L'Amministrazione comunale provvederà a redigere uno schema di atto unilaterale d'obbligo contenente anche gli impegni e le sanzioni previste in caso di inadempienza con i contenuti di cui all'art. 36 della L.R. 36/97.
- Sono applicabili i seguenti indici di edificabilità:
 - per le case d'abitazione: $it = 0,005 \text{ mq/mq}$
 - per i fabbricati agricoli: $it = 0,003 \text{ mq/mq}$
- E' richiesto l'asservimento delle seguenti superfici minime:
 - per le case d'abitazione: 2500 mq, anche in lotti separati entro le zone CR10/C e CR10/B, di cui almeno 1500 in unico lotto corrispondente al sedime dell'edificio
 - per i fabbricati agricoli: 1500 mq, anche in lotti separati entro le zone CR10/C e CR10/B, di cui almeno 600 in unico lotto corrispondente al sedime dell'edificio.

17.10 Norme tipologiche

- In relazione agli obiettivi sopra specificati, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

	CR10/A	CR10/B	CR10/C
Altezza case (m)	-	7	7
Numero di piani	-	2	2
• Tipologia case	-	uni o bifamiliari	uni o bifamiliari
Altezza fabbricati agricoli (m)	-	max. 5,00	max. 5,00
Arretramento dalla strada (m)	-	6 m	6 m
Distanza tra case (m)	-	30	30

17.11 Norma speciale 2 - Torri di presidio

In punti dominanti del territorio, è consentita la realizzazione di speciali edifici denominati "torri di presidio" le cui caratteristiche dovranno essere definite da apposito regolamento da approvare in sede di Consiglio Comunale.

17.12 Disciplina paesistica di livello puntuale

La cartografia di piano indica gli edifici esistenti soggetti a specifica tutela.

2. Di norma, i nuovi edifici saranno disposti in modo da non alterare i profili dei crinali rispetto alle visuali più significative, né da impedire o compromettere vedute panoramiche significative.

3. Per il resto, valgono le norme relative ai pertinenti regimi del Livello Locale, con riferimento ai tre assetti (insediativo, vegetazionale, geomorfologico).

4. Nelle zone CR10A, si assume come riferimento il regime normativo di mantenimento delle aree non insediate (A.NI.MA) così come specificato all'art. 52 delle norme di attuazione del P.T.C.P. Eventuali opere temporanee (quali strade di cantiere, piste di esbosco, strade tagliafuoco) che si rendessero necessarie per il conseguimento degli obiettivi prefissati, nel momento della cessazione dell'attività, dovranno garantire il ripristino delle caratteristiche ambientali precedenti all'intervento stesso.

5. Qualunque tipo di previsione edificatoria (zona CR10B e CR10C) dovrà tenere conto del regime normativo di riferimento del P.T.C.P. ovvero IS.MA (art. 49 delle norme di attuazione) che si pone come obiettivo paesistico primario quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno. Pertanto qualunque tipo di previsione edificatoria dovrà essere corredata di esaurienti tavole e/o documentazione comprovanti l'esistenza di tipologie edificatorie così come di tipi di rifiniture e/o materiali, rispetto a cui le scelte operate per la nuova edificazione risultino compatibili relativamente a:

tipologia edilizia

materiali utilizzati

colori

sistemazioni esterne

il tutto riferito a preesistenze storiche della zona o di zone limitrofe con regimi normativi analoghi.

6. Nel caso il progetto preveda una riduzione della superficie boscata finalizzata alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale, e quindi da considerarsi a bosco ai sensi delle vigenti leggi, dovrà essere corredata da progetto redatto da tecnico agronomo o forestale abilitato.

7. La tipologia edilizia dovrà rispondere alle caratteristiche dell'edilizia rurale ligure con area di pertinenza esclusiva, copertura a falde semplici, con limitati elementi aggettanti, preferibilmente realizzati all'interno della sagoma edificata.

PARTE TERZA
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
REGOLE DI CONGRUENZA

18. DT1 - Distretto di trasformazione Faraggiana Ceramisti - Polo turistico culturale ricettivo

18.1 *Identificazione*

Il Distretto occupa una porzione di territorio di circa 270.000 mq lordi, in posizione strategica immediatamente alle spalle del centro storico, notevolmente articolata per caratteri geomorfologici, usi attuali del suolo, presenza di valori storico-

architettonici e paesistico-ambientali (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona C).

L'area è divisa, dal crinale percorso da via Luccoli, in due parti ben distinte:

- a ponente del crinale, la porzione orientale della collina dei Bruciati, fino a quota 80 circa, e l'impluvio del torrente Basci, a valle del terrapieno dell'autostrada: si tratta di un'area quasi del tutto ineditata, con l'eccezione dell'antico cimitero e di alcune case lungo via Luccoli, occupata in parte da colture in stato di abbandono e in parte da un ampio parcheggio pubblico a raso;
- a levante del crinale, il complesso della Villa Faraggiana, di proprietà del Comune di Novara, con il giardino all'italiana, una zona a parco e terreni agricoli, in parte pianeggianti.

18.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Il distretto nella sua totalità rappresenta la più importante risorsa per la riqualificazione dell'ambiente urbano e per lo sviluppo e la diversificazione dell'offerta ricettiva albissolese. Esso è destinato ad accogliere attività idonee a conseguire i seguenti obiettivi:
 - creazione di nuovi posti di lavoro
 - prolungamento della stagione turistica
 - diversificazione dell'offerta di servizi legati al turismo
 - qualificazione dell'ambiente urbano e dell'immagine turistica di Albissola
 - fruibilità di strutture a carattere collettivo e ludico-sportivo
2. Le due porzioni del Distretto diversamente caratterizzate sono tra loro complementari al fine di conseguire gli obiettivi indicati.
3. In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'ambito è nettamente diversificato in due distinte zone che possiedono differenti peculiarità, pertanto per mantenere inalterate le loro caratteristiche, occorre procedere all'individuazione di due distinti PUO (v. osservazione regionale DT1 – pag 11 e osservazione privati n.8)
4. La perimetrazione dei PUO deve corrispondere a quella definita dal PTCP con riferimento alla zona PU di Villa Faraggiana
5. Il PUO daranno luogo a due distinte convenzioni quadro tra gli operatori interessati e il Comune, sulla base della quale l'attuazione degli interventi previsti potrà essere opportunamente articolata in fasi successive interne ai singoli PUO. I PUO sono relativi ai due sub distretti in cui è stata divisa la zona individuati cartograficamente con i numeri 1 e 2 nella tavola 22 A.
6. Obiettivi prioritari del Distretto sono il recupero della Villa Faraggiana e dell'area ad essa circostante attualmente occupata dal giardino all'italiana, una zona a parco e terreni agricoli, e il reperimento degli standards urbanistici con particolare riferimento al verde pubblico attrezzato.
7. La convenzione con i proprietari delle aree dell'ambito edificabile deve prevedere la cessione degli oneri di urbanizzazione a favore del raggiungimento degli

obiettivi pubblici dell'ambito non edificato (zona PU del PTCP) con particolare riferimento agli obiettivi prioritari di cui al punto 7.

8. Il PUO relativo al sub distretto n.1 dovrà darsi carico di un progetto che consideri la struttura ed il restauro dei giardini e degli assetti agricoli di Villa Faraggiana ubicati nel sub distretto n° 2

18.3 Destinazioni d'uso e indirizzi per la pianificazione di dettaglio

1. Il carattere prevalente di tutto il distretto sarà quello di un grande parco urbano, attraversato da percorsi pedonali nel verde e con elevati standard di ambiente acustico e atmosferico.
2. E' intenzione dell'Amministrazione comunale promuovere l'insediamento nella villa di un centro di studi e documentazione sulla tradizione ceramica albissolese, con annesso museo e sala congressuale.

18.3.1 Funzioni prescritte

- una struttura alberghiera di qualità
- una struttura per attività scientifiche, didattiche, congressuali, espositive, che abbia nella Villa Faraggiana il proprio punto di forza
- una struttura per rappresentazioni teatrali anche all'aperto
- un parcheggio a rotazione al servizio del centro storico di Albissola, capace di almeno 250 PA , in prossimità di via dei Ceramisti
- parco esteso ad almeno il 60% della superficie del distretto garantendo una opportuna fascia di verde a ridosso della zona edificata dell'ambito confinante.

18.3.2 Funzioni complementari ammesse:

- residence alberghiero
- residenza
- residenza protetta per anziani
- attività artigianali e attività commerciali, esclusa la grande distribuzione, entrambi esclusivamente di vicinato (<150 mq di SLV) compatibili con le funzioni del distretto
- attività relative al tempo libero, alla fruizione culturale, alla cura del corpo
- eventuali altre funzioni dei Gruppi III e I, purché compatibili con il ruolo e gli standard di qualità ambientale assegnati al Distretto.

18.3.3 Infrastrutture

Oltre a quelle già indicate, sono da prevedersi le seguenti dotazioni infrastrutturali:

- parcheggi adeguati secondo i parametri urbanistici vigenti, per dimensione, collocazione e forme di gestione, alla domanda generata dalle attività insediate
- strada di cornice tra la zona Bruciati e la 167 (tratto di competenza)
- strada interna di collegamento tra le porzioni orientale e occidentale dell'area

- soluzioni alternative e innovative di trasporto collettivo
- percorsi pedonali nel verde
- viabilità veicolare interna di servizio, in quanto necessaria.

18.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. La nuova edificabilità complessiva, al netto dell'edificazione già esistente, assomma a 6.000 mq SLA , così ripartiti di massima:
 - albergo: strutture recettive, residenze protette, centro benessere o strutture di servizio ad uso collettivo: 4.000 mq di SLA
 - altri servizi alle persone atti a integrare la funzione ricettiva (sport e tempo libero, commercio): 2.000 mq.
 - La struttura alberghiera potrà impegnare l'intera volumetria.
2. Nell'ambito della realizzazione del complesso ricettivo-turistico, una quota non superiore a 1.500 mq può essere destinata a residenza. Quest'ultima non è realizzabile a stralcio, ma solo contestualmente alle altre strutture previste dal PUO, secondo rapporti da definirsi in sede di convenzione.
3. Non sono compresi nelle suddette quantità edificabili gli spazi relativi alle attrezzature pubbliche per spettacoli teatrali, congressi e attività culturali, il cui dimensionamento sarà determinato sulla base delle esigenze funzionali e gestionali dell'impianto da realizzarsi, senza incidere su quello delle funzioni precedentemente indicate.
4. Si considerano esclusi dal Distretto, anche se interni al perimetro dello stesso:
 - gli edifici esistenti con i relativi lotti di pertinenza, per i quali valgono, in quanto applicabili, le norme relative agli interventi sull'esistente ovvero:
 - Manutenzione ordinaria (art. 3 lett. a) D.P.R. 380/2001)
 - Manutenzione straordinaria (art. 3 lett. b) D.p.R. 380/2001)
 - Restauro e risanamento conservativo (art. 3 lett. c) D.P.R. 380/2001)
 - Ristrutturazione edilizia (art.3 lett. d) D.P.R. 380/2001). Per gli interventi di frazionamento con aumento del numero delle unità immobiliari dovrà essere previsto un parcheggio per ogni unità immobiliare in più rispetto all'originaria. Tale area parcheggio non potrà essere monetizzata ma dovrà essere reperita nell'ambito della zona.
 - le aree di pertinenza dell'autostrada e della linea ferroviaria
 - il cimitero, al netto dell'area di rispetto
 - le aree demaniali
5. In sede di Progetti Urbanistici Operativi sarà precisata la perimetrazione definitiva dei due sub distretti .
6. L'indice di edificabilità territoriale è determinato come rapporto tra la somma della SLA esistente e di quella indicata al punto 1, e la superficie netta del Distretto, delimitata come sopra.

7. La puntuale definizione dei tipi di intervento edilizio e urbanistico e delle destinazioni funzionali è rimessa al PUO, fermi restando i limiti sopraindicati.
8. I PUO potranno essere articolati in più fasi attuative, sulla base della convenzione.

18.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: Sub distretto 1 IS.MO.B – sub distretto 2 PU. Si applica integralmente la disciplina dell'art. 50 NA del PTCP per quanto riguarda la zona classificata IS.MO.B. e dell'art. 36 per quanto riguarda la zona classificata PU. Il sub distretto 1 è quindi definibile come di zona il cui obiettivo paesistico è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico di Insieme determinino l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso. Il sub distretto 2 è assoggettato al regime normativo della Conservazione in quanto trattasi di complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed un'elevata vulnerabilità, tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità. L'obiettivo paesistico è quello di conservare quegli elementi della struttura urbana che maggiormente concorrono a determinare la qualificazione paesistico – ambientale. Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonché l'organizzazione visiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno. E' consentita la creazione di parcheggi, esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate senza alterare la consistenza e la qualità della vegetazione arborea, purchè tali da non travisare le caratteristiche peculiari dell'area stessa e sempre che non siano praticabili soluzioni alternative all'esterno.
2. La nuova edificazione a destinazione ricettiva sarà concentrata prevalentemente o esclusivamente nella porzione occidentale del Distretto.
3. In corrispondenza dell'esistente parcheggio a raso di via dei Ceramisti sarà realizzata una piazza con sottostante parcheggio, quale punto d'incontro e luogo di convergenza tra i quartieri occidentali, le nuove strutture e il centro cittadino.
4. Trattandosi di complesso vincolato ai sensi D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 , il PRG non pone specifiche limitazioni alle possibilità di trasformazione della Villa Faraggiana in quanto per lo stesso valgono le norme specifiche del D.lgs. di cui sopra nonché le norme di conservazione previste dall'assetto insediativo del PTCP.
5. Le nuove strutture dovranno essere realizzate in modo da non interferire con la visuale paesaggistica del complesso "Villa Faraggiana"
6. La tipologia edilizia dovrà integrarsi con il Parco Urbano che costituisce l'elemento caratterizzante dell'ambito
7. L'assetto viario dovrà essere tale da non alterare visibilmente l'ambito, bensì dovrà essere elemento di ricucitura con la viabilità esistente. Occorre prestare particolare attenzione alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in modo da permettere una fruizione diretta delle aree verdi.

8. Il PUO, come previsto dalla Legge Regionale 36/97 – art. 50 comma 3, dovrà essere corredato dallo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della ridetta legge regionale. I PUO 1 e 2 dovranno darsi carico tramite un SOI ai sensi dell'art.32 bis e ter delle NTA del PTCP a completamento delle indicazioni date nella disciplina paesistica. Il PUO relativo al sub distretto n° 1 dovrà darsi carico di una integrazione della disciplina paesistica, volta a far fronte ad una più specifica conoscenza dei luoghi e degli elementi paesistico ambientali , nonché storico architettonici dell'intero contesto (la Villa, le sue pertinenze agricole, il distretto). Il PUO dovrà darsi carico inoltre di un progetto che consideri la struttura ed il restauro dei giardini e degli assetti agricoli della Villa Faraggiana.

19.DT2 - Distretto di trasformazione area ex Arcos in località Grana - Attività artigianali, industriali, commerciali

Il distretto corrisponde al Programma di Riqualificazione Urbana approvato con intesa Stato, Regione e Comune in data 08.11.2001 a cui si rimanda (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona C).

Per l'applicazione degli interventi occorre fare riferimento all'accordo di programma approvato in tale sede.

19.1 Identificazione

1. L'area coincide con la parte orientale della zona industriale di Albissola, occupata da strutture ,in parte non utilizzate o sottoutilizzate su cui sono in atto alcuni processi di riorganizzazione.

2. L'area è prossima allo svincolo del nuovo tracciato dell'Aurelia bis che passa a nord del distretto e interessa il versante occidentale dello stesso

19.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. In considerazione delle buone condizioni di accessibilità e di visibilità conseguenti al nuovo esito urbanistico previsto, si attribuisce al Distretto il ruolo decisivo di integrare i fenomeni evolutivi e innovativi della sfera produttiva (presenti all'interno del Distretto e nelle fasce circostanti) con un assetto insediativo residenziale, di opportunità e di servizi. Il Distretto si configura come zona di passaggio o "zona filtro" tra la parte commerciale-produttiva e la città residenziale e turistica dotata di forti caratteri di mobilità.
2. Le nuove presenze produttive saranno selezionate in funzione della piena compatibilità con le funzioni residenziali e turistico – sportive presenti e previste nell'ambito territoriale della valle del Sansobbio, in territorio di Albissola Marina e Albisola Superiore.
3. E' auspicabile il recupero di alcuni edifici esistenti che presentano buoni livelli di qualità architettonica.

19.3 Funzioni

1. Il Distretto è suddiviso in tre sub distretti:
 - sub distretto 1 e 2 per la riorganizzazione e lo sviluppo di attività produttive (il sub distretto 1 corrisponde ai lotti A-B-C aree Ex-Arcos e il sub-distretto 2 al lotto D,);
 - sub-distretto 3 di trasformazione urbanistica a destinazione mista residenziale, turistica e di servizio da attuarsi tramite SUA – PUO unitario. Il perimetro del sub distretto corrisponde al perimetro del SUA indicato
2. Nei sub-distretti 1 e 2 sono ammesse le funzioni dei gruppi IV e V.
3. Nel sub-distretto 3 la funzione prevalente è la residenza, a titolo accessorio sono ammesse funzioni turistico-alberghiere , commerciali, servizi pubblici orientati ad integrare la dotazione di attrezzature sportive presenti,; è prevista la realizzazione di una media superficie commerciale .

19.4 Parametri

1. Nel sub-distretto 1 sono ammessi interventi di ristrutturazione con frazionamento dei fabbricati esistenti senza aumento di volume.
2. Nel sub-distretto 2 sono ammessi, oltre alle normali innovazioni relative ai volumi tecnici e all'organizzazione logistica (piazzali, rampe, esterne, ecc.), gli interventi previsti dall'Accordo di Programma approvato. L'altezza massima dell'intero comparto è di 12mt
3. Nel sub-distretto 3 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia con indice di edificabilità 0.70 mq/mq, rapporto di copertura massimo 50%, H max. 18,50.

19.5 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. Sub-distretto 1 interventi a singola concessione edilizia
2. Sub-distretto 2 intervento unitario con obbligo di concessione edilizia convenzionata
3. Sub-distretto 3 intervento unitario con SUA/PUO; è ammessa l'attuazione mediante il procedimento dell'Accordo di programma

20 DT3 - Distretto di trasformazione Scoglio Madonnetta - Porto turistico

L'ambito corrisponde al progetto preliminare sottoposto all'approvazione da parte della Conferenza dei Servizi attivata dall'Autorità Portuale il 23 gennaio 2001. Tale zona non è specificatamente assimilabile alle zone omogenee previste dal D.M. 1444/1968 trattandosi sostanzialmente di una parte del territorio destinata a nuovi

complessi insediativi che risultano inedificati ma da insediarsi su area demaniale con specifica destinazione porto turistico.

20.1 Identificazione

1. La struttura del porto turistico interessa l'estrema porzione di ponente del litorale, a mare dell'Aurelia, che costituisce il segmento meno pregiato dal punto di vista della balneazione.
2. Trattandosi di una struttura che insiste sul territorio di due comuni e, in buona parte, sul demanio marittimo, la relativa disciplina urbanistica non può essere esaustivamente definita nell'ambito del presente PUC. Pertanto, è da prevedersi che all'approvazione del progetto si pervenga mediante opportune intese, da formalizzare attraverso gli strumenti previsti dalle leggi 142/1990 e 662/1996.
3. Le indicazioni a carattere normativo sono da intendersi alla stregua di condizioni che il comune di Albissola Marina pone all'approvazione, per quanto di propria competenza, del progetto portuale e all'adesione alle suddette intese.

20.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. Al porto è attribuito un ruolo essenziale nel progetto di potenziamento e diversificazione dei fattori di attrazione turistica di Albissola Marina. Pertanto esso dovrà essere concepito e attuato in modo tale da massimizzare le ricadute occupazionali e d'immagine, non solo per Albissola Marina ma per l'intera area savonese. Tale risultato, in particolare, sarà ottenuto attraverso la predisposizione di un progetto attentamente verificato sotto i profili:

- paesistico
- funzionale
- infrastrutturale

secondo le indicazioni in appresso specificate.

20.3 Destinazioni d'uso e indirizzi per la pianificazione di dettaglio

20.3.1 Funzioni prescritte e funzioni complementari ammesse

Devono essere presenti le seguenti attività complementari:

- indotto tecnico cantieristico per l'assistenza alle imbarcazioni, gli interventi urgenti e di manutenzione ordinaria
- indotto commerciale, assistenza all'utente, ristoro, bancario/assicurativo, punti di vendita di tutto ciò che è funzionale all'uso della barca, alle necessità del diportista, all'approvvigionamento del necessario per la navigazione ecc.
- sedi amministrative relative alla gestione del porto e assistenza all'utente
- sedi per il tempo libero (ludico, culturale e intrattenimento)
- strutture ricettive (residence alberghiero)

Talune delle attività sopra elencate potranno opportunamente localizzarsi o essere reperite all'esterno dell'ambito portuale, entro un raggio conveniente.

20.3.2 Edificabilità

1. Per le funzioni prescritte e ammesse relative alla ricettività, al commercio e ai servizi alle persone, che sono urbanisticamente attribuite al territorio comunale di Albissola Marina, è consentita un'edificazione complessiva di 7200 mq SLA .

20.3.3 Infrastrutture

1. La realizzazione dello scalo è subordinata all'approvazione del progetto preliminare della variante Aurelia, o comunque di soluzioni viabilistiche che consentano di raggiungere dal porto il più vicino casello autostradale senza transitare attraverso il centro di Albissola.
2. Il complesso sarà dotato di parcheggi per auto proporzionati al numero di barche e delle strutture di appoggio a terra.
3. La progettazione di tale distretto dovrà farsi carico di soluzioni capaci da una parte di creare il migliore inserimento delle diverse funzioni, anche con un attento accorpamento volumetrico dei parcheggi e funzioni accessorie anche a più piani, sfruttando le differenze di quote e creando possibili continuità con il versante roccioso verso mare. Restano prioritarie le verifiche per il soddisfacimento delle esigenze di accessibilità e collegamento sia all'Aurelia bis in via di progettazione sia all'Aurelia esistente.

20.4 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona: Al.CO ovvero zona destinata ad attrezzature ed impianti – regime di consolidamento. L'obiettivo della zona è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico - ambientale. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.
2. Relativamente alla disciplina paesistica si rimanda alle osservazioni approvate con le Deliberazioni di Consiglio n. 7 del 28/01/2000 e n. 71 del 29.11.2002 ed in particolare:
 - all'interno dell'ambito del porto, in area albissolese, deve essere prevista una struttura di carattere pubblico che possa essere utilizzata in modo flessibile;
 - le tipologie edilizie devono essere rispondenti alle caratteristiche del contesto ligure;
 - la dotazione di parcheggi deve corrispondere ai parametri previsti per i porticcioli turistici con i relativi servizi con un minimo di 1.400 posti auto;
 - occorre garantire la prosecuzione della Passeggiata degli Artisti all'interno del Porto Turistico ovvero collegare l'attuale Passeggiata degli Artisti con il molo della diga foranea e con la banchina principale, prevedendo una pavimentazione artistica che prosegua idealmente l'opera espressiva dei vari artisti del '900 che si sono cimentati nella realizzazione della storica passeggiata;
 - a seguito delle verifiche effettuate sulle strutture in elevato è risultato che una parte delle stesse emerge rispetto alla quota dell'Aurelia e pertanto in difformità a quanto espresso nella Delibera Consiliare n° 7/00 : si ritiene quindi che tali strutture debbano essere riconsiderate al fine di ridurre il loro impatto visivo;

-
- l'accesso viario da e per Albissola Marina, nel territorio del Comune stesso, deve essere esclusivamente adibito al traffico leggero;
 - occorre garantire l'affidabilità del progetto attraverso dimostrazioni e simulazioni;
 - il materiale di ripascimento della spiaggia e la metodologia di realizzazione di tutta l'opera devono garantire il minor disagio per l'impatto ambientale e limitare le eventuali conseguenze sul litorale costiero;
 - in fase di gestione del porto la società concessionaria deve garantire il ripascimento della nuova spiaggia a ridosso del molo sottoflutto e la pulizia costante dello specchio acqueo antistante ;
 - occorre prevedere uno scaletto per piccole attività legate alla nautica amatoriale e dilettantistica nella zona contigua ad Albissola Marina da riservare in via prioritaria ai cittadini residenti;
 - occorre prevedere la possibilità di attività sportiva tipo velica e motonautica;
 - in fase di realizzazione occorre limitare e regolamentare il passaggio dei mezzi pesanti sul tratto di Aurelia che attraversa il paese;
 - all'interno delle aree interessate dal progetto del Porto Turistico non devono essere previste strutture commerciali per la grande distribuzione (ipermercati-supermercati-centri commerciali ecc.);
 - nella prevista piazza si dovrà porre particolare attenzione alla cura dei dettagli con richiami alla storia dell'arte ceramica di Albissola, ponendo la massima attenzione alla qualità dei materiali e dell'arredo urbano;
 - la nuova infrastruttura turistico-portuale dovrà assumere anche il ruolo di quinta paesistica conclusiva delle spiagge di Albissola, attenuando l'impatto visivo attualmente costituito dalle strutture del porto commerciale di Savona.

21 DT4 - Distretto di trasformazione Albamare

21.1 Identificazione

Crinale tra i bacini dei torrenti Termine e Binella (zona omogenea assimilabile D.M. 1444/1968 Zona C).

21.2 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

1. L'insediamento previsto, da considerare unitariamente nelle due porzioni in territorio di AM e di Savona, deve configurare un'offerta residenziale di qualità, destinata tanto al mercato locale quanto a quello della residenza secondaria,

quest'ultima connessa con la domanda prevedibilmente conseguente alla realizzazione del porto turistico e delle altre operazioni urbanistiche previste nei comuni di Albissola Marina e di Albisola Superiore.

2. Esito irrinunciabile dell'intervento è la sistemazione della viabilità nella parte occidentale del territorio comunale, con particolare riguardo alla connessione tra via Gentile e Aurelia lungo il rio Termine.

21.2.1 Funzioni prescritte e funzioni complementari ammesse

Sono ammesse le funzioni del gruppo I e gruppo III.

21.3 Parametri urbanistici

1. Sulla base delle considerazioni svolte nel Documento degli Obiettivi, l'edificabilità complessiva è determinata in 5.000 mq SLA su una superficie di 40.000 mq di comparto, così ripartiti di massima:

- residenza mq 2000
- strutture ricettive, residenze protette, centro benessere mq 3000

Di questi ultimi 3000 mq, 1000 mq potranno essere destinati ad altri servizi alle persone atti ad integrare la funzione turistica (sport e tempo libero).

2. Tale entità, rapportata alla superficie lorda del Distretto di 132.794 mq, corrisponde a un indice di edificabilità territoriale di 0,04 mq/mq e indice fondiario 0.13 mq/mq su una superficie di comparto di 40.000 mq.
3. Sono consentiti interventi secondo i seguenti parametri:
 - Altezza massima : ml 7,50
 - Numero massimo di piani : 2

21.3.1 Infrastrutture

1. E' da considerare condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento l'esistenza di un adeguato raccordo veicolare tra l'Aurelia e via Gentile, in corrispondenza del rio Termine.

21.4 Tipi di intervento edilizio e urbanistico e relative modalità di attuazione

1. La puntuale definizione dei tipi di intervento edilizio e urbanistico è rimessa al PUO, ferme restando le indicazioni di cui al punto precedente.
2. Il prescritto PUO unico potrà essere articolato in più fasi attuative, sulla base della convenzione.
3. Il PUO potrà avere indici differenziati rispetto a quelli sopra previsti a condizione che venga subordinato ad un accordo di programma da siglarsi con il Comune di Savona relativamente allo sviluppo coordinato delle due aree limitrofe sia dal punto di vista dell'impianto urbanistico sia dal punto di vista delle esigenze infrastrutturali, con una edificabilità massima comunque non superiore a 10.000 mq di SLA. Il Piano Operativo relativo al Distretto, laddove la volumetria dello stesso superi la soglia i 5.000 mq, dovrà essere sottoposto all'approvazione Regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art.69, 5° comma della L.R. 36/97

21.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione della zona : A.NI.TR.ID . L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantire il corretto insediamento nel contesto paesistico. Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico di Insieme ,operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, che determinino l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.
2. L'edificazione dovrà avvenire lungo la dorsale viaria esistente e conformemente alle curve di livello, seguendo il crinale meglio esposto, limitando la realizzazione di terrazzamenti artificiali e/o muri di contenimento eccessivamente emergenti
3. Le coperture dovranno essere preferibilmente a falde, ad eccezione dei corpi di congiunzione di elementi di schiera principali.
4. Il PUO, come previsto dalla Legge Regionale 36/97 – art. 50 comma 3, dovrà essere corredato dallo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della ridetta legge regionale, con particolare riferimento:
 - alle alternative considerate;
 - alla sostenibilità delle previsioni in relazione alla loro giustificazione e alla sensibilità dell'area interessata, nonché all'interazione con gli interventi previsti in territorio del Comune di Savona e con le necessarie dotazioni in infrastrutturali;
 - dei potenziali impatti residuali e delle loro mitigazioni;
 - dell'esito della verifica ambientale operata
5. Il PUO dovrà darsi carico di una integrazione della disciplina paesistica volta a far fronte ad una più specifica conoscenza dei luoghi e degli elementi paesistico ambientali, soprattutto in relazione alla visibilità della zona e dell'intervento nonché storico – architettonici dell'intero contesto (rapporto di continuità con l'ambito CR3 e la parte ineditata della dorsale della via IE14).
6. Dal momento che si tratta di zona boscata (assetto vegetazionale del PTCP zona BA.CO) il PUO dovrà altresì essere corredato da specifico progetto redatto da tecnico agronomo o forestale abilitato che dimostri le tipologie di essenze eventualmente introdotte per le parti interessate dall'intervento, la compatibilità con l'assetto vegetazionale che ha come obiettivo quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa .
7. Il PUO dovrà altresì essere corredato di Studio Organico di Insieme così come previsto dall'art. 54 delle norme di attuazione del PTCP relativamente all'assetto insediativo , da cui risultino le caratteristiche paesistico ambientali – architettoniche e tipologiche ovvero:
 - tipologia edilizia con riferimento alle caratteristiche dimensionali e formali dell'edificio in progetto
 - materiali utilizzati
 - colori

sistemazioni esterne

il tutto riferito a preesistenze di pregio nella zona e/o zone limitrofe con regimi normativi simili in modo da costituire il nuovo tessuto urbano in coerenza con l'intorno e da mantenere la qualità paesistica dell'insieme.

PARTE QUARTA
NORME GEOLOGICHE GENERALI

22. Generalità

1. Sono norme che mirano a valorizzare, consolidare e tutelare il patrimonio fisico-ambientale del Comune di Albissola Marina, secondo le indicazioni contenute nella "Carta di suscettività d'uso del territorio".
2. Le norme geologiche si compongono di una parte generale e di una parte tecnica costituita da schede e sono riferite a ciascun distretto e ambito, secondo il seguente articolato.
3. Le presenti norme risultano conformi alle leggi dello stato e alle leggi regionali e costituiscono un complemento e un supporto alle normative urbanistiche del PUC.
4. Le norme geologiche costituiscono parte integrante e sostanziale del PUC, ne seguono l'iter approvativo modificando ove occorra, il vigente Regolamento igienico-edilizio.
5. La normativa di ciascun ambito della carta della suscettività d'uso è stata redatta in base alle diverse caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche; del territorio Comunale; essa pertanto definisce l'ammissibilità degli interventi e prescrive per ogni zona, le indagini geologiche necessarie, sia di livello attuativo sia di livello esecutivo. Ogni documentazione geologica dovrà fare riferimento alla legge 64/74 ed ai relativi D.M. di applicazione. Per verificare la completezza della documentazione geologica e l'ammissibilità degli interventi esaminati, la Commissione igienico edilizia dovrà comprendere almeno un Geologo iscritto all'Albo Professionale.
6. La documentazione geologica e geologico-tecnica dovrà essere redatta da un Geologo abilitato e dovrà contenere:
 - in fase di richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Operativo nei Distretti di Trasformazione o di concessione edilizia negli ambiti di riqualificazione, una relazione di fattibilità geologico-tecnica, nella quale saranno definite anche le indagini di dettaglio, ritenute necessarie per la progettazione esecutiva.
 - per il rilascio della concessione edilizia, una documentazione geologica esecutiva a supporto del progetto. Il progetto dovrà risultare congruente con le prescrizioni geologiche. Il committente dovrà nominare prima dell'inizio dei lavori il geologo responsabile dell'osservanza delle prescrizioni di carattere geologico del progetto. Il direttore dei lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al Geologo responsabile la data di inizio dei lavori. Il cartello di cantiere prescritto dalla legge 28.02.85 n°47 dovrà riportare in chiaro il nome del Geologo responsabile dell'osservanza delle prescrizioni di carattere geologico del progetto ed il relativo recapito. Per ogni progetto realizzato il geologo responsabile dovrà redigere una relazione di fine lavori alla quale verrà subordinato il decreto di abitabilità e di agibilità dell'immobile, in essa dovranno risultare le eventuali difformità e le misure adottate in relazione a dette difformità per mantenere le condizioni di sicurezza sotto l'aspetto fondazionale, dell'assetto di versante e di carattere idrogeologico.

23. Relazione geologica

1. La relazione geologica dovrà essere corredata da:
 - Corografia su base topografica a curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, riportante le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche della zona in cui l'area è inserita.
 - Planimetria su rilievo quotato, con indicazione degli affioramenti ed ubicazione delle eventuali prove in situ, alla scala di progetto;
 - sezioni geologiche e geologico tecniche alla scala di progetto;
 - stratigrafia del terreno desunta da prospezioni geognostiche e/o geofisiche;
 - per la posa di tubazioni si richiama l'obbligo di indagine geologica per l'intero tracciato ai sensi del D.M.12.12.85;
 - per la progettazione di volumi interrati in presenza di falda freatica, si dovrà tenere conto dei deflussi sotterranei e del possibile effetto barriera, dei manufatti di grandi dimensioni.
 - Commento alle indagini e verifiche svolte ed alle prescrizioni da seguire per la realizzazione dell'opera.
2. Le norme geologiche di livello attuativo e le indagini geologiche di progetto devono comprendere sempre la regimazione delle acque superficiali.
3. Lo smaltimento delle acque nere provenienti dagli scarichi delle abitazioni o di altro tipo deve possibilmente avvenire in rete. Nel caso di distanza o differenza di quota superiori a quelle di legge per l'allacciamento alla pubblica fognatura, è necessario il progetto per la dispersione nel terreno delle acque chiarificate.

24. Documentazione geologica per i Piani Urbanistici Operativi

1. I Piani Urbanistici Operativi (PUO) dovranno essere corredati da cartografia in scala compresa tra 1:500 e 1:2000, a seconda delle dimensioni della superficie interessata.
2. La documentazione geologica a corredo del progetto esecutivo dovrà essere chiaramente riferita alle opere per cui viene richiesta la concessione, esattamente ubicate: In particolare gli studi eseguiti a corredo di strumenti urbanistici operativi non possono venire utilizzati quale documentazione di carattere progettuale per la richiesta di concessione edilizia;
3. Per le aree di fondovalle è necessaria la verifica idraulica, secondo le prescrizioni per il regime transitorio (circ. R.L. 31.5.93 prot.n.3410) o dei futuri Piani di bacino. Il progetto esecutivo indicherà le cautele da adottarsi per la vicinanza dei corsi d'acqua. In caso di distanze inferiori a quelle prescritte dell'art. 26 della legge RL 9/93 (20 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici nei centri urbani e 40 m al di fuori delle zone perimetrate), il progetto dovrà motivare la richiesta di deroga, che dovrà essere inoltrata all'Autorità di bacino presso la Provincia di Savona. Nel caso l'area interessata dal progetto risulti soggetta a rischio idraulico con classi di pericolosità 1° e 2°, la documentazione progettuale (sia per opere private che pubbliche) dovrà essere corredata da VIA da sottoporre all'autorità Regionale per la pianificazione di Bacino con istanza di deroga alle norme del piano.

4. La realizzazione di manufatti deve essere subordinata a particolari prescrizioni per la mitigazione-eliminazione del rischio ai sensi dell'art.17 comma 3 della L.R.9/93; la normativa deve prevedere misure atte a eliminare e/o mitigare i pericoli per la pubblica incolumità (ad es. divieto di utilizzo dei piani terra degli edifici per evitare l'allagamento degli interrati.)

PARTE QUINTA
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
NORME TECNICHE DI ZONA

25.CR1: Centro Urbano

Si tratta di un ambito prevalentemente di conservazione caratterizzato da una copertura urbana compatta. I possibili interventi saranno limitati a manutenzione e restauro con eventuali ristrutturazioni. In caso di modificazioni strutturali gli interventi saranno soggetti alle norme del D.M.11.3.88.

25.1 Depositi alluvionali

1. Gli aspetti geologici preminenti sono di tipo idrogeologico o legati all'evoluzione costiera.
2. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
 - natura granulometrica dei depositi marini e fluviali;
 - studio del comportamento della falda;
 - studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare;
 - è necessario analizzare i problemi e le soluzioni operative riguardanti le possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno.

25.1.1 Zona A2 Argille plioceniche

1. Problemi fondazionali legati prevalentemente ai cedimenti per consolidazione del terreno.
2. Data la natura argillosa del substrato, l'indagine geologica ai sensi del DM.11.3.88 dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche statico dinamiche e/o pozzetti geognostici per la ricostruzione della stratigrafia;
 - studio del comportamento della falda
 - prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque, tenuto conto della scarsa capacità drenante dei materiali. Per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro e di laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto.
3. Sono inoltre richiesti, carotaggi continui e prove di laboratorio in particolare di prove edometriche per il calcolo dei cedimenti e di altre prove in condizioni non drenate e/o drenate di tipo e quantità da rapportarsi alla situazione ed all'entità dell'intervento, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture.

25.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Il regime normativo di livello locale è di tipo MO-B (modificabilità di tipo B)
2. I lineamenti geomorfologici dell'area, nonostante l'intensa urbanizzazione sono ancora riconoscibili come quelli di una piana litoranea. La disciplina di livello puntuale è congruente con gli interventi ammessi dal PUC, che escludono grandi strutture in grado di modificare l'assetto dell'area.

26. CR2: Località Bruciati

26.1 Zona B1

1. Rocce in condizioni variabili di conservazione. Assenza di specifici problemi geotecnici. Si prevedono studi più approfonditi in funzione sia delle caratteristiche geomeccaniche locali sia dell'impatto degli interventi sul territorio.
2. Per gli interventi nella zona B1 l'indagine geologica dovrà comprendere:
 - rilevamento litologico strutturale di dettaglio
 - caratterizzazione dell'ammasso roccioso con particolare riguardo allo stato di conservazione, ed ai parametri geomeccanici principali (RQD, JCS, JRC.)
 - definizione di estensione potenza e composizione delle coltri eluviali; loro caratteristiche geotecniche in previsione di sovraccarichi verticali o di tagli;
 - prescrizioni per la fase esecutiva comprendenti le indicazioni per la regimazione delle acque;
 - verifica delle sezioni di deflusso (tombini, tubazioni e canali) in occasione di portate di massima piena (da calcolare con la curva inviluppo del Cati o con gli eventuali metodi richiesti dai futuri Piani di Bacino).

26.2 Zona A2

1. Problemi fondazionali legati prevalentemente ai cedimenti per consolidazione.
2. I caratteri geotecnici sono legati alla natura argillosa del substrato. Nella zona A2 l'indagine geologica ai sensi del DM.11.3.88 dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche statico dinamiche e/o pozzetti geognostici per la ricostruzione della stratigrafia;
 - studio del comportamento della falda;
 - prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque, tenuto conto della scarsa capacità drenante dei materiali. Per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto.
3. Sono inoltre richiesti carotaggi continui con prelievo di campioni indisturbati, prove di permeabilità, prove di laboratorio per la definizione dei parametri ed il calcolo delle strutture e in particolare prove edometriche e taglio diretto, in condizioni non drenate e/o drenate di tipo e quantità da definire in rapporto alla situazione locale ed all'entità dell'intervento.

26.3 Zona B2

1. La zona è caratterizzata da formazioni rocciose (ortogneiss) in variabili condizioni di conservazione, potenzialmente instabili., che occupano piccole porzioni dell'ambito.
2. Ogni intervento dovrà essere preceduto da una indagine geologica comprensiva di rilevamento geolitologico e topografico di dettaglio finalizzata alla:
 - dettagliata parametrizzazione delle caratteristiche geomeccaniche dei materiali;

- grado di stabilità e delimitazione delle aree in condizioni di equilibrio precario;
 - indagine approfondita sui contatti tra litologie a forte contrasto di permeabilità.
3. Il progetto edilizio dovrà contenere anche:
- il piano per lo smaltimento delle acque di scarico e la regimazione delle acque superficiali.
 - interventi di miglioramento e stabilizzazione della porzione di versante.

26.4 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Il regime normativo di livello locale è di modificabilità di tipo B. (MO-B)
2. L'ambito CR2 risulta fortemente compromesso nelle sue valenze paesaggistiche per quanto attiene all'assetto insediativo. Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico la struttura originaria risulta abbastanza conservata seppur difficilmente riconoscibile ad opera dell'intensa urbanizzazione.
3. La densità edificatoria è tale per cui non sono prevedibili incisive modificazioni della morfologia esistente.
4. Tra gli elementi di trasformazione geomorfologica più evidenti l'area di cava abbandonata, il cui fronte dovrebbe essere coperto da nuova edificazione o, meglio, da vegetazione arborea tipo parco urbano.

27. CR3: Ambito residenziale di tutela paesistica San Benedetto

27.1 Zona B1

1. Rocce in condizioni variabili di conservazione senza specifici problemi geologici. Si prevedono studi più approfonditi in funzione sia delle caratteristiche geomeccaniche locali sia dell'impatto degli interventi sul territorio.
2. Per gli interventi nella zona B1 l'indagine geologica dovrà comprendere essenzialmente un rilevamento di superficie litologico strutturale: l'applicazione del DM.11.3.88 richiede l'accertamento di questi elementi.
 - caratterizzazione di dettaglio dell'ammasso roccioso con particolare riguardo allo stato di conservazione, al suo assetto giaciturale e strutturale.
 - definizione di estensione, potenza e composizione delle coltri eluviali; loro caratteristiche geotecniche in previsione di sovraccarichi verticali o di tagli;
 - prescrizioni per la fase esecutiva comprendenti le indicazioni per la regimazione delle acque;
 - verifica delle sezioni di deflusso (tombini, tubazioni e canali) con le portate di massima piena da calcolare con la curva inviluppo del Cati o con altri metodi indicati dalla futura normativa di bacino;
 - piano per la regimazione e smaltimento delle acque superficiali e bonifica degli scarichi provenienti da abitazioni, anche preesistenti per ridurre l'impregnazione del substrato degradato.

27.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Il regime normativo di livello locale per l'assetto geomorfologico è di modificabilità di tipo B (MO-B).
2. Nell'ambito sono riconoscibili la falesia (arretrata dal taglio della Via Aurelia) e la spianata del terrazzo marino. In corrispondenza della spianata sono da evitare modificazioni significative della morfologia. Nella zona di fondovalle del rio Termine non sono presenti elementi geomorfologici di pregio. Sono ammessi interventi di tipo manutentivo, o anche nuovi interventi infrastrutturali (nuova viabilità) purché salvaguardino l'evolversi naturale dei processi fluviali. La progettazione di grandi opere tipo Aurelia bis dovrà essere sottoposta ad uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale.
3. I progetti di regimazione delle acque di superficie dovranno privilegiare opere di ingegneria naturalistica congruenti con l'ambiente esistente.

28. CR4: Ambito residenziale "Musicisti"

1. Si tratta di un ambito prevalentemente di conservazione caratterizzato da un tessuto urbano ad elevata densità. In caso di modificazioni strutturali gli interventi saranno soggetti alle norme del D.M.11.3.88

28.1 Zona A1 - Depositi alluvionali.

Problemi fondazionali e legati all'evoluzione costiera.

L'indagine geologica dovrà comprendere:

- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- natura granulometrica dei depositi marini e fluviali;
- studio del comportamento della falda;
- studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare;
- è necessario analizzare i problemi e le soluzioni operative riguardanti le possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno.

28.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Il regime normativo di livello locale per l'assetto geomorfologico è di modificabilità di tipo B (MO-B).
2. Non sono prevedibili interventi tali da modificare sensibilmente le caratteristiche geomorfologiche dell'area, la cui struttura risulta abbastanza conservata. seppur difficilmente riconoscibile ad opera dell'intensa urbanizzazione.
3. In ogni caso la disciplina di livello locale viene confermata a livello puntuale

29. CR5: Località Grana

1. Si tratta di un ambito in cui il tessuto urbano presenta una elevata densità, per cui risulta prevalentemente di conservazione.
2. Gli interventi ammessi dovranno osservare le norme del DM 11.3.88. Nella porzione di area in fregio al T. Sansobbia, sono vietati nuovi insediamenti o attività pericolose per la tutela della falda freatica in cui attingono i pozzi di derivazione idropotabile esistenti.
3. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli; qualora la metodologia adottata non risultasse risolutiva sono da prevedere sondaggi a carotaggio continuo con prove in situ e in laboratorio in modo da definire il profilo stratigrafico ed i parametri geotecnici per il calcolo delle strutture
 - natura granulometrica dei depositi fluviali;
 - studio del comportamento della falda;
 - analisi delle possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno.
 - delimitazione delle zone a rischio di esondabilità.

29.1 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione MO-B.
2. Si tratta di un ambito il cui fondovalle risulta già compromesso nelle sue valenze geomorfologiche. Viene riconfermata la disciplina di livello locale, in relazione agli interventi previsti dal PUC.

30. CR6: Località Basci

1. Si tratta di un ambito prettamente di conservazione nel quale sono presenti le seguenti zone:

30.1 Zona B1

Rocce (anfiboliti) in condizioni di conservazione variabile. Assenza di problematiche rilevanti. La Zona B1 occupa la maggior parte dell'ambito.

Per gli interventi ammessi, il D.M.11.3.88 richiede:

- rilevamento litologico strutturale di dettaglio
- caratterizzazione dell'ammasso roccioso con particolare riguardo allo stato di conservazione, al suo assetto giaciturale e strutturale; eventuale presenza delle coltri eluviali e dei prodotti di alterazione di origine tettonica; loro dettagliata parametrizzazione geotecnica;
- prescrizioni per la regimazione delle acque, la riduzione dell'erosione e del trasporto solido
- verifica idraulica al colmo di piena del Torrente della Colletta e del rio del Basci e valutazione dei rischi di ordine idrogeologico in concomitanza di eventi alluvionali.

30.2 Zona B2

1. Formazioni in roccia (anfiboliti) in varie condizioni di conservazione, potenzialmente instabili.
2. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - rilevamento geolitologico e topografico di dettaglio
 - dettagliata parametrizzazione delle caratteristiche meccaniche dei materiali;
 - verifiche di stabilità e delimitazione delle aree in condizioni di equilibrio precario;
 - indicazioni per lo smaltimento delle acque di scarico e per la regimazione delle acque superficiali; atto ad evitare l'impregnazione del substrato degradato;
 - metodologie di intervento che migliorino e stabilizzino le porzioni di versante.

30.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione MO-B. L'area è stata oggetto di un intervento di edilizia residenziale agevolata che ne ha modificato profondamente la percezione geomorfologica. Non vi sono particolari restrizioni alle modificazioni di carattere geomorfologico connesse al completamento dell'ambito. I progetti edilizi dovranno però essere estesi alle sistemazione esterne con particolare riferimento alla ricostruzione dei terrazzamenti ed al reimpianto di ulivi.

31. CR7: Nucleo residenziale in località Rio Marchesina.

Si tratta di un ambito di recente edificazione in corso di completamento. I progetti degli interventi ancora da attuare dovranno essere corredati dalle indagini previste nella Relazione dell'indagine di fattibilità geotecnica allegata al P.P. approvato.

31.1 Disciplina paesistica di livello puntuale

Il PUC recepisce il PP approvato che prevede il completamento dell'urbanizzazione dell'ambito. L'ambito potrebbe essere collegato con le Baxie da una nuova strada. A seguito degli interventi fin qui eseguiti, e di quelli previsti dal PUC, i lineamenti geomorfologici sono difficilmente riconoscibili e non più recuperabili. La disciplina paesistica prevede un alleggerimento degli interventi lungo il confine di ambito in modo da costituire una fascia di transizione col paesaggio circostante.

32. CR8: Zona industriale

1. Nell'ambito sono presenti le seguenti aree:

32.1 Zona A1

1. Comprende la zona di fondovalle pianeggiante caratterizzato da depositi alluvionali. L'indagine geologica ai sensi del D.M.11.3.88 richiede:
 - esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
 - natura granulometrica dei depositi fluviali;
 - studio del comportamento della falda;
 - verifica delle possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno;
 - è necessario determinare le portate di piena del torrente del Grana in relazione al rischio di esondazioni. I nuovi interventi dovranno comunque, in caso di inondazione, garantire il deflusso delle acque in condizioni di massima piena.

32.2 Zona B3

1. Rocce a comportamento coesivo con problemi di cedimento differenziale e di stabilità.
2. Per interventi il D.M. 11.3.88 prevede:
 - prove penetrometriche statico-dinamiche per determinare la potenza e la distribuzione areale di coltri e bancate argillose generalmente presenti al tetto delle argille per interventi di maggiori dimensioni esecuzione di sondaggi geognostici a carotaggio continuo, prove di laboratorio, in particolare prove edometriche per il calcolo dei cedimenti e delle altre prove in condizioni non drenate e/o drenate
 - prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque tenuto conto delle scarse capacità drenante dei materiali.

32.3 Zona B5

1. Coperture detritiche di media potenza attualmente stabili su versanti poco acclivi.
2. La Zona B5 occupa una piccola porzione dell'ambito.
3. Le indagini prevedono:
 - andamento del substrato tramite prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
 - composizione e potenza della coltre;
 - verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento;
 - metodologie di intervento che preservino l'equilibrio di versante e che lo migliorino con particolare riguardo alla regimazione delle acque.

32.4 Zona C

Aree intensamente rimaneggiate dove sono stati segnalati riporti già stabilizzati e sistemati. Problemi di stabilità.

E' un'area interessata da vecchi terrapieni. L'indagine geologica è mirata alla determinazione delle condizioni geotecniche. E' quindi necessario verificare come le nuove opere possano interferire sull'esistente. Il piano operativo è volto quindi al recupero e riqualificazione del patrimonio ambientale ed edilizio.

32.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

Nell'area non sono presenti elementi geomorfologici di interesse paesistico. La disciplina paesistica di livello puntuale riconferma quella di ampia modificabilità prevista dal livello locale.

33. CR9: Litorale

1. L'ambito comprende la fascia di territorio, in gran parte demaniale, a mare dell'Aurelia.
2. Si tratta di un'area a vocazione turistica destinata alla fruizione balneare.
3. Norme geotecniche di livello attuativo:
4. Qualsiasi intervento di carattere edilizio o strutturale dovrà basarsi sull'acquisizione dei seguenti dati:
 - natura granulometrica dei depositi marini con variazioni laterali e verticali e comportamento geotecnico;
 - comportamento delle falde (anche marina);
 - tendenze evolutive della spiaggia su tutto il litorale;
 - valutazione delle portate dei corsi d'acqua e loro trasporto solido.
5. Le infrastrutture autorizzabili in area demaniale marittima dovranno essere progettate e realizzate facendo uso il più possibile di strutture permeabili, in modo da consentire il minimo impatto possibile sulla dinamica del litorale interessato.

33.1 Norme per il livello esecutivo

1. Si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

33.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione di livello locale: CO.
2. Si tratta di aree con forte incidenza morfologica e paesaggistica, da consolidare
3. Si applica integralmente la disciplina dell'art. 65 del PTCP. Ai sensi del PTCP il PUO deve avere valenza di Studio Organico d'Insieme.

34. CR10: Extra urbano di presidio ambientale

1. Si tratta di ambiti con valenze paesistico-ambientali da salvaguardare. L'ambito CR10 è stato suddiviso in aree non insediabili (CR10/A) aree ex agricole insediabili con concessione convenzionata (CR10/B), aree di crinale (CR10/C).

34.1 CR10 A: Ambito non insediabile

1. Comprende l'area tra il rio Grana e lo spartiacque Monte Cucco -Passo del Grano, esposta a Nord.
2. Nell'area sono presenti essenze arboree termofile, bosco misto di castagno, pini, roverella.
3. Sono versanti a scarsa accessibilità, che necessitano di salvaguardia ambientale.
4. L'area compresa tra il crinale Ca' dei Boschi e Rio Binella a sud è ben esposta (esposizione a Sud).ed è a buona stabilità ambientale.
5. Presenza di macchia mediterranea con roverella pino, leccio e sviluppo di un microclima caldo-arido.
6. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dell'esistente, di eventuale regimazione delle acque a salvaguardia delle zone poste a valle. e di valorizzazione del patrimonio boschivo.

34.1.1 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. La disciplina di livello locale dell'assetto geomorfologico è del tipo MO-A e MO-B.
2. All'interno di queste aree sono ammessi quegli interventi di ordine manutentivo su edifici già esistenti, alla residenza rurale connessi alla tutela del patrimonio vegetazionale. Gli interventi ammessi dovranno comprendere opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione idraulica. Sotto l'aspetto qualitativo, dovranno essere privilegiati interventi di ingegneria naturalistica e tecniche costruttive tradizionali (scogliere, muri a secco tradizionali).

34.2 CR10/B: Ambito extra urbano di presidio ambientale

1. Sono aree a scarsa stabilità ambientale. Sono ammessi quegli interventi di ordine manutentivo in relazione a edifici già esistenti e di tutela del patrimonio vegetazionale
2. Da un punto di vista vegetazionale sono presenti: bosco misto a roverella, orniello, lembi di pineta. Nell'area compresa tra il crinale che passa per il Bric della Torre e gli ambiti di fondovalle vi è presenza costante di terrazzamenti con limitati insediamenti che manifestano una modesta presenza antropica
3. Il rilascio di concessioni edilizie in questo ambito sarà subordinato alla manutenzione del terrazzamento per garantire il buon assetto idrogeologico
4. In allegato all'indagine geologica dovrà venire prodotto un programma per la ricostruzione dello stato pedologico e della copertura vegetazionale curato da tecnici specializzati

5. Con riferimento alla zonizzazione della Carta di suscettività d'uso, l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede gli accertamenti in seguito specificati.

34.3 Zona B1

- rilevamento di superficie litologico strutturale di dettaglio;
- caratterizzazione e parametrizzazione di dettaglio dell'ammasso roccioso nelle diverse facies con particolare riguardo allo stato di conservazione e al suo assetto giaciturale e strutturale.
- prescrizioni per la fase esecutiva comprendenti le indicazioni per la regimazione delle acque: vedi normativa generale.

34.4 Zona B2

- rilevamento geolitologico e topografico di dettaglio;
- dettagliata parametrizzazione delle caratteristiche meccaniche dei materiali;
- verifiche di stabilità con i metodi comunemente usati e delimitazione delle aree in condizioni di equilibrio precario; per la realizzazione della strada le verifiche prima e dopo l'intervento;
- in presenza di scarichi provenienti da abitazioni, anche preesistenti, il piano per lo smaltimento delle acque atto ad evitare l'impregnazione del substrato degradato; vedi norme generali
- regimazione delle acque superficiali;
- metodologie di intervento che migliorino e stabilizzino le porzioni di versante;
- estensione, potenza, composizione delle eventuali coltri eluviali.

34.5 Zona B4

- andamento del substrato
- determinazione della potenza e delle condizioni geotecniche della coltre con prove penetrometriche;
- verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento
- indagine approfondita su quelle fasce di contatto tra litologie a forte contrasto di permeabilità.

34.6 Zona B5

- composizione e potenza della coltre;
- andamento del substrato roccioso mediante prospezioni sismiche e/o prove penetrometriche;
- verifiche di stabilità
- problematiche e i relativi interventi per la possibilità di interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno;
- prescrizioni per le misure provvisoriale durante l'esecuzione dei lavori
- programma di smaltimento delle acque provenienti dagli scarichi delle abitazioni

- indagine approfondita su quelle fasce di contatto tra litologie a forte contrasto di permeabilità.

34.7 Disciplina di livello puntuale

1. I nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri geomorfologici esistenti e provvedere alla ricostruzione del terrazzamento nelle zone dove verrà rimosso dalle edificazioni e dalle nuove viabilità d'accesso. I materiali e le tecniche costruttive dovranno essere congruenti con l'esistente.
2. Gli interventi devono prevedere anche opere finalizzate all'equilibrio dei versanti, con particolare riguardo alla regimazione delle acque superficiali.

34.8 CR10/C: Ambiti di crinale.

1. Ricade interamente in zona B1 della Carta di suscettività d'uso e ne segue la normativa geotecnica.

34.9 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Gli ambiti di crinale rappresentano le direttrici paesaggistiche del territorio. Sono ambiti di tutela paesistica e di forte connotazione del territorio del Comune di Albisola Marina.
2. La disciplina paesistica di livello puntuale prescrive che la fascia assiale dei crinali debba rimanere intatta anche per la sua funzione di spartiacque naturale.
3. Gli interventi ammessi, costituiti dal completamento di piani già approvati, dovranno evitare di interferire con la linea del cielo.

PARTE SESTA
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
NORME TECNICHE DI ZONA

35. DT1: Faraggiana-Ceramisti - Polo turistico culturale ricettivo.

In questo distretto sono presenti le seguenti zone:

35.1 Zona A1

35.1.1 Norme per il livello attuativo

1. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e la determinazione "in situ" di alcuni parametri geotecnici;
 - analisi granulometrica dei depositi fluviali;
 - studio del comportamento della falda; attraverso misurazioni periodiche dei livelli piezometrici. studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare;
 - per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;
 - analisi delle possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.
2. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

35.2 Zona A2

35.2.1 Norme per il livello attuativo

1. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - esecuzione di carotaggi e/o pozzetti geognostici per la ricostruzione della stratigrafia
 - prescrizioni per la regimazione delle acque di superficie, tenuto conto della scarsa capacità drenante dei materiali. Per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro (prove scissometriche, pressiometriche, prove di permeabilità) ed in laboratorio, (prove edometriche, taglio diretto) di tipo e quantità da rapportarsi alla situazione ed all'entità dell'intervento per la definizione dei parametri necessari al dimensionamento delle strutture.
2. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

35.3 Zona B1

35.3.1.1 Norme per il livello attuativo

1. Le indagini prevedono:
 - caratterizzazione di dettaglio dell'ammasso roccioso con particolare riguardo allo stato di conservazione ed all'assetto giaciturale e strutturale;

- estensione, potenza e composizione dell'eluvio e dei prodotti di alterazione di origine tettonica dell'ammasso roccioso; eventuale presenza e comportamento delle acque;
 - prove in situ e di laboratorio sulla coltre sciolta in previsione di sovraccarichi e/o di scavi;
 - prescrizioni per la fase esecutiva comprendenti le indicazioni per la regimazione delle acque.
2. Essendo il distretto regolamentato dal PUO si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

35.4 Zona B5

1. Le indagini prevedono:
- ricostruzione del tetto del substrato, mediante prospezioni sismiche e/o prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
 - composizione e potenza della coltre;
 - piezometri aperti per il monitoraggio della falda freatica;
 - prove di laboratorio per la definizione dei parametri geotecnici in condizioni drenate e non drenate.
2. La Relazione tecnica riassuntiva dovrà contenere:
- verifiche di stabilità di versante allo stato attuale e nella situazione modificata dall'intervento;
 - portate al colmo di piena del torrente dei Basci
 - metodologie di intervento che preservino l'equilibrio di versante e che lo migliorino con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
 - un programma per la ricostruzione dello strato pedologico e della copertura vegetale;
 - determinazione delle altezze critiche dei fronti di scavo;
 - indicazioni circa gli interventi preventivi necessari ad evitare erosione spondale e consentire una riduzione del trasporto solido.

Zona C

1. Aree intensamente rimaneggiate dove sono presenti riporti già stabilizzati e sistemati.
2. E' un'area interessata da vecchi terrapieni ferroviari. L'indagine geologica è mirata alla determinazione delle condizioni geotecniche. E' quindi necessario verificare come le nuove opere possano interferire sull'esistente. Il piano operativo è volto quindi al recupero e alla riqualificazione del patrimonio ambientale ed edilizio.
3. Per mantenere e migliorare la situazione esistente è richiesto uno studio approfondito di tutto il distretto. Lo studio relativo al deflusso e regimazione delle acque dovrà estendersi ad un intorno significativo al distretto. Le indagini dovranno

no specialmente essere rivolte alle fasce di contatto tra litologie a forte contrasto di permeabilità.

35.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione di livello locale: MO-B.
2. Non sono prevedibili interventi tali da modificare sensibilmente le caratteristiche geomorfologiche dell'area, che comunque non posseggono particolari connotazioni paesistiche. In ogni caso la disciplina di livello locale viene confermata a livello puntuale.

36. DT2: ex Arcos

In questo distretto sono presenti le seguenti zone:

36.1 Zona A1

1. Comprende l'ambito di fondovalle interessato da depositi alluvionali.

36.1.1 Norme per il livello attuativo.

1. L'indagine geologica dovrà comprendere:
 - esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
 - natura granulometrica dei depositi fluviali;
 - studio del comportamento della falda. Per il controllo della falda sono necessari misurazioni periodiche con piezometri in foro;
 - verifica idraulica conforme alle prescrizioni per il regime transitorio (circ del 31.5.93 prot. N° 3410).
2. Le prescrizioni per la progettazione esecutiva indicheranno in particolare le cautele da adottarsi per la vicinanza dei corsi d'acqua.
3. Per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture.
4. Verifiche a livello di fattibilità geotecnica, sulle possibili interferenze tra le opere in progetto ed i manufatti esistenti al contorno.
5. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

36.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Classificazione di livello locale: MO-B.
2. Non sono prevedibili interventi tali da modificare sensibilmente le caratteristiche geomorfologiche dell'area, che comunque non posseggono particolari connotazioni paesistiche. In ogni caso la disciplina di livello locale viene confermata a livello puntuale.

37. DT3: Scoglio Madonnetta - Porto turistico

37.1 Norme per il livello attuativo

1. L'indagine deve essere mirata allo studio dei meccanismi e delle tendenze evolutive della spiaggia, inquadrati nell'ambito della dinamica dei litorali.
2. L'indagine quindi dovrà prevedere:
 - monitoraggi delle spiagge, e studi sulla possibile influenza del porto sui piani d'onda ove questi non siano già deducibili dagli studi svolti dall'Università di Genova Dipartimento Scienze della Terra che da anni studia l'evoluzione della spiaggia tra le Albisole e Savona
 - ricostruzione della stratigrafia dei vari livelli anche mediante prospezioni sismiche
 - natura granulometrica dei depositi marini e fluviali;
 - studio del comportamento della falda e dell'interazione tra acqua dolce e marina
 - la determinazione delle portate liquide e solide dei rii che sfociano all'interno del distretto, erosione e trasporto solido. nel bacino, mediante rilievi topografici di dettaglio, altezze idrometriche, piogge critiche, tempi di ritorno, tempi di corrivazione.
 - controllo delle falde tramite misurazioni periodiche e ripetute in fori opportunamente attrezzati con piezometri.
3. Sono inoltre da prevedere già in fase attuativa sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio funzionali alla tipologia del progetto.

37.2 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. La tutela paesistica dello scoglio della Madonnetta è disciplinata dal regime normativo di livello locale CO = Consolidamento. La disciplina di livello puntuale dell'assetto geomorfologico, estende a tutto il tratto di costa compreso nel distretto, la caratteristica di area con forte incidenza morfologica e paesaggistica, da consolidare. Le strutture portuali dovranno perciò integrarsi con la morfologia costiera evitando di coprire la falesia marina con opere di eccessiva altezza. In ogni caso dovranno essere lasciate ampie finestre attraverso cui riconoscere il paesaggio originario.
2. Si applicano inoltre le prescrizioni dell'art. 65 delle Norme di attuazione del PTCP.

38. DT4 - Crinale Termine-Binella

1. La Zona B1 della Carta di suscettività d'uso copre la maggior parte del distretto dove affiorano prevalentemente ortogneiss.

38.1 Norme per il livello attuativo

1. L'indagine geologica dovrà comprendere essenzialmente un rilevamento di superficie litologico strutturale di dettaglio comprendente:
 - caratterizzazione dell'ammasso roccioso con particolare riguardo al suo assetto giaciturale e strutturale;
 - definizione di estensione, potenza e caratterizzazione geotecnica dell'eventuale materiale eluviale e dei prodotti di alterazione;
 - prescrizioni per la fase esecutiva comprendenti le indicazioni per la regimazione delle acque. La previsione degli interventi richiede un esame approfondito di tutto il distretto non solo per mantenere il buon assetto di versante ma anche per migliorare la situazione esistente e per pianificare gli interventi di sistemazione globale. Si dovranno evitare ostruzioni e deviazioni dei corsi d'acqua;
 - lo smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate dovrà avvenire nei colatori naturali attraverso vasche di colmo o diffusori in grado di assorbire l'energia cinetica dell'acqua. Gli scarichi delle acque luride dovranno essere collegati alla rete fognaria comunale.
2. Essendo il distretto regolamentato dal PUO si fa riferimento alle norme prescritte dall'indagine di fattibilità geotecnica eseguita in sede di piano attuativo.

38.2 Zona B5

1. La Zona B5 occupa una piccola porzione del distretto al di sotto dell'autostrada, caratterizzata da coperture detritiche di media potenza, attualmente stabili su versanti poco acclivi distribuiti su piccole aree nella porzione media della Zona.
2. Le indagini prevedono:
 - ricostruzione della morfologia sepolta mediante prospezioni sismiche e/o prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici;
 - determinazione della composizione e potenza della coltre
 - verifiche di stabilità di versante allo stato attuale e nella situazione modificata dall'intervento;
 - analisi delle metodologie di intervento più idonee a preservare l'equilibrio di versante, con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
 - programma per la ricostruzione dello strato pedologico e della copertura vegetale curato da tecnici specializzati.
3. Sono necessari studi per verificare l'esistenza di zone a rischio idrologico.

38.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

1. La disciplina paesistica di livello locale fornisce un regime normativo di modificabilità di tipo B (MO-B).

2. La zona di crinale, costituisce una importante direttrice paesaggistica del territorio comunale. Rappresenta una zona da salvaguardare sia sotto il profilo paesistico geomorfologico sia funzionale poiché costituisce lo spartiacque tra i diversi bacini imbriferi. Gli interventi ammessi sono unicamente di sistemazione dell'esistente con movimenti di terra ridotti al minimo. In ogni caso sono esclusi interventi che modifichino la linea del cielo, impedendo il riconoscimento della linea di crinale.
3. Fondovalle del rio Termine. Non presenta elementi geomorfologici di pregio da tutelare. Sono ammessi interventi di tipo manutentivo, o anche nuovi interventi infrastrutturali (nuova viabilità) purché salvaguardino l'evolversi naturale dei processi fluviali. La progettazione di grandi opere dovrà comunque evitare imponenti modificazioni del paesaggio con strutture in vista di notevole altezza.
4. I progetti di regimazione delle acque di superficie dovranno prevedere interventi di riduzione delle velocità di deflusso per prevenire erosioni spondali e privilegiare opere di ingegneria naturalistica congruenti con l'ambiente esistente.