

### **identificazione**

La zona é localizzata sul promontorio di Albisola Capo, all'estremo confine a levante del Comune. L'edificazione non é molto intensa e consiste prevalentemente in villini ed abitazioni di medie e piccole dimensioni. Molti sono i terreni non edificati, che costituiscono aree verdi di pregio, in parte trattate a giardini, in parte a coltivi, terrazzati e non.

### **esiti da conseguire**

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto è posizionata su un promontorio sul mare. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento della situazione attuale.

Sono previsti interventi specifici per gli immobili con destinazione d'uso turistico ricettiva presenti all'interno del subambito. Tali interventi, che comprendono anche la riqualificazione ed il riammodernamento delle strutture esistenti, sono finalizzati ad offrire una offerta ricettiva congrua e consona sia nei confronti del subambito in esame, sia nei confronti degli alti standard qualitativi richiesti dal mercato odierno.

Si prevede una miglioria e riqualificazione del camping Holiday situato ad est, trasformando la classe ricettiva da villaggio vacanze a turistico alberghiero - Albergo di una dimensione massima di 40 stanze.

La realizzazione della nuova struttura è subordinata alla redazione di un PUO ed alla dimostrazione di compatibilità del progetto con l'area di elevata qualità ambientale attraverso uno Studio Organico d'Insieme SOI che evidenzi l'attenzione della proposta progettuale rispetto a questo paesaggio costiero a terrazzamenti.

### **destinazioni d'uso**

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- studi professionali, uffici in locali d'abitazione (SCT solo 9.3.5)
- servizi di "quartiere" (SE), in particolare 9.6.1
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

### **modalità di intervento**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia.

Esclusivamente per gli edifici esistenti con destinazione d'uso turistico-ricettiva sono ammessi interventi di nuova costruzione con incrementi di volumetria non superiori al 50%. La volumetria in ampliamento dovrà essere realizzata in contiguità a quella già esistente e finalizzata ad un riammodernamento della struttura. Sono esclusi dal calcolo della volumetria i parcheggi interrati e seminterrati pertinenziali alle strutture turistico-ricettive come previsti dall'articolo 19 comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Per la riconversione dell'attuale campeggio in nuova volumetria per residenza turistico alberghiera, il PUO ed il SOI devono dimostrare la compatibilità con il regime paesistico di mantenimento degli insediamenti diffusi (ID-MA).

### **indicazioni di livello locale del PTCP**

Assetto insediativo ID - MA (insediamenti diffusi in regime di mantenimento)  
Assetto vegetazionale COL.ISS (insediamenti sparsi e serre – regime normativo di mantenimento)  
Assetto geomorfologico MO - B (modificabilità di tipo B)

**prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP**

Si tratta di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche d'ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni.

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dalle seguenti prescrizioni previste dalla scheda C del "Codice dei Materiali" allegato sotto la lettera C che costituisce parte delle presenti norme.

Ogni proposta di intervento in deroga al "Codice dei Materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.