TITOLO III

AMBITI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 40.312 mq

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

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 28.572 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 12.756 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3.494 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.695 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 43.556 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 20.576 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Se si interviene su edifici di pregio o su edifici antichi, costruiti prima del 1942, è prescritto il rispetto del Codice dei Materiali di cui al Titolo IV.
   Se negli ambiti BC si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere in ardesia o tegole marsigliesi;**
   c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
   d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
   e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);**
   f) **i muri esterni di sostegno, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
   g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**

h) **le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 244.340 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 92.166 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.373 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 31.181 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 54.229 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 129.130 mq

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

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

A destra del cancello d'ingresso alla pineta è possibile realizzare una struttura di ristoro (bar e ristorante) da dimensionare sulla base di una sala da pranzo per 40 posti a sedere; la superficie del volume dovrà, comunque, essere contenuta in un massimo di 150 mq, distribuiti su un solo piano, da ricavare svuotando parzialmente il rialzo del terreno che dal cancello d'ingresso alla pineta definisce il parcheggio pubblico esistente.
Il progetto della nuova struttura, parzialmente ipogeo, dovrà presentare caratteri tipologici d'inserimento ambientale quali essenzialmente: pietra e vetro per le murature esterne, altezze contenute, parziale copertura a verde - non meno dei 2/3 della superficie - in prosecuzione del manto erboso del fondo della pineta.
La parte di copertura pavimentata (massimo 1/3) potrà essere usata come espansione all'aperto della sala da pranzo; l'intervento, su area pubblica, deve essere realizzato dall'operatore in regime di convenzionamento in attuazione al P.U.O. di cui alle norme di congruenza del distretto di trasformazione 70CT (Roglio levante).

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 172.755 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.843 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 293.430 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 95.759 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 66.553 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9.256 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 61.873 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. **Se si interviene su edifici a destinazione residenziale di pregio o su edifici antichi, costruiti prima del 1942, è prescritto il rispetto del Codice dei Materiali di cui al Titolo IV.**
Se negli ambiti BC si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere in ardesia o tegole marsigliesi;**
   c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
   d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
   e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);**
   f) **i muri esterni di sostegno, salvo diverse previsioni per ciascun ambito, non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
   g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza alle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**

h) **le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 32.352 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 38.536 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.779 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 14.274 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 38.070 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 45.310 mq

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
b) **i manti di copertura a falda devono essere in ardesia o tegole marsigliesi;**
c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro; persiane verde bandiera);**
f) **i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra o rivestiti in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza delle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
h) **le aree devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**
i) **le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice; il muretto deve essere realizzato in pietra a spacco o in calcestruzzo rivestito in pietra.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 678.735 mq

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

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 59.467 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 102.757 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 108.468 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.773 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 180.300 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 112.806 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 62.977 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 566.184 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 67.913 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 297.217 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 11.936 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 351.434 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 231.464 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 15.507 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.045 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 13.322 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.334 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.015 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.630 mq

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

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.762 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 13.435 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.322 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 8.881 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 62.074 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 24.091 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: arenile ad uso pubblico

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 29.270 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6.683 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 27.530 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 23.543 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

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

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.097 mq

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

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

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: parco urbano a carattere naturalistico.

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

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **58FC**	Toponimo **Impianti sportivi**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 156.327 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: nell'ambito di conservazione, compreso nell'ampia area territoriale della Natta, sorge il centro sportivo comunale di Celle Ligure con il campo da calcio ed il palazzetto dello sport inseriti fra ampie distese verdi con pini e sugheri che scendendo dall'alto, superati i grandi complessi edilizi delle ex colonie milanesi e bergamasche, arrivano al mare.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento a carattere residenziale; l'implementazione anche volumetrica dei complessi sportivi potrà avvenire in conformità alle modalità operative di cui ai punti 4; 6; 7; 8 del presente articolo.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e fruizione ambientale integrando e migliorando le strutture pubbliche sportive esistenti sull'ambito.**

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

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: area sportiva attrezzata con complessi polifunzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al punto 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

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

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **59FC**	Toponimo **Magazzino comunale basso**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.590 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione sorge un magazzino comunale per materiali e mezzi di servizio. In caso di nuovi interventi il volume esistente deve adeguarsi alle norme di cui al presente articolo. All'esterno potranno essere realizzate delle tettoie aperte su tre lati, per il ricovero dei mezzi comunali atti ad assicurare il regolare funzionamento e la manutenzione dei servizi pubblici.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la funzionalità del servizio pubblico reso dal Comune.**

Servizi e infrastrutture: il servizio deve essere conservato e migliorato con ogni intervento atto a potenziarne l'efficienza.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: servizio pubblico d'interesse generale.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 4 e 7 del presente articolo.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **60FC**	Toponimo **Magazzino comunale alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.460 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione sorge un magazzino comunale per materiali e mezzi di servizio. Il volume esistente, da ristrutturare o da demolire e ricostruire deve adeguarsi alle norme di cui al presente articolo. All'esterno potranno essere realizzate delle tettoie necessarie, aperte su tre lati, per il ricovero dei mezzi comunali atti ad assicurare il regolare funzionamento e la manutenzione dell'isola ecologica.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la funzionalità del servizio pubblico reso dal Comune.**

Servizi e infrastrutture: il servizio deve essere conservato e migliorato con ogni intervento atto a potenziarne l'efficienza.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: servizio pubblico di interesse generale.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: quelle di cui ai punti 4 e 7 del presente articolo.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **61FC**	Toponimo **Galoppatoio**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.826 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: sull'ambito di conservazione è organizzato un galoppatoio di proprietà privata, già attivo da diversi anni fornisce un servizio ben accolto sul territorio.
L'ambito è saturo e non consente alcun nuovo intervento volumetrico a destinazione residenziale.

Obiettivi degli interventi: **assicurare la qualità e la funzionalità del servizio reso.**

Servizi e infrastrutture: la viabilità d'accesso ed i percorsi pedonali interni devono essere migliorati ed adeguati in termini di fruibilità e di aree di sosta all'interno dell'ambito.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

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

16), di mutamento di destinazione d'uso (art. 20), di frazionamento e accorpamento (art. 21), di restauro (art. 17), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19) e di sostituzione edilizia (art. 22).
Gli interventi devono adeguarsi alle norme del presente articolo. Le proposte progettuali devono essere finalizzate al recupero ambientale e al miglioramento della qualità delle attrezzature: è prescritta la conservazione e il miglioramento delle valenze naturalistiche dell'area.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **62FC**	Toponimo **Ex discarica**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 39.790 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione comprende l'area dell'ex discarica comunale ubicata nella parte alta del territorio fra Bric dei Brasi e Bric Terra Bianca, all'interno del vasto ambito 63TNI.
L'ambito è inedificabile e non consente alcun nuovo intervento volumetrico, fatti salvi eventuali manufatti, complementari ad interventi superficiari (ad esempio per la produzione di energia da fonti rinnovabili) determinati di volta in volta dall'amministrazione comunale.

Obiettivi degli interventi: **favorire gli interventi di riqualificazione e di mantenimento in atto della bonifica attuata, sull'area della discarica ormai dismessa, in ottemperanza alle leggi nazionali e regionali in materia di discariche.**

Servizi e infrastrutture: le condizioni dell'area devono essere migliorate anche con interventi sulla viabilità.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle programmate dall'Amministrazione Comunale su tutto l'ambito, che rientra fra i servizi pubblici, in un quadro di produzione energetica da fonti rinnovabili.

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

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

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

ART. 62 - AMBITI TNI DI CONSERVAZIONE: TERRITORIO NON INSEDIABILE (aree prevalentemente naturali, agro-forestali o incolte). NORME DI CONFORMITA'

1. Gli ambiti di conservazione TNI del territorio non insediabile sono individuati ai sensi dell'art. 37 della legge regionale n. 36/1997 e s.m.i.; essi formano un'area vasta caratterizzata da terreni in massima parte boscati o incolti, d'indubbio interesse paesaggistico, da salvaguardare e valorizzare ai fini degli equilibri idrogeologici ed ecologici attraverso una struttura agricola variamente integrata che si deve svolgere con interventi di assetto e consolidamento delle morfologie del territorio e della vegetazione di forte valore paesistico-naturalistico.

2. Nelle aree non boscate è consentita la piantumazione di essenze arboree in conformità alle prescrizioni di cui al Titolo VI.

3. In tali aree, che potranno essere utilizzate dal Comune per mettere a dimora gli alberi di cui alla legge regionale n. 33/1994, sono da rispettare le indicazioni contenute nella legislazione forestale regionale.

4. Nel territorio non insediabile, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale. Le destinazioni consentite sono esclusivamente quelle determinate dalle attività agricole e zootecniche e dalle necessità di un corretto presidio ambientale.

5. Fatta eccezione per gli eventuali edifici di pregio e antichi per cui valgono le norme degli artt. 40 e 41, per i volumi esistenti su tali aree alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne che non comportano il cambio di destinazione d'uso, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e senza alcuna possibilità di aumento superficiario.

6. Negli ambiti di conservazione TNI è vietato aprire nuove strade o ampliare o modificare quelle esistenti, ad eccezione di quelle pubbliche necessarie per combattere gli incendi boschivi. Eventuali nuovi collegamenti privati, atti a raggiungere volumi residenziali esistenti regolarmente legittimati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, possono essere realizzati mediante due strisce larghe 50 cm, pavimentate in pietra o con asfalti drenanti con inerti di ghiaia e graniglia di marmo, poste ad un interasse pari alla larghezza del mezzo da impiegare.

7. Negli ambiti di conservazione TNI, le proprietà con superficie maggiore di 5.000,00 mq sulle quali sono in corso coltivazioni a vigneto, frutteto, oliveto o seminativo, prive di qualsiasi manufatto volumetrico, può essere assentita la costruzione di un volume in legno con le seguenti caratteristiche:
   a) superficie lorda non maggiore di 14 mq;
   b) struttura in legno grezzo impregnato;
   c) copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi o ardesia e struttura in listelli di legno grezzo senza soletta;
   d) pareti in tavole di legno di cui, nel caso di terreno a fasce, un lato dovrà essere addossato al muro di fascia; Oltre ad una porta, non più larga di m 1,50, può essere una finestra contenuta nella superficie di mq 1,50;
   e) altezza media lorda interna m 2,40;
   f) dovranno, inoltre, essere messe a dimora delle piantumazioni di essenze arboree, tra quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme, in funzione di schermo visivo.
   g) il pavimento può essere in calcestruzzo o tavole di legno.

   Il volume non può essere collegato alla rete fognaria, può essere assentito una sola volta previa verifica che nella proprietà interessata non sorgano già altre strutture idonee allo scopo, ancorché dirute e che potrebbero essere recuperate. Per la realizzazione di tale manufatto agricolo non può essere autorizzata l'esecuzione di nuove strade.
   Per gli appezzamenti di superficie compresa tra 2.000 e 5.000 mq, è consentita la realizzazione di un piccolo deposito in legno di superficie non superiore a 10 mq, soggetto alle stesse prescrizioni di cui sopra per quelli di superficie sino a 14 mq.

8. **Se si interviene su edifici costruiti dopo il 1942, le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme del Titolo II, Capi I e II, e tenendo conto delle seguenti prescrizioni di livello puntuale:**
   a) **gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;**
   b) **i manti di copertura a falda devono essere in ardesia o tegole marsigliesi;**

c) **le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;**
d) **le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 e lunghezza non maggiore a m 3,00, muniti di parapetti in profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;**
e) **i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro; persiane verde bandiera);**
f) **i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra o rivestiti in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;**
g) **le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza delle abitazioni devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;**
h) **le aree devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;**
i) **le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.**

9. **<u>Sistemazioni del suolo.</u> Le opere di incanalamento e regimazione delle acque superficiali devono eseguirsi in pietra legata da getto di calcestruzzo.**
I manufatti per l'attraversamento delle precedenti devono essere realizzati utilizzando tombinature in cemento vibrato ricoperte in terra vegetale.
Le sistemazioni idraulico-forestali devono essere effettuate con impiego di tecniche di tipo bioingegneristico che utilizzano vegetali vivi quali materiale da costruzione diminuendo gli impatti delle opere.
Le aree di drenaggio e captazione dell'acqua piovana con eventuale impermeabilizzazione delle stesse sono ammesse dietro presentazione di un progetto particolareggiato comprendente il completo ripristino delle coperture con idonea vegetazione erbacea.
I sentieri e le strade esistenti devono essere ripristinati attraverso l'esecuzione degli interventi necessari al loro mantenimento nel rispetto delle caratteristiche del luogo e dei materiali tradizionali.

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

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

12. **<u>Altri interventi.</u> Ogni intervento relativo ad impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale deve essere inserito od opportunamente mascherato in modo da non alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni**

preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti.
Tali costruzioni, opere od attrezzature, ivi comprese le linee elettriche e telefoniche, devono essere collocate sempre sotto le linee di crinale; gli attraversamenti, ridotti al minimo, dovranno essere ortogonali al crinale per minimizzare l'impatto ambientale. Inoltre non possono essere situate su zone a belvedere o su emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale (fascicolo B).

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **63TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ANI-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4.292.127 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione del territorio non insediabile comprende quella vasta area comunale (rappresenta più del 45% dell'intera superficie del Comune) che per collocazione, tra la costa e l'entroterra verso i Comuni di Urbe e Sassello, si caratterizza per la presenza di una copertura pressoché uniforme di aree boscate o incolte di grande valore paesistico, da salvaguardare per la conservazione degli equilibri idrogeologici ed ecologici del territorio.
L'ambito è da considerare inedificabile per cui non è ammessa la costruzione di alcun nuovo volume: possono essere realizzati solo i manufatti in legno disciplinati al punto 7 del presente articolo.

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

Servizi e infrastrutture: sono ammessi solo interventi sulla viabilità esistente per migliorarla e per assicurare una corretta azione di prevenzione verso gli incendi dei boschi. Per la strade private vale quanto indicato al punto 6 del presente articolo.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 4 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo la possibilità del cambio d'uso e l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi nel territorio non insediabile devono adeguarsi alle norme dei punti da 4 a 13 del presente articolo

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di conservazione **64TNI**	Toponimo **Territorio non Insediabile alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 129.384 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di conservazione del territorio non insediabile comprende quella vasta area comunale che per collocazione, tra la costa e l'entroterra verso i Comuni di Urbe e Sassello, si caratterizza per la presenza di una copertura pressoché uniforme di aree boscate o incolte di grande valore paesistico, da salvaguardare per la conservazione degli equilibri idrogeologici ed ecologici del territorio.
L'ambito è da considerare inedificabile per cui non è ammessa la costruzione di alcun nuovo volume: possono essere realizzati solo i manufatti in legno disciplinati al punto 7 del presente articolo.

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

Servizi e infrastrutture: sono ammessi solo interventi sulla viabilità esistente per migliorarla e per assicurare una corretta azione di prevenzione verso gli incendi dei boschi. Per la strade private vale quanto indicato al punto 6 del presente articolo.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: quelle di cui al punto 4 del presente articolo.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: **per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 15) e straordinaria (art. 16), di risanamento conservativo (art. 18), di ristrutturazione edilizia (art. 19 limitatamente alle lettere b), c) escludendo la possibilità del cambio d'uso e l'aumento del carico urbanistico, d), e) del punto 2) e di sostituzione edilizia (art. 22).**
Gli interventi nel territorio non insediabile devono adeguarsi alle norme dei punti da 4 a 13 del presente articolo

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

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

ART. 63 - AMBITI CR DI RIQUALIFICAZIONE: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI RESIDENZIALI. NORME DI CONFORMITA'

1. Sono parti di territorio non edificate, periferiche all'ambito urbano, destinate a nuovi insediamenti residenziali.
   Le previsioni del P.U.C. variante 2012 tendono, attraverso l'urbanizzazione di tali aree, a completare e riqualificare un tessuto urbano che, in alcuni casi, non è riuscito ad organizzarsi in forme urbane di qualità.

2. Le perimetrazioni e le tipologie d'intervento per questi ambiti, sono rappresentate sulle tavv. 23 SP/A e 32 SP/A; gli indici di fabbricabilità, le altezze, le distanze, le aree ad uso pubblico e le norme edilizie d'intervento sono definite sulle schede prescrittive che seguono.

3. I progetti per attuare le previsioni indicate dal P.U.C. variante 2012 negli ambiti CR di riqualificazione, devono essere corredati da un atto unilaterale d'obbligo (convenzione) che dovrà prevedere:
   a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di pertinenza che si rendono necessarie. Tali opere devono comprendere anche, per ogni ambito di riqualificazione, l'esecuzione dei lavori necessari ad adeguare, a ripristinare, ad allargare e pavimentare la viabilità esistente che collega l'ambito alle zone adiacenti;
   b) la cessione delle opere di cui ai precedenti punti 1 e 2, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo del contributo di costruzione dovuto secondo le norme della legislazione vigente in materia;
   c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

   La convenzione è approvata dal Consiglio Comunale ed è trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore, nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Negli ambiti di riqualificazione residenziale 65CR e 66CR si opera in regime di permesso di costruire convenzionato.

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **65CR**	Toponimo **Cassisi cooperativa**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7.209 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 17

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di riqualificazione residenziale è collocato lungo la strada comunale per Cassisi, fra gli ambiti di conservazione 17BC e 10BC. Quest'ultimo , analogamente al sottostante ambito 11BC, è stato costruito da diverse cooperative negli anni 80 del secolo scorso.
L'area è urbanizzata e si trova, in ottima posizione panoramica, al di là della strada ove sorgono le cooperative sopra citate.

Obiettivi degli interventi: **l'intervento di modeste dimensioni intende dare una risposta alle numerose domande di prima casa.**
La collocazione urbanistica fra due ambiti già insediati consente di collegarsi a diverse infrastrutture (strada, impiantistica e sottoservizi) esistenti, riducendo l'onere degli interventi e l'impatto sul territorio.

Servizi e infrastrutture: i servizi necessari al nuovo insediamento verranno derivati da quelli già presenti nell'area. La viabilità verrà adeguata con un accesso al nuovo ambito e migliorata in termini di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: residenza.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative, all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.

Sono fissati i seguenti parametri urbanistici:
Sf (edificabile) = 7.209 mq
Du = residenza
Te = unico corpo di fabbrica composto da non più di tre elementi di schiera
If = 0,07 mq/mq
Ri = 0,50
H = 6,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. 285/1992 Codice della strada)
Pp = 35% della superficie di riferimento Sr
Standard (aree per opere di urbanizzazione a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18mq per il numero degli abitanti insediabili nell'ambito

Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

a) La copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista.

b) Le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati.

c) I muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di altro rivestimento) non più alti di 3,00 m.

d) I balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio).

e) I serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese.

f) Le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte complessivamente di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra o rivestiti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)

Il progetto architettonico dovrà essere esteso all'intero ambito, prevedere i relativi servizi (verde attrezzato, parcheggi pubblici e simili) e tutte le opere di urbanizzazione a rete da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati i parcheggi (o box) pertinenziali completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate sull'intera area di intervento.
Le aree agricole inserite nell'ambito saranno conservate a verde naturale (uliveto o bosco); la loro gestione e manutenzione sarà disciplinata attraverso la convenzione allegata al permesso di costruire.

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

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

Scheda prescrittiva per l'ambito di riqualificazione **66CR**	Toponimo **Marucchi alto**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5.295 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 25

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito di riqualificazione residenziale è collocato, lungo la strada per Sanda, fra gli ambiti di conservazione 22DC, 18BC e 32EC.
L'area è urbanizzata e collocata lungo una strada comunale munita di tutte le urbanizzazioni a rete necessarie ad allacciare l'intervento insediativo previsto.

Obiettivi degli interventi: **l'intervento di modeste dimensioni intende dare una risposta alle numerose domande di prima casa.**
La collocazione urbanistica, al di sopra della strada comunale per Sanda, consente un ridotto impatto paesistico dell'intervento.

Servizi e infrastrutture: i servizi necessari al nuovo insediamento verranno derivati da quelli già presenti nell'area. La viabilità verrà adeguata con un accesso al nuovo ambito e migliorata in termini di aree di sosta.

Titolo abilitativo: quelli prescritti dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso: residenza.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: ai sensi dell'art. 6 punto 3 delle presenti norme si prevede un intervento prioritario da destinare alle cooperative, all'A.R.T.E., all'edilizia convenzionata o, in subordine, ad altri soggetti con finalità riservate alla residenza primaria.

Sono fissati i seguenti parametri urbanistici:
Sf (edificabile) = 5.295 mq
Du = residenza
Te = unico corpo di fabbrica composto da elementi di schiera
If = 0,14 mq/mq
Ri = 0,50
H = 9,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. 285/1992 Codice della strada)
Pp = 35% della superficie di riferimento Sr
Standard (aree per opere di urbanizzazione a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18mq per il numero degli abitanti insediabili nell'ambito

Relativamente alle caratteristiche architettoniche ed ai materiali di finitura, l'intervento previsto dovrà adeguarsi alle seguenti indicazioni di livello puntuale:

a) la copertura dovrà essere a falde con manto in ardesia o tegole alla marsigliese; i canali di gronda e le calate verticali, da realizzarsi in rame, dovranno essere fissate alla muratura con "trucchi" e staffe in vista;
b) le facciate dovranno essere finite con intonaco alla genovese e tinta ai silicati nei colori pastello della tavolozza ligure: rosa, verde, giallo; alla base gli edifici dovranno avere una zoccolatura in pietra o di elementi prefabbricati;
c) i muri esterni dovranno essere in pietra di cava a vista o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra (è escluso qualsiasi tipo di intonaco o di altro rivestimento) non più alti di 3,00 m;
d) i balconi a sbalzo dovranno essere isolati o continui con parapetti in ferro (è escluso l'impiego di profili in alluminio);
e) i serramenti saranno realizzati in legno, in metallo, o in profili di alluminio in tinta con persiane alla genovese;

f) le aree esterne dovranno essere sistemate a verde (orti o giardini) con percorsi in pietra, mattoni, ciottoli o blocchetti prefabbricati in calcestruzzo. Le cancellate e le recinzioni, non più alte complessivamente di 1,80 m, dovranno essere impostate su muretti in pietra o rivestiti in pietra da 50 cm compresi nell'altezza totale. Le essenze da mettere a dimora saranno quelle tipiche della zona secondo le indicazioni agro-forestali (Titolo VI delle presenti norme)

Il progetto architettonico dovrà essere esteso all'intero ambito, prevedere i relativi servizi (verde attrezzato, parcheggi pubblici e simili) e tutte le opere di urbanizzazione a rete da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore. Dovranno essere previsti e realizzati i parcheggi (o box) pertinenziali completamente interrati sotto gli edifici o nei terrapieni delle sistemazioni esterne che verranno progettate sull'intera area di intervento.
Le aree agricole inserite nell'ambito saranno conservate a verde naturale (uliveto o bosco); la loro gestione e manutenzione sarà disciplinata attraverso la convenzione allegata al permesso di costruire.

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

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

ART. 64 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE CT. NORME DI CONGRUENZA. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Ai sensi della legge regionale n. 36/1997, il P.U.C. variante 2012 individua 4 distretti di trasformazione in aree urbane.
   I distretti sono parti di territorio ove è possibile una sostanziale trasformazione finalizzata ad una generale riqualificazione dell'area a destinazione residenziale (distretti 67CT Olmo; 68CT Susanin centro; 70CT Roglio levante) o mista ricettiva alberghiera e residenziale (distretto 69CT Roglio ponente).
   Nei distretti è previsto un sistema di interventi tesi a modificare sostanzialmente l'assetto fisico e urbanistico dell'area da definire mediante Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) estesi ad ogni singolo distretto.

2. Ogni P.U.O. dovrà definire in termini progettuali la viabilità, i servizi pubblici (parcheggi, aree a verde attrezzato e quant'altro), nonché le prestazioni ambientali (piantumazioni, regimazione delle acque meteoriche, segnaletica e arredo urbano) che si renderanno necessarie per migliorare le condizioni di vita nell'area del distretto e negli ambiti a confine.
   La sistemazione delle aree dovrà privilegiare l'uso di manti erbosi per garantire una perfetta permeabilità dei terreni con messa a dimora di adeguate alberature.

3. Nella progettazione dei nuovi volumi si prescrive l'uso dei seguenti materiali:
   a) gli zoccoli ed i basamenti esterni degli edifici devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
   b) i manti di copertura a falde devono prevedere l'uso dell'ardesia o delle tegole marsigliesi;
   c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
   d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
   e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);
   f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
   g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza ai nuovi volumi devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna) o in autobloccanti di cemento di buona qualità;
   h) le aree esterne devono essere sistemate a verde, tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
   i) le recinzioni delle proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

4. Le modifiche territoriali che ogni distretto di trasformazione determina, ai sensi dell'art. 27 comma 2 della legge regionale n. 36/1997, dovranno essere valutate attraverso uno studio di sostenibilità ambientale, contenuto nel P.U.O., che dovrà indicare:
   a) i criteri di analisi del contesto e le alternative considerate;
   b) la sostenibilità delle previsioni in rapporto alle modifiche ambientali delle aree interessate;
   c) il contenimento degli impatti volumetrici in funzione del raggiungimento del miglior inserimento ambientale possibile;
   d) gli elementi da salvaguardare e riqualificare;
   e) l'esito finale e complessivo degli interventi proposti, intesi quale fondamento irrinunciabile della pianificazione riferita al contesto e ad una integrazione funzionale dei nuovi interventi.

   Nelle successive schede prescrittive per ogni distretto, sono fissati alcuni criteri finalizzati allo studio di sostenibilità ambientale, nell'intento di ottimizzare gli interventi previsti dal P.U.C. variante 2012.

5. Al fine di perseguire un'apprezzabile riduzione delle emissioni inquinanti nell'atmosfera, gli interventi nei distretti di trasformazione, dovranno dimostrare attraverso un'esauriente relazione tecnica che una parte consistente dell'energia necessaria al funzionamento dell'opera verrà prodotta attraverso l'uso di fonti alternative (energia solare, fotovoltaica, eolica o simili), in conformità ai principi enunciati nello studio di sostenibilità ambientale del P.U.C. variante 2012, fascicolo D/A.

6. Per gli edifici a uno o due piani esistenti sulle aree dei distretti di trasformazione 69CT (Roglio ponente) e 70CT (Roglio levante) sono consentiti
   a) gli accorpamenti, anche con cambio di destinazione d'uso e asservimento delle aree necessarie, di volumi esistenti (manufatti agricoli e accessori analoghi ad uso dell'abitazione principale) che sorgono su una stessa proprietà, regolarmente assentiti ed accatastati alla data di adozione del P.U.C. variante 2012;
   b) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti in conformità all'art. 19 lettera e). La sostituzione edilizia (art.22);
   c) l'ampliamento di una unità immobiliare a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del P.U.C. variante 2012, la cui superficie non ecceda i 100 mq, nei limiti di seguito indicati:
      I° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) non ecceda i 75 mq è ammesso l'ampliamento fino al 25% della superficie esistente;
      II° - per ogni unità immobiliare la cui superficie di riferimento (Sr) sia compresa tra i 76 mq e i 100 mq, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie esistente;

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

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

   Gli interventi sopra indicati devono adeguarsi alle prescrizioni di livello puntuale di cui al precedente punto 3. Per essi sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

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

7. Per i quattro distretti di trasformazione CT sono prescritte le norme tecnico-urbanistiche indicate nelle seguenti schede:

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **67CT**	Toponimo **Olmo**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **TU**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.637 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 110

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma quadrilatera è occupato dalla storica fabbrica di biciclette Olmo che, dagli anni '30 del secolo scorso ad oggi, rappresenta un punto di eccellenza a livello mondiale nel settore delle due ruote a pedali.
Per conseguire una corretta riqualificazione urbana fra il centro storico e la parte edificata a monte, nei pressi della stazione ferroviaria, il P.U.C. prevede (tramite P.U.O.) la demolizione e ricostruzione dell'intero complesso con riduzione dell'ingombro volumetrico e cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenza, distribuzione commerciale al dettaglio e uffici.

Obiettivi degli interventi: **la singolarità del caso e la posizione dominante dell'area d'intervento, rispetto al centro urbano, richiedono una progettazione di buon livello architettonico capace di collegare urbanisticamente il nuovo complesso al tessuto del centro storico.**

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica delle aree a contorno: piazza della stazione e tratto di strada collegata alla via Aurelia e al centro storico mare.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare e dare soluzione concreta alle seguenti condizioni inderogabili:

1. l'attività produttiva in atto deve essere trasferita nell'ambito delle aree produttive di Celle con il mantenimento di un numero di addetti non inferiore a quello esistente nell'azienda al momento dell'adozione del P.U.C. variante 2012 o del trasferimento, se maggiore.
   Qualora il reperimento dell'area ove trasferire l'attività non fosse realizzabile nell'ambito territoriale di Celle Ligure, lo spostamento potrà avvenire in altri Comuni della Provincia di Savona;
2. il trasferimento deve avvenire, senza interruzione del processo produttivo, prima del rilascio del permesso di costruire e la convenzione deve prevedere il mantenimento dei livelli occupazionali per almeno 15 anni;
3. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 4.300 di cui il piano terra (non meno di 1.300 mq della superficie edificabile) con funzioni esclusivamente di distribuzione al dettaglio, uffici della stessa tipologia operante nell'edificio e servizi pubblici.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13;
   A fronte dei 3.000 mq di superficie di riferimento a destinazione residenziale previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) il soggetto attuatore deve reperire 300 mq di superficie residenziale da destinare all'E.R.P., al di fuori del distretto di trasformazione ma all'interno dell'ambito comunale di Celle Ligure;
4. il piano terra, da destinarsi tutto alla distribuzione al dettaglio, uffici o servizi (con la sola esclusione dei portoni, scale ed ascensori d'accesso alle parti residenziali) deve avere un'altezza netta di m 3,30 e deve essere composto da parti chiuse e aperte (porticati, gallerie e simili) in ragione di 2/3 e 1/3 della superficie lorda coperta del nuovo complesso;
5. in aggiunta al contributo di costruzione di cui alla legislazione vigente deve essere assicurata la cessione in proprietà al Comune di una quota di Sr pari almeno al 12% di quella autorizzata da destinare a servizi pubblici;
6. le zone aperte al piano terra devono costituire un passaggio pedonale porticato che colleghi l'orto urbano a sud con la piazza della stazione;
7. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati nel sottosuolo;
8. il nuovo complesso deve essere arretrato, rispetto alle vie e piazze pubbliche, in modo da migliorare la viabilità veicolare e pedonale;
9. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;
c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane verde bandiera);
f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);

h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;

i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

10. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
    A) relazione illustrativa che:
        1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
        2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
    B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
    C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
        1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
        2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
        3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
    D) norme di attuazione con l'indicazione:
        1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
        2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
        3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
        4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
    E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
    F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
    G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
    H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

11. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
    a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
    b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
    c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
    d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
    e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
    f) può essere prevista una sistemazione provvisoria dell'attività di vendita delle biciclette, durante la realizzazione dell'intervento, su parte dell'area di cantiere o su un'area pubblica che il Comune potrà concedere temporaneamente allo scopo.

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

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

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione, l'area è di grande interesse per lo sviluppo ed il rinnovo urbano del Centro di Celle Ligure. Da un'attività produttiva e commerciale si passerà ad un moderno centro residenziale.

B. Risultati da conseguire.

Totale riqualificazione dell'area con la previsione di una ricca dotazione di verde, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane che su quell'area convergono.

C. Indicazioni progettuali.
L'intervento deve prevedere la realizzazione di un nuovo tessuto urbano in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.
Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area.
Inoltre dovranno essere verificate le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.
Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **68CT**	Toponimo **Susanin centro**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **ID-CO**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1.632 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 50

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma quadrilatera è occupato da due edifici produttivi ormai in disuso da diversi anni. Il P.U.C. prevede (tramite P.U.O.) la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale: destinazione pertinente alle caratteristiche dell'area circostante compresa nell'ambito di conservazione 21DC, a destinazione produttiva, oramai saturo. Riferendosi alla scheda 21DC si evince come le attività produttive presenti nell'ambito si "(…) *alternano a volumi residenziali di recente costruzione* (…)".

Obiettivi degli interventi: **la singolarità del caso e la posizione dell'area d'intervento, lungo la strada per Sanda, richiedono una progettazione di buon livello architettonico capace di riqualificare architettonicamente un tessuto privo di qualità.**

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica delle aree a contorno prevedendo prevalenza di verde ed un'area attrezzata per il gioco dei bimbi.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 1.500. Il piano terra può avere destinazione residenziale o commerciale con funzioni di distribuzione al dettaglio.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 13.
   I 1.500 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme "Dimensionamento del P.U.C. variante 2012") sono così suddivisi:
   - 900 mq di edilizia privata;
   - 300 mq di edilizia convenzionata (prima casa);
   - 300 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII delle presenti norme)

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il numero complessivo dei posti deve essere uguale o maggiore al numero degli alloggi;

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

   Sf = 1.632 mq
   Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
   Te = unico corpo di fabbrica a blocco

Ri = 0,50%
H = 13,00 m
Dc = 6,50 m
De = 12,00 m
Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = non meno del 35% della Sr da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
Standard (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per il numero degli abitanti insediabili nel distretto.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;
c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);
f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
      2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
   B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
   C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
      1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
      2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
      3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
   D) norme di attuazione con l'indicazione:
      1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
      2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
      3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
      4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
   E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
   F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
   G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
   H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
   b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
   c) l'impegno a carico del soggetto attuatore (per sé e successivi aventi causa) ad accollarsi il contributo di costruzione delle manutenzioni ordinarie inerenti le aree verdi ad uso pubblico e delle relative attrezzature -panchine, giochi bimbi e simili - .
   d) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   e) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
   f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

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

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

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Da attività produttiva si passerà ad un moderno centro residenziale.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree attrezzate capaci di unire le parti urbane degli ambiti al contorno.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale che dovrà essere in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **69CT**	Toponimo **Roglio ponente**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **IS-MA; IS-MA-CPA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 58.765 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 64
STRUTTURA PER RICETTIVITÀ ALBERGHIERA: non meno di 60 posti letto

Caratteri urbanistici del distretto ed obiettivi degli interventi: il distretto, a forma pressoché quadrilatera con un'appendice a monte, si sviluppa in senso ortogonale al mare nella parte a ponente della piana di Roglio.
Per conseguire una corretta riqualificazione urbanistica dell'area, tramite P.U.O., il distretto di trasformazione si pone l'obiettivo di un intervento unitario misto che comprende:

a) la demolizione e ricostruzione dei due volumi, da tempo in disuso, contrassegnati dai mappali n. 430 e 431 del foglio catastale n. 8. È prevista una complessiva destinazione d'uso residenziale per una superficie di riferimento (Sr) pari a 950 mq di cui 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme).
   Il P.U.O. deve localizzare tale ricostruzione all'interno del distretto di trasformazione (al di fuori del regime insediativo IS-MA-CPA del P.T.C.P.) su un terreno diverso dal sedime dei due volumi esistenti per consentire l'allargamento di via Roglio nel tratto parallelo alla strada che sale a Pecorile.
b) una nuova edificazione residenziale per complessivi 1.000 mq di superficie di riferimento (Sr), di cui 100 mq riservati all'edilizia residenziale pubblica (Titoli VIII e IX delle norme).
c) la realizzazione di una struttura alberghiera da progettare dimensionata per una ricettività pari a non meno di 60 posti letto e a non più di 80.
   Tale scelta intende sviluppare la vocazione dell'area a fini turistici: ottimo orientamento, vicinanza dell'arenile, possibilità di realizzare alternative di collegamento al centro urbano utilizzando la galleria

dismessa della linea ferroviaria, presenza di verde e dislivelli limitati che salgono dalla piana ai versanti collinari.

Le tre tipologie d'intervento sopra enunciate dovranno essere localizzate nell'ambito del P.U.O. tenendo conto dei regimi insediativi del P.T.C.P. e delle corrispondenti norme di attuazione.

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica della zona a ponente della piana di Roglio prevedendo i servizi e le infrastrutture necessarie ad assicurare un corretto svolgimento dell'attività ricettiva alberghiera e l'insediamento residenziale dei nuovi abitanti previsti.

Tra i servizi che il P.U.O. deve prevedere è compresa la progettazione e realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, di un centro per giovani specifico per attività musicali, singole o di gruppo, della superficie minima di 100 mq.

Le viabilità veicolare e pedonale dovranno essere particolarmente curate all'interno del distretto per assicurare i necessari collegamenti alla pineta Bottini, alla via Aurelia e al mare. Tale impegno comprende l'onere della progettazione e dell'esecuzione del tratto interno all'area del P.U.O. della nuova strada, indicata nella struttura del Piano (tav. 23SP/A), che salirà dalla piana di Roglio alla strada per Cassisi.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.2; 1.3; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.

L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non può superare i 1.950 mq, articolati in due diversi interventi che il P.U.O. deve localizzare all'interno dell'area.
   Uno dei due interventi (pari a 950 mq di Sr), come sopra enunciato, discende da una proposta di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti: il secondo (di 1.000 mq di Sr) si caratterizza come un nuovo complesso residenziale.
   Un terzo intervento compreso nel distretto prevede la realizzazione di una nuova struttura alberghiera da dimensionare e progettare per non meno di 60 posti letto e non più di 80.
   L'altezza complessiva dei nuovi volumi a destinazione residenziale non può superare i 13 m (quella dell'albergo i 9,50 m);
   I 1.950 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) sono così suddivisi:
   a) per l'intervento di demolizione e ricostruzione:
      - 850 mq di edilizia privata;
      - 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme);
   b) per l'intervento di nuova edificazione:
      - 900 mq di edilizia privata;
      - 100 mq riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titoli VIII e IX delle presenti norme).

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il loro numero complessivo deve essere uguale o maggiore a quello degli alloggi.
   I parcheggi pertinenziali alla struttura alberghiera dovranno, di preferenza, essere interrati: eventuali quote delle aree a parcheggio, atte ad assicurare una corretta ricettività per i posti letto previsti (da 60 a 80), potranno essere sistemate all'aperto se alberate e correttamente inserite nelle aree a verde del nuovo complesso alberghiero.

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

   a) **per l'intervento di demolizione e ricostruzione:**
      Sr complessiva = 950 mq di cui 100 mq riservati a E.R.P. (legge regionale n. 38/2007)
      Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
      Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni
      Ri = 0,50% della superficie del lotto
      H = 9,50 m

Dc = 6,50 m
De = 12,00 m
Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = non meno del 35% della Sr, da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile (tale area andrà a sommarsi, nel P.U.O., a quella determinata dall'intervento di nuova edificazione residenziale).

b) **per l'intervento di nuova edificazione residenziale:**
Sr complessiva = 1.000 mq di cui 100 mq riservati a E.R.P. (legge regionale n. 38/2007)
Du = residenza. La destinazione d'uso del piano terra può essere residenziale e/o commerciale con distribuzione al dettaglio
Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni, collegati fra loro
Ri = 0,50% della superficie del lotto
H = 13,00 m
Dc = 6,50 m
De = 12,00 m
Ds = 6,50 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = non meno del 35% della Sr, da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile (tale area andrà a sommarsi, nel P.U.O., a quella determinata dall'intervento di demolizione e ricostruzione).

c) **per la realizzazione della nuova struttura alberghiera:**
Sr complessiva = quella necessaria a realizzare una struttura alberghiera da non meno di 60 posti letto e non più di 80 (compresa comunque fra 2.500 e 3.200 mq)
Du = ricettiva-alberghiera
Te = unico corpo di fabbrica o più volumi, anche a gradoni, collegati fra loro
Ri = 0,50% della superficie del lotto
H = 9,50 m
Dc = 5,00 m
De = 10,00 m
Ds = 5,00 m (salvo maggiori distanze previste dalla legislazione vigente: D. Lgs. n. 285/1992 Codice della Strada)
Pp = 35% della Superficie di riferimento Sr, da realizzare nel sottosuolo. Un'eventuale quota dei parcheggi giustificata da necessità di servizio, se localizzata all'aperto, dovrà essere alberata ed inserita nelle aree a verde.
Il progetto dell'albergo dovrà prevedere i servizi necessari (fra i quali, a titolo di esempio, bar, ristorante, cucina, sale per incontri, soggiorno e lettura, strutture ricreative e per la cura del corpo) atti a connotare il complesso per qualità e servizi resi; il dimensionamento, che discenderà dal numero dei posti letto in conformità alla normativa di settore, dovrà essere ampiamente giustificato attraverso la relazione del P.U.O.
Il P.U.O. deve anche provvedere a disciplinare all'interno del suo perimetro, l'uso pubblico dell'area inedificabile della piana che il P.T.C.P. classifica come IS-MA-CPA nell'assetto insediativo (non meno di 11.000 mq): tale impegno comprende l'onere della definizione delle funzioni (attrezzature per il verde, il gioco, lo sport, il tempo libero e simili), e della loro esecuzione da formalizzare all'interno della convenzione attuativa, in sinergia con l'Amministrazione comunale.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:
   a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
   b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi. Il volume dell'albergo, se realizzato a gradoni (o anche nel caso di un volume a blocco), potrà avere copertura e terrazze piane sistemate a giardino pensile;

c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);
f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;
      2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;
   B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;
   C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
      1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
      2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
      3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;
   D) norme di attuazione con l'indicazione:
      1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
      2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
      3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
      4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;
   E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;
   F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);
   G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.
   H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (tra cui il centro per attività musicali di cui al punto "Servizi e infrastrutture" della presente scheda, gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
   b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
   c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
   e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
   f) l'uso pubblico dell'area classificata, nell'assetto insediativo del P.T.C.P. come IS-MA-CPA (insediamenti sparsi, mantenimento finalizzato alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali).

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

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

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione e potenzialità la piana di Roglio è un'area strategica all'interno del più vasto quadro di sviluppo urbano ed economico di Celle Ligure: il P.U.O. dovrà disciplinare e prefigurare il nuovo assetto della zona, attualmente sottoutilizzata e defilata rispetto al centro urbano, prevedendo anche una viabilità capace di collegarla alla parte alta della pineta Bottini, al mare e al centro storico.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di zone verdi, di percorsi pedonali ed aree attrezzate interposte agli interventi edilizi previsti.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi complessi residenziali e di una struttura ricettiva di alta qualità che dovranno essere connessi e in grado di risolvere le percorrenze interne ed esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.

Scheda prescrittiva per il distretto di trasformazione **70CT**	Toponimo **Roglio levante**	Regime di assetto insediativo di P.T.C.P. **PU; ID-MA**

SUPERFICIE TERRITORIALE: 20.502 mq
ABITANTI INSEDIABILI: 19

Caratteri urbanistici del distretto: il distretto a forma pressoché quadrilatera si affaccia sul mare salendo lungo la dorsale sovrastata dalla pineta Bottini. L'area occupa la parte a levante della piana di Roglio.

Obiettivi degli interventi: **il pregio del distretto, per la sua posizione dominante, richiede una progettazione di buon livello architettonico capace di valorizzare gli aspetti paesistici.**

Servizi e infrastrutture: l'intervento dovrà farsi carico (sia sul piano progettuale che della concreta realizzazione) della riqualificazione urbanistica della parte a levante della piana di Roglio. Il P.U.O. deve prevedere i servizi e le infrastrutture necessarie ad assicurare i collegamenti alla pineta Bottini, alla via Aurelia e al mare.
Fra tali servizi è compresa, a cura e spese del soggetto attuatore, la progettazione e realizzazione della struttura di ristoro (bar e ristorante) indicata nella scheda 46FC Pineta Bottini ponente.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato tramite P.U.O.

Destinazioni d'uso: quelle di cui ai punti 1.1; 1.5; 1.6 dell'art. 7 delle presenti norme.

Norme di congruenza, edilizie e architettoniche: l'intervento, esteso all'intero distretto di trasformazione, è condizionato a Progetto Urbanistico Operativo che, in conformità all'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i., deve definire gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali della proposta.
L'atto unilaterale d'obbligo (convenzione attuativa) e gli elaborati del P.U.O. devono disciplinare le seguenti condizioni inderogabili:

1. la Sr massima edificabile fuori terra non deve superare i mq 582.
   L'altezza complessiva del nuovo volume non può superare i m 9,50;
   I 582 mq di superficie di riferimento previsti dal P.U.C. (Titolo IX delle presenti norme, dimensionamento del P.U.C. variante 2012) sono così suddivisi:
   - mq 524 di edilizia privata:
   - mq 58 riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (Titolo VIII e IX delle presenti norme);

2. i parcheggi pertinenziali, nella misura minima del 35% della superficie di riferimento residenziale Sr, devono essere realizzati tutti nel sottosuolo e il loro numero complessivo deve essere uguale o maggiore a quello degli alloggi;

3. sono fissati i seguenti parametri urbanistici:

   Sf = 19.408
   Du = residenza
   Te = unico corpo di fabbrica a blocco o più volumi collegati fra loro
   If = 0,03 mq/mq. La volumetria superficiaria corrispondente dovrà essere localizzata nel distretto tenendo conto dei regimi insediativi del P.T.C.P. e delle corrispondenti norme di attuazione
   H = 9,50 m
   Dc = 5,00 m
   De = 10,00 m
   Ds = 6,50 m (salvo maggiori distante previste dalla legislazione vigente : D. Lgs. 285/1992 Codice della Strada)
   Pp = non meno del 35% della Sr da realizzare nel sottosuolo in numero uguale o maggiore a quello degli alloggi
   Standard (area per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a fruizione collettiva da cedere al Comune) = 18 mq per ogni abitante insediabile nel distretto

   Oltre alle aree a standard da cedere in proprietà al Comune il P.U.O. deve prevedere e disciplinare, all'interno del suo perimetro, l'uso pubblico dell'area inedificabile (di circa 2.200 mq) posta sul pianoro a levante, a confine fra i mappali 333 (inserito nel distretto) e 335 del foglio catastale n. 8.
   Area che il P.T.C.P. classifica come PU (Parco Urbano) nell'assetto insediativo; l'impegno ad un uso pubblico dell'area comprende l'onere della definizione delle funzioni (verde, gioco, fruizione del parco, tempo libero e simili) e della loro esecuzione da formalizzare all'interno della convenzione attuativa, in sinergia con l'Amministrazione comunale.
   La superficie, così definita e sistemata a parco, andrà ad ampliare l'area della pineta comunale Bottini. Il tratto di recinzione compreso fra le due parti dovrà essere rimosso e la recinzione da realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, lungo il perimetro della nuova area dovrà avere le stesse caratteristiche (materiale e disegno) di quella preesistente.

4. valgono le seguenti prescrizioni di livello puntuale:

   a) gli zoccoli ed i basamenti esterni dell'edificio devono essere in ardesia, pietra o graniglia lavata a grana grossa;
   b) il manto di copertura, che deve essere a falde, sarà in ardesia o tegole marsigliesi;
   c) le facciate devono essere finite ad intonaco a calce di colore bianco, rosa, verde, giallo o grigio nei toni pastello tipici della tavolozza ligure. È escluso tassativamente l'uso di colori a base plastica;
   d) le facciate possono presentare poggioli a sbalzo muniti di parapetti in vetro di sicurezza o realizzati con profili di ferro a barre quadre, tonde o piatte composte a disegno semplice;
   e) i serramenti esterni devono essere in legno, in profili di ferro o in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente (bianco o grigio chiaro, persiane o tapparelle verde bandiera);
   f) i muri esterni di sostegno non devono superare l'altezza di m 3,00 e devono essere costruiti in pietra a secco o con paramento esterno in pietra su getto in calcestruzzo armato contro terra;
   g) le pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza devono essere realizzate in pietra (porfido, arenaria, luserna);
   h) le aree esterne devono essere sistemate a verde (giardini o orti), tutte le alberature devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite in numero adeguato; le essenze ammesse sono le piante da frutta, gli ulivi, le palme, tutte le essenze della macchia mediterranea e, comunque, quelle di cui al Titolo VI delle presenti norme;
   i) le recinzioni della proprietà non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono essere realizzate su un muretto non più alto di 50 cm rivestito in pietra con cancellate in ferro a quadrelli, tondi e piatti di colore verde composti a disegno semplice.

5. Il P.U.O. deve essere composto dai seguenti elaborati:
   A) relazione illustrativa che:
      1. dia conto della congruenza del P.U.O. al P.U.C. variante 2012;

2. indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;

B) documentazione grafica e descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;

C) progetto in scala adeguata idoneo a definire:
   1. l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale dell'intervento, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);
   2. le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con gli ambiti circostanti del P.U.C.;
   3. le reti infrastrutturali e i servizi pubblici e di uso al contorno;

D) norme di attuazione con l'indicazione:
   1. delle tipologie e dei parametri urbanistici e edilizi relativi all'intervento di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;
   2. delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione dell'intervento;
   3. delle modalità per l'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento al costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici previsti;
   4. dei relativi effetti a norma dell'art. 53 della legge regionale n. 36/1997;

E) protocolli d'intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del P.U.O. da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende pubbliche od Enti di gestione;

F) lo schema di convenzione urbanistica (atto unilaterale d'obbligo);

G) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel P.U.O.

H) lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11 comma 4 della legge regionale n. 36/1997.

6. Lo schema di convenzione di cui sopra deve prevedere:
   a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (tra cui la struttura di ristoro di cui al punto "Servizi ed infrastrutture" della presente scheda), gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo del contributo di costruzione relativo a dette opere determinato ai sensi di legge;
   b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
   c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   d) gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e i criteri e le modalità per il loro trasferimento in proprietà al Comune;
   e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
   f) l'uso pubblico dell'area, come indicato alle precedenti "Norme edilizie ed architettoniche" di questo distretto, sul pianoro a levante a confine fra i mappali 333 e 335 del foglio catastale n. 8.

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

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

Studio di sostenibilità ambientale: al fine di assicurare una verifica delle conseguenze prodotte dalla trasformazione prevista deve essere elaborato uno studio di sostenibilità ambientale attinente i seguenti temi:

A. Analisi dell'area e del perimetro del distretto.

Per la sua collocazione e le sue potenzialità la piana di Roglio è un'area strategica all'interno del più vasto quadro di sviluppo urbano ed economico di Celle Ligure: il P.U.O. dovrà disciplinare e prefigurare il nuovo assetto della zona, attualmente sottoutilizzata e defilata rispetto al centro urbano, prevedendo anche una viabilità capace di collegarla alla parte alta della pineta Bottini, al mare e al centro storico.

B. Risultati da conseguire.

Riqualificazione dell'area con la creazione di zone verdi, di percorsi pedonali ed aree attrezzate interposte all'intervento residenziale previsto.

C. Indicazioni progettuali.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale che dovrà essere in grado di risolvere le connessioni delle percorrenze all'interno e all'esterno del distretto.

D. Modalità d'intervento.

Le norme di attuazione del P.U.O. dovranno assicurare un intervento unitario e omogeneo su tutta l'area verificando le prescrizioni del Piano di Bacino della Provincia di Savona.

E. Norme transitorie.

Sino all'approvazione del P.U.O. nell'area e sui volumi del distretto di trasformazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti. Per le destinazioni d'uso sono ammesse solo quelle in essere.