COMUNE DI TAGGIA
Provincia di Imperia

Sindaco:
Dott. Vincenzo Genduso

Assessore all'urbanistica:
Dott. Mario Manni

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Progetto preliminare

Norme di Conformità e Congruenza

Distretti di trasformazione

Schede normative

CAIRE l Arch. Ugo Baldini
LDA studio l Arch. Luca Dolmetta

Codice elaborato:
NCC.2

Comune di Taggia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Gruppo di lavoro

Responsabile scientifico	*U. Baldini*
Progetto urbanistico	*L. Dolmetta, U. Baldini, G. Lupatelli, A. Massari*
Coordinamento locale	*L. Dolmetta, A. Massari*
Analisi paesaggistica, urbanistica e del centro storico	*C. Ponzano, B. Campora, L. Dolmetta, A. Massari*
Analisi socio-economiche	*G. Lupatelli, D. Frigeri*
Mobilità e viabilità	*L. Reverberi, F. Boccia*
Disegno di Piano	*B. Campora, W. Mell, A. Massari*
Ascolto e urbanistica partecipata	*M. Aicardi, A. Panzavolta*
Valutazione ambientale strategica	*N. Toffaletti, T. Fontanesi, L. Cavezarsi, E. Scaranello*
Distretti di trasformazione	*V. Gimigliano, P. Catelli, L. Dolmetta, A. Massari, G. Galindez*
Ufficio di P.U.C.	*S. De Rosa, G. Netti*

Consulenti

Analisi agronomico/naturalistica	*L. Baroni*
Analisi agro-economica	*P. Caviglia*
Analisi geologica	*S. Castagnetti*

Comune di Taggia

Progetto Preliminare del P.U.C.

****

NCC.2

"Distretti di trasformazione: Schede normative"

Indice

DT 1 | Darsena	**3**
DT 2 | Villa Rossat	**14**
DT 4 | Levà	**27**
DT 5 | Servizi lungofiume	**41**

LEGENDA



Perimetro del distretto di trasformazione

Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

Aree di riqualificazione diffusa

VIABILITA' -Strade di nuovo impianto

Boulevard \ Assi urbani

Zone 30

Woonerf \ Home zone

Ciclopedonali

EDIFICAZIONE



Edificazione densa verticale

Edificazione compatta orizzontale\verticale

Edificazione compatta orizzontale

Edificazione rada orizzontale

Edificazione densa orizzontale

Edificazione concentrata

ELEMENTI PROGETTUALI



Allineamenti prevalenti

Visuali paesistiche

Porte urbane

Giaciture

Parcheggi pubblici

Accessi veicolari

Piazze e centralità

Beni culturali

REGOLE AMBIENTALI



Fasce di mitigazione

Alberature

Verde pubblico

Attrezzature sportive

DT 1 | DARSENA
DT 2 | VILLA ROSSAT
DT 4 | LEVA'
DT 5 |SERVIZI LUNGOFIUME

DT 1 | Darsena

DESCRIZIONE

Identificazione

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area urbana, situata ad Arma di Taggia, con usi attuali prevalenti di carattere commerciale e turistico, interclusa tra la via Aurelia (ex-SS.1), la sponda destra del fiume Argentina (SP 548), la darsena ed il sistema insediativo fronte mare di Arma.

Analisi relazionale

Le attuali relazioni funzionali dell'ambito con il territorio urbano di Arma di Taggia, deboli e condizionate dalla presenza del sistema infrastrutturale ferroviario recentemente dismesso, sono garantite dall'asse urbano est-ovest di via Lungomare e dalla direttrice nord-sud della SP 548. La dismissione dell'area ferroviaria ha consentito di rigenerare la direttrice est-ovest come pista ciclopedonale a scala territoriale.

Analisi delle infrastrutture della mobilità

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria, integrata da un'adeguata configurazione della rete infrastrutturale secondaria, che a nord si caratterizza con la SP 548 ed a ovest via Marina e Via Lungomare.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile urbana è assente, tuttavia l'ambito è attraversato dall'asse ferroviario litoraneo oggi dismesso e riconvertito in pista ciclabile a scala territoriale.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti), in particolare lungo la SP 548, è critico.

Analisi funzionale

Il distretto comprende aree dismesse del sistema infrastrutturale ferroviario, aree libere non insediate nella fascia limitrofa al fiume, e aree per funzioni di tipo commerciale, prevalentemente stagionali.
Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere residenziale, integrati da funzioni di tipo commerciale, ricettivo-turistico di tipo alberghiero e spazi culturali destinati a congressi o ad altre opportunità di servizio generale suscettibili di avere una gestione privata in ogni caso assoggettata al controllo pubblico mediante convenzione che ne tuteli l'uso comunale.

I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo consolidato del distretto, sono attrezzature civili. (cfr. scheda S3.3)[1], attrezzature e impiantii sportivi (cfr. scheda S9.1.2, S9.1.3)[2], parcheggi (cfr. elaborato DF.SE.2).

Analisi morfologica-insediativa

Nel distretto sono identificabili differenti morfologie insediative. In particolare, nel quadrante sud/est il sistema morfologico urbano del fronte mare di Arma si caratterizza per la prevalente alta densità insediativa.
Nel quadrante nord il sistema insediativo discontinuo ed a bassa densità, primo impianto di matrice rurale che caratterizza le aree limitrofe le sponde del fiume Argentina, è affiancato da un sistema di matrice urbana, compatto ed ad alta densità, caratterizzante il fronte stradale di via della Stazione.
Rilevanti, nell'impianto urbano, sono le impronte insediative di origine infrastrutturale (sedime ferroviario, darsena) che garantiscono ampie visuali sia sul sistema ambientale fluviale che verso il sistema paesistico collinare e marittimo.
La densità territoriale esistente è di circa 0,04 Ut mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 65.900 mq.

Analisi ambientale

Il distretto si colloca in destra idrografica del T. Argentina, nei pressi del suo sbocco a mare.
Il distretto si struttura attorno alla darsena ed è definito a nord dal terrapieno della linea ferroviaria dismessa, ad est dal T. Argentina e a sud dalla linea di costa.
Sotto il profilo geologico il sottosuolo dell'area è costituito da depositi alluvionali quaternari di natura sabbiosa e ghiaiosa, mentre il settore prospiciente la linea di costa è costituito da depositi sabbiosi. Le quote sono comprese tra 1 e 4 m s.l.m.
A causa della limitatezza della sezione della foce e dai profili di rigurgito che si instaurano per la presenza del ponte della vecchia linea ferroviaria l'area è stata classificata inondabile dal Piano di Bacino. In particolare la zona circostante la darsena risulta inondabile con tempi di ritorno di 50 anni (Fascia A), mentre il settore più esterno risulta inondabile con tempi di ritorno di 200 anni (Fascia B).
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario che a sua volta recapita al depuratore consortile di Riva.

1 v. "Sistema dei Servizi"
2 idem

La rete di adduzione idrica e gas metano supportano l'intero distretto e dè presente la rete di illuminazione pubblica.
Il distretto ricade prevalentemente nella zona IV della Classificazione acustica Comunale, denominata area di intensa attività umana con valori limite compresi tra 65 dB e 55 dB, solo una piccola porzione a nord (1 edificio) risulta in zona III, aree di tipo misto.

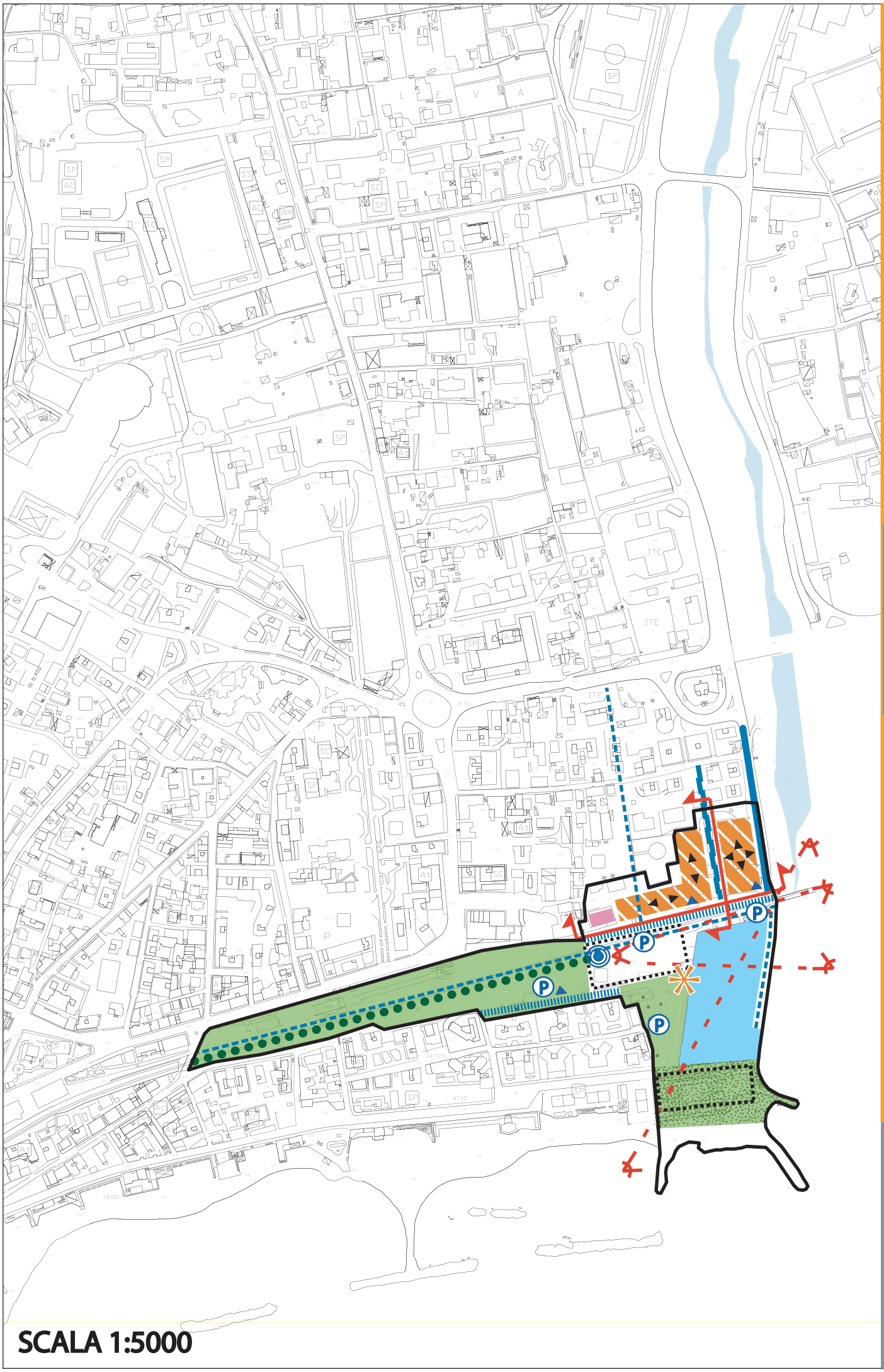
Analisi paesistico-culturale

Il distretto, nell'area rurale periurbana presenta alcuni elementi di interesse storico-testimoniale edilizio ed ambientale, inoltre rilevanti sono le connessioni visive ad est con il sistema ambientale fluviale e paesistico collinare, ed a sud con il sistema paesistico marittimo.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DT 1 | Darsena dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema ambientale fluviale con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile al tessuto urbano di Taggia, anche attraverso la realizzazione di nuovi assi ciclopedonali;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Promuovere la riconfigurazione spaziale, morfologica e dimensionale del fronte urbano esistente di via Lungomare;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti e di nuovo impianto;
- Garantire la sicurezza fruitiva, veicolare, pedonale e ciclabile della viabilità esistente e di nuovo impianto;
- Incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi urbani interclusi;
- Incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di un parco urbano lineare integrato con il sistema di mobilità dolce territoriale;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire l'integrazione del sistema insediativo residenziale ad alta densità (fronte mare) con i nuovi sistemi insediativi;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio;
- Garantire la riqualificazione e mitigazione dei detrattori ambientali presenti, in particolare attraverso la riqualificazione ambientale della foce del fiume Argentina che della darsena;
- Garantire le opportune azioni di valorizzazione degli elementi paesistico-culturali salvaguardando il cono visivo verso il sistema paesistico collinare ed incrementando le relazioni visive e fruitive verso il sistema paesistico marittimo.


DARSENA
SCHEMA DI ASSETTO
DTR - 1
SCALA 1:5000

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DT 1 | Darsena	
Caratterizzazione del distretto	
Ricettivo turistico/Servizi prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 76.690 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo	• S.A. ammessa 24.300 mq, comprensiva della S.A. esistente. La nuova edificazione è da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.
Densità territoriale attesa	• Ut 0,31 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica. • D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); • C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) escluso l'uso C3-C4-C5-C6; • Le funzioni R (residenza) – D (direzione) – C (commerciale) non possono superare il 25% della S.A. ammessa • T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera, max 50% della S.A. ammessa; • S – Funzioni di servizio, max 50% della S.A. ammessa.
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• ----------
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • realizzazione di un asse stradale (zona 30) nord-

	sud, come opera di urbanizzazione primaria.
contributo alla città pubblica	• recupero funzionale ad uso ciclabile e pedonale della sponda-argine destro fiume Argentina • realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante centrale e a sud-est.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto. • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	PCP	Non coerenza parziale
vegetazionale	COL-IDS	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia del cono visivo asse ferroviario - sistema ambientale fluviale e paesistico collinare e delle relazioni visive con il sistema paesistico marittimo come rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- All'interno del cono visivo sono ammesse tipologie insediative a densità orizzontale con coperture orizzontali e numero di piani fuori terra massimo pari a 1;
- Le funzioni commerciali, direzionali e di vicinato dovranno essere preferibilmente allocate nel quadrante centrale e a sud a supporto del sistema degli spazi pubblici.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 4 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - T: max 22 piani fuori terra (edificazione concentrata)
  - C: max 1 piano fuori terra
  - D: max 2 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.
- La distanza dei fabbricati dallo specchio acqueo non deve essere inferiore a ml. 5,00.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un boulevard urbano di collegamento nord-sud e la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente nel quadrante sud-est, valorizzando via Lungomare come boulevard urbano e riconfigurando via Marina in zona 30, favorendo così la riconfigurazione delle sezioni stradali della viabilità interna del fronte mare.
E' prevista inoltre la caratterizzazione in homezone (zona 10) della viabilità di nuovo impianto a supporto del nuovo sistema insediativo, a nord dell'ex tracciato ferroviario.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nel fronte urbano a mare;
- le relazioni fruitive del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con l'area della darsena;
- l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al sistema urbano di Taggia, anche attraverso nuovi parcheggi di uso pubblico pluripiano situati a nord-est dell'ambito del distretto;
- l'integrazione/riconversione funzionale delle viabilità esistenti della rete secondaria (via Marina e nuovo asse di attestamento insediativo nord-sud) in un sistema di mobilità dolce e in sicurezza;
- la fruibilità ciclabile e pedonale della darsena e del lungo fiume Argentina favorendo il recupero della percezione visiva del fronte fluviale, del sistema paesistico collinare e marittimo;
- la fruibilità ciclopedonale a scala territoriale lungo la direttrice est-ovest;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati a nord ed ad ovest della darsena, al fine di ridurre la viabilità carrabile all’interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l’organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità del fronte ovest e nord della darsena, al fine di garantire ampia fruibilità “dolce” delle aree insediate.

In particolare dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l’uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell’edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un’efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall’altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificato denso verticale
Il quadrante nord è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che, integrandosi nelle componenti storico-testimoniali ed ambientali del sistema rurale, estende verso nord il sistema urbano consolidato.

Edificato concentrato
Nel quadrante centrale, prospiciente la centralità urbana prevista ad est del parco urbano, integrata nella riorganizzazione insediativa dell'asse ferroviario dismesso, la collocazione di un sistema edificato concentrato, destinato a funzione residenziale, turistico-ricettiva garantisce ampi spazi aperti di uso pubblico, funzionalmente complementari al sistema di accessibilità/fruibilità pedonale del nuovo parco urbano.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, ove questi rappresentino un esito di pianificazioni urbanistico-attuative consolidate (v. allineamento a nord del tracciato ferroviario dismesso), salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà, ad ovest garantire giaciture prevalenti nord-sud, al fine di rafforzare l'asse homezone (zona 10) nord-sud, mentre ad est le giaciture del sistema insediativo dovranno essere omogenee privilegiando, in particolare, impianti tipologici a corte aperta.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:
- la darsena e le funzioni diportistiche ad essa connesse
- fronte lungomare
- fronte fluviale

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:
- la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale della sponda destra del fiume Argentina;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed agli spazi pubblici prospicienti la darsena ed il sistema paesistico ambientale fluviale-marittimo;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale del fiume Argentina e di densificazione ambientale dell’asse est-ovest.

Fasce di mitigazione dell’inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l’impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti est ed ovest degli assi stradali di nuovo impianto che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un’ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DT 2 | Villa Rossat

DESCRIZIONE

Identificazione

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area urbana, situata a Arma di Taggia, caratterizzata nel quadrante sud da un ampio sistema rurale periurbano intercluso il cui caposaldo insediativo è riconoscibile nel sistema morfologico di villa Rossat, mentre il quadrante nord presenta un sistema insediativo periurbano morfologicamente e tipologicamente disomogeneo. Il distretto è delimitato a sud dal sistema insediativo prospiciente la via Aurelia (ex-SS.1), ad est dall'asse urbano nord-sud di via San Francesco, a nord dal sistema insediativo della ex-caserma Revelli, ad ovest dalla polarità commerciale sovracomunale.

Analisi relazionale

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano di Arma sono deboli e condizionate dalla configurazione infrastrutturale che penalizza fortemente l'accessibilità ciclabile e pedonale sia alle funzioni urbane, insediate a sud, che verso la polarità del centro commerciale sovracomunale, situato ad ovest. Tuttavia la densità insediativa perimetrale all'ambito di trasformazione delinea per il distretto un ruolo non marginale nel sistema territoriale di Arma.

Analisi delle infrastrutture della mobilità

La prossimità rilevante sia dello svincolo autostradale della A15 che dell'Aurelia bis (SS. 1 bis) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
L'area è connessa a sud alla rete di trasporto pubblico sovracomunale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.

Analisi funzionale

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere residenziale o connesse alla produzione agricola.
Nelle aree agricole intercluse sono presenti insediamenti agricoli di tipo intensivo (serre).
I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo consolidato del distretto, sono attrezzature e impianti sportivi (cfr. scheda S9.1.4)[3], parcheggi (cfr. elaborato DF.SE.2).

[3] v. "Sistema dei Servizi"

Analisi morfologica-insediativa

Nel distretto sono identificabili differenti morfologie insediative. In particolare, nel quadrante est è riconoscibile un sistema insediativo di tipo rurale di impianto storico (Villa Rossat), nel quadrante nord la morfologia insediativa presenta rilevanti disomogeneità tipologiche, morfologiche, volumetriche, esito di processi di trasformazione insediativa non pianificati e coordinati.
La densità territoriale esistente è di circa 0,20 Ut mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 76.500mq.

Analisi ambientale

Il distretto si colloca in destra idrografica del T. Argentina, immediatamente a nord del centro abitato di Arma.
Sotto il profilo geologico il sottosuolo dell'area è costituito da depositi alluvionali quaternari terrazzati di natura sabbiosa e ghiaiosa. Per quanto concerne l'altimetria le quote variano tra 10 e 15 m s.l.m.
L'ampiezza delle superfici impermeabilizzate possono determinare problematiche di drenaggio in presenza di abbondanti precipitazioni meteoriche.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario che a sua volta recapita al depuratore consortile di Riva.
La rete di adduzione idrica e gas metano supportano l'intero distretto ed è presente la rete di illuminazione pubblica.
Il distretto ricade prevalentemente nella zona III della Classificazione acustica Comunale, denominata aree di tipo misto, con valori limite compresi tra 60 dB e 50 dB, le parti del distretto DT.2 che si affaccia su via San Francesco e sulla via Aurelia di Ponente ricadono, invece, in zona IV, cioè sono area di intensa attività umana con valori limite compresi tra 65 dB e 55 Db.

Analisi paesistico-culturale

Il distretto, nel quadrante est, presenta elementi di valore paesistico-culturali connessi all'organizzazione fondiaria del sistema insediativo-agricolo di Villa Rossat, in particolare sono da segnalare, in previsione di un'azione di salvaguardia e tutela, sia l'impianto insediativo della villa padronale, con le relative aree esterne pertinenziali ed edificio di servizio, che la direttrice verso il mare, elementi tipologici di un impianto rurale oggi ampiamente compromesso dalle trasformazioni urbane più recenti.

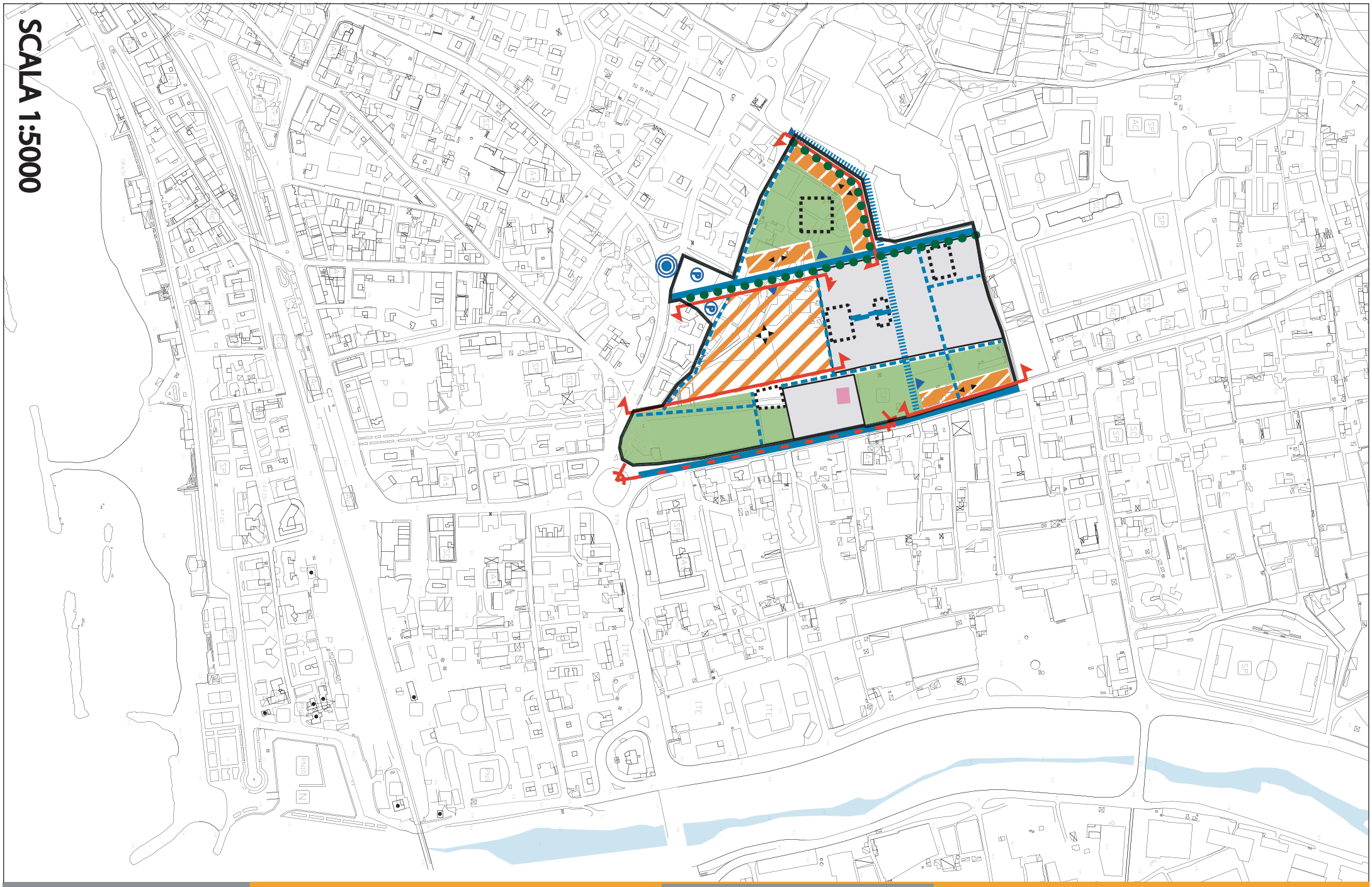
OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DT 2 | Villa Rossat dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema insediativo di matrice rurale di Villa Rossat, confermandone la densità esistente, con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile alle polarità urbane di Arma, esistenti e di nuovo impianto, anche attraverso la realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedonali sia lungo la direttrice est-ovest che nord-sud;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano, con particolare riferimento al quadrante nord del distretto, come nuove centralità urbane integrate nello schema di assetto complessivo del distretto;
- Promuovere la riconfigurazione spaziale, morfologica e dimensionale del fronte ovest di via San Francesco, favorendone la permeabilità fruitiva e percettiva;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico del quadrante nord;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti e di nuovo impianto, oltre che alle funzioni commerciali sovracomunali insediate al contorno del distretto;
- Garantire la sicurezza fruitiva, veicolare, pedonale e ciclabile del distretto e delle aree limitrofe già insediate;
- Incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi;
- Garantire condizioni di efficienza infrastrutturale alla mobilità veicolare ed una fruizione pedonale e ciclabile sicura e protetta;
- Incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di un polo scolastico comunale (scuola primaria e secondaria di 1°grado) e di un parco urbano attestato lungo la direttrice verso mare di Villa Rossat;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire l'integrazione del sistema insediativo residenziale esistente con i nuovi sistemi insediativi;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una polarità di funzioni utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;

- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Garantire le opportune azioni di valorizzazione degli elementi paesistico-culturali salvaguardando il cono visivo della direttrice verso mare di Villa Rossat, estensione visiva e ambientale del Viale delle Palme;
- garantire integrazioni morfologiche degli spazi aperti, del sistema infrastrutturale viario e della mobilità dolce con gli interventi previsti nel distretto di trasformazione DT 3 Ex-caserma Revelli.

SCALA 1:5000



DTR - 2

SCHEMA DI ASSETTO

VILLA ROSSAT

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DT 2 | Villa Rossat	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 57.500 mq
Aree di trasformazione e riqualificazione diffusa	St: 19.000 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 17.600 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.
Densità territoriale attesa	• Ut 0,31 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa max 80%. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica. --- ▪ S – Funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • realizzazione di un asse stradale (boulevard urbano) nord-sud, come opera di urbanizzazione primaria.
contributo alla città pubblica	• realizzazione di una scuola primaria e secondaria di primo grado (S.A. 3.700 mq)

	• realizzazione di un parco urbano per un estensione di almeno mq 9.500 • realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto. • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.
Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa	
Carico insediativo aggiuntivo	• -------
Densità territoriale attesa	• -------
Usi ammessi	• R – funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

	• T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera; ---------- • S – Funzioni di servizio
Modo di attuazione	• Permesso di costruire convenzionato • La convenzione attuativa dovrà fare riferimento agli obiettivi generali del distretto di trasformazione e stabilire il concorso degli interventi alla riqualificazione del distretto anche con interventi esterni alla superficie fondiaria interessata.
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta
Dotazioni urbanizzative	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.
Contributo alla città pubblica	• realizzazione di aree ad uso pubblico (piazze) nel quadrante nord-est.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID TR-TU	Coerente
vegetazionale	COL-IDS	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia del cono visivo della direttrice verso mare di Villa Rossat come rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- Le funzioni commerciali di vicinato e direzionali potranno essere allocate anche nel quadrante nord ed ovest, a supporto del sistema degli spazi pubblici.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)

- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione diffusa

- ----------

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un boulevard urbano di collegamento nord-sud e la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente nel quadrante nord.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti e di nuovo impianto previsti nel distretto;
- le relazioni fruitive del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con il polo commerciale sovracomunale;
- l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro di Arma;
- la riconversione funzionale delle viabilità esistenti della rete secondaria in un sistema di mobilità dolce e protetta (zona 30 e homezone);
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo di Arma, con il polo commerciale sovracomunale ad ovest e gli insediamenti discontinui oggetto di riqualificazione diffusa nell'area nord del distretto;
- la fruibilità ciclopedonale di via San Francesco e della via Aurelia;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari

Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati lungo l'asse nord-sud, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate nel quadrante sud del nuovo boulevard urbano, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.

In particolare dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificazione densa orizzontale

Il quadrante centrale dell'area sottoposta a riqualificazione intensiva è destinato ad ospitare un tessuto insediativo a densità orizzontale (polo scolastico comunale), che si caratterizzi per l'elevata fruibilità ciclopedonale degli spazi aperti pubblici e semipubblici.

Edificato denso verticale
Il quadrante ovest è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che raccorda, riordinando volumetricamente la scena urbana prospiciente il polo commerciale, il sistema urbano consolidato esistente a sud-ovest ed a nord-est. Analogamente il quadrante nord-est accoglie un sistema insediativo a densità verticale destinato a riconfigurare e riqualificare il fronte edificato occidentale di via San Francesco.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, ove questi rappresentino un esito di pianificazioni urbanistico-attuative consolidate, salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche. In particolare: per il sistema

insediativo a densità orizzontale, dovrà essere privilegiato l'allineamento al nuovo boulevard urbano, asse fondativo della trasformazione insediativa prevista; per il sistema insediativo a densità verticale dovrà essere privilegiato l'allineamento alla viabilità esistente; per l'impianto del nuovo parco urbano a sud di Villa Rossat dovrà essere salvaguardata la direttrice verso mare.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
La densificazione orizzontale dovrà assumere una direzione di giacitura prevalentemente omogenea, per consolidare la maglia insediativa.
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà confermare la giacitura prevalente dell'asse stradale, al fine di rafforzare la percezione fruitiva dell'asse viario, ampliando contestualmente la fruibilità delle aree verdi retrostanti il sistema insediato.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:
- funzioni scolastiche
- nuovo parco urbano di Villa Rossat
- piazze pedonali
- nuovo boulevard nord-sud
- villa Rossat
- piscina comunale

e le seguenti polarità esterne al distretto:
- polarità commerciale sovracomunale
- viale delle Palme
- via San Francesco

Beni culturali
Le azioni di salvaguardia e valorizzazione storico-culturale dell'impianto originario di Villa Rossat e delle relative pertinenze potranno determinare una riconfigurazione dell'assetto insediativo di nuovo impianto, pur sempre confermando il quadro generale degli obiettivi.

Nuovo parco urbano di Villa Rossat
La progettazione del parco urbano di Villa Rossat dovrà rispettare le seguenti condizioni:
- il nuovo parco completerà il collegamento paesistico-funzionale tra l'area verde esistente del viale delle Palme ed il giardino della Villa, per cui il progetto dovrà considerare compiutamente tutto questo sistema verde, proponendone una complessiva riqualificazione;

- la copertura del suolo dovrà essere caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive e con eventuale presenza di d'acqua;
- potranno essere previste aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini e ragazzi (area skate), differenziate secondo le età cui sono destinate, campetti sportivi ad uso libero. L'impianto di illuminazione dovrà essere differenziato per zone. L'impianto di irrigazione dovrà essere progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole) e finalizzato al massimo risparmio idrico.
- le tipologie e le dimensioni d'impianto della vegetazione, il disegno e la scelta delle specie devono contribuire a dare unitarietà all'area; deve essere limitato il numero delle specie (per evitare l'effetto "orto botanico") e devono essere privilegiate, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- il progetto del parco dovrà essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. Grande attenzione andrà posta alle relazioni (paesaggistiche e funzionali) nord-sud, "dalla Villa al mare". Dovrà essere favorita la ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, che siano in grado di dialogare con il sistema paesistico della Villa e delle sue pertinenze;
- il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, con provata esperienza nel settore dell'architettura del paesaggio, scelto attraverso apposita selezione effettuata secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici, preferibilmente attraverso apposito concorso di progettazione.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva, non caratterizzati di valore storico-culturale, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;

- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale delle aree a verde esistenti e di densificazione ambientale dell'asse urbano nord-sud.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti dell'asse stradale di nuovo impianto che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DT 4 | Levà

DESCRIZIONE

Identificazione

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana destinata a funzioni agricole prevalenti, situata nel quadrante nord di Arma di Taggia, prospiciente la nuova stazione ferroviaria, interclusa tra la via Aurelia bis (SS 1 bis), via Doneghe a nord, il sistema insediativo orientale di via San Francesco ad ovest, il sistema insediativo settentrionale di via Levà a sud, ed a est dal lungofiume Argentina (SP 548).

Analisi relazionale

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano di Arma sono deboli, pur in presenza di un rilevante attrattore funzionale (la stazione ferroviaria), e prevalentemente garantite da via San Francesco ed in parte dalla SP 548, penalizzando fortemente l'accessibilità ciclabile e pedonale sia alla stazione ferroviaria che alle funzioni insediate nel centro urbano.

Analisi delle infrastrutture della mobilità

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia bis (SS.1 bis) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
Rilevante, nell'attuale contesto insediativo, è la funzionalità della rete infrastrutturale secondaria, in particolare di via San Francesco, asse nord-sud del sistema insediativo di Arma.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico sovralocale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è discreto nella zona antistante la stazione ferroviaria, sufficiente lungo via San Francesco e via Levà, mentre risulta critico nella SP 548.

Analisi funzionale

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono relative alla produzione agricola. I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo esterno al distretto, sono attrezzature e impianti sportivi (cfr. scheda S9.1.8)[4], parcheggi (cfr. elaborato DF.SE.2).

[4] v. "Sistema dei Servizi"

Analisi morfologica-insediativa

Nel distretto è identificabile un sistema insediativo di matrice rurale discontinuo ed a bassa densità, mentre le aree al contorno sono caratterizzate da un sistema insediativo di matrice peri-urbana, compatto ed ad alta densità. La densità territoriale esistente è di circa 0,10 Ut mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 195.000 mq.

Analisi ambientale

Il distretto si colloca in destra idrografica del T. Argentina, a valle dell'imponente rilevato su cui è stata realizzata la nuova stazione ferroviaria.
Il sottosuolo dell'area è costituito da depositi alluvionali quaternari di natura sabbiosa e ghiaiosa, che risultano terrazzati nel settore occidentale.
Sotto il profilo altimetrico le quote variano tra un minimo di 8 m s.l.m. in corrispondenza del campo sportivo, ad un massimo di 25 m s.l.m. nei pressi di via S. Francesco.
I depositi del sottosuolo ospitano un serbatoio acquifero particolarmente produttivo, che viene captato da numerosi pozzi che alimentano l'acquedotto comunale di Taggia e l'acquedotto gestito da AMAIE SpA. Le captazioni idrpotabili sono tutelate dalle fasce di rispetto definite con criterio geometrico e dalla relativa vincolistica.
A causa dei profili di rigurgito che si instaurano per la presenza del ponte stradale di Levà, la porzione orientale dell'area è stata classificata inondabile dal Piano di Bacino con tempi di ritorno di 500 anni (Fascia C), fatta eccezione per l'estremo settore sud-est che risulta inondabile con tempi di ritorno di 200 anni (Fascia B).
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e scarica nel sistema fognario che a sua volta recapita al depuratore consortile di Riva.
La rete di adduzione idrica e gas metano supportano l'intero distretto ed è presente la rete di illuminazione pubblica.
Il distretto ricade prevalentemente nella zona III della Classificazione acustica Comunale, denominata aree di tipo misto, con valori limite compresi tra 60 dB e 50 dB, le parti del distretto DT.4 che si affacciano su via San Francesco, sul Torrente Argentina e sull'area della nuova stazione FS. ricadono, invece, in zona IV, cioè sono area di intensa attività umana con valori limite compresi tra 65 dB e 55 dB .

Analisi paesistico-culturale

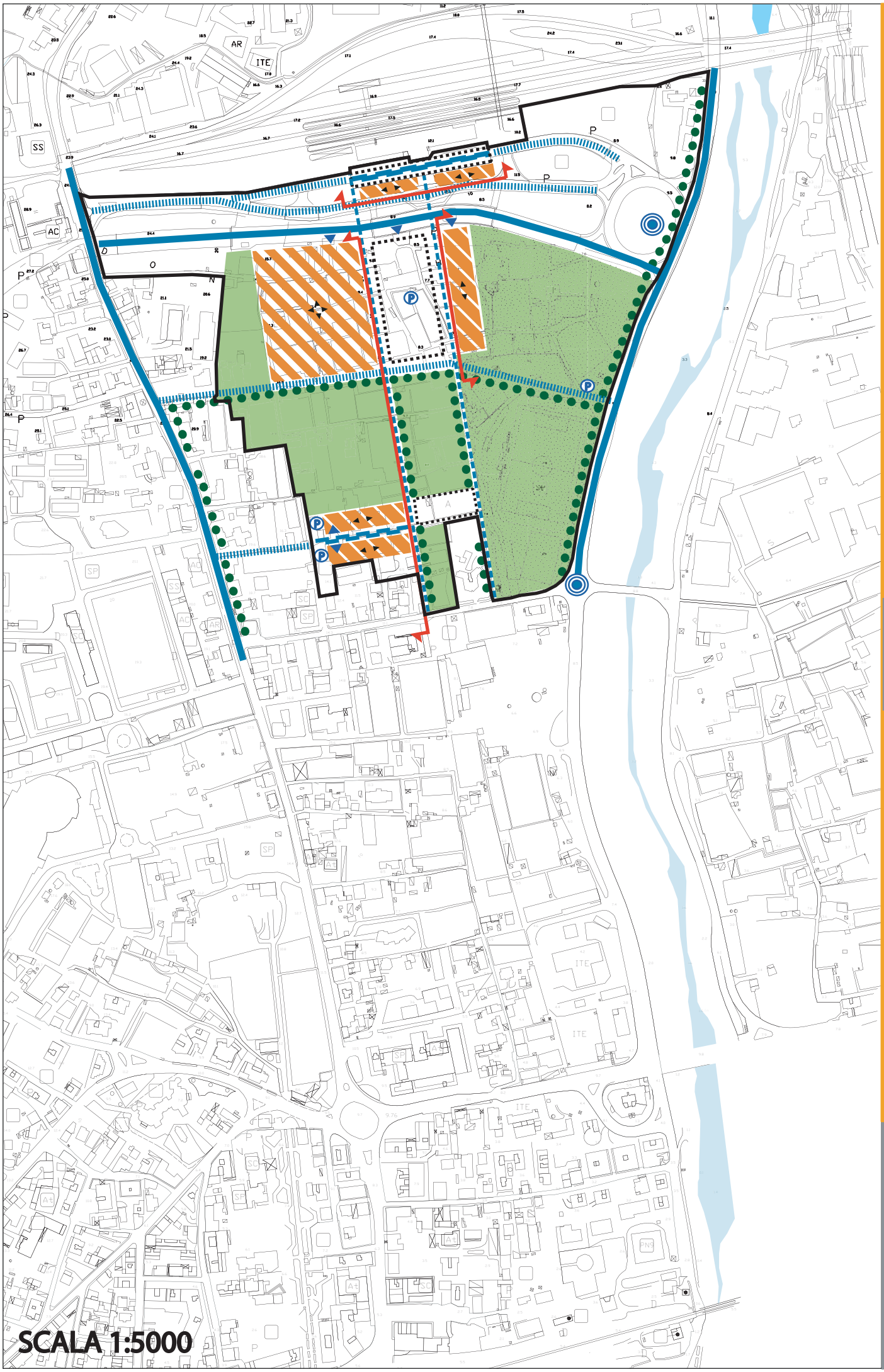
Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali oggetto di tutela e salvaguardia, pur tuttavia avendo connessioni visive, seppure non strutturate con il sistema del bacino fluviale ad est.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DT 4 Levà dovrà:

- riqualificare gli assi urbani di via San Francesco, via Doneghe, e SP 548 come nuovi assi/boulevard urbani;
- rifunzionalizzare e riqualificare la viabilità secondaria esistente all'interno dell'ambito in zona 30, favorendone la fruibilità ciclo-pedonale;
- definire e consolidare una densa maglia insediativa, attraverso la realizzazione di molteplici assi fruitivi e visivi di spazi e servizi pubblici, che si attestino a sud ed a nord del distretto;
- generare un nuovo asse/parco nord-sud di mobilità sostenibile e di alto valore ambientale finalizzato a garantire l'accessibilità sostenibile alla stazione ferroviaria ed al plesso ospedaliero di nuovo impianto;
- definire lungo l'asse/parco nord-sud nuove centralità urbane, attraverso la realizzazione di un tessuto insediativo articolato e denso, caratterizzato da un'elevata permeabilità fruitiva ciclopedonale degli spazi aperti;
- garantire una polarità di funzioni di servizi di interesse generale (ospedale) integrate con funzioni terziarie e direzionali strategiche nel favorire la mixitè fruitiva del distretto;
- garantire un offerta di servizi pubblici (nido/scuola di infanzia), adeguata a supportare le nuove previsioni funzionali (ospedale, uffici, commercio, residenza);
- definire e consolidare una densa maglia insediativa a funzione residenziale, attraverso la realizzazione di molteplici assi fruitivi e visivi di spazi e servizi pubblici;
- ridefinire le connessione infrastrutturale con via San Francesco, SP 548, via Levà e via Doneghe;
- Garantire la sicurezza fruitiva, veicolare, pedonale e ciclabile della viabilità di nuovo impianto;
- garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti limitrofi il distretto ed ai servizi di nuovo impianto;
- incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi;
- realizzare aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- ripristinare la permeabilità dei suoli, in particolare nelle aree con prevalenza di dotazioni vegetazionali;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, anche attraverso la concentrazione insediativa di sistemi di produzione energetica tramite fonti energetiche rinnovabili;

- garantire integrazioni morfologiche degli spazi aperti, del sistema infrastrutturale viario e della mobilità dolce con gli interventi previsti nel distretto di trasformazione DT 5 Lungofiume.



SCHEMA DI ASSETTO

LEVÀ

DTR - 4

SCALA 1:5000

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DT 4 | Levà	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 195.000 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 121.100 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.
Densità territoriale attesa	• Ut 0,63 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa max 12%. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica. • T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera; • D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); • C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) escluso l'uso C3-C4-C5-C6 max 3%. ---------- ▪ S – Funzioni di servizio (105.000 mq)
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 30% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;

	• realizzazione del nuovo asse/parco nord-sud come opera di urbanizzazione primaria, come identificati nella scheda allegata.
contributo alla città pubblica	• realizzazione di un asse/parco nord-sud per un estensione di almeno mq 16.000; • realizzazione di un parco agricolo/fluviale di mq 45.000; • realizzazione di un nido/scuola infanzia integrato alle funzione di servizio di interesse generale; • riqualificazione funzionale, ambientale, fruitiva di via San Francesco, della SP 548, di via Levà e di via Doneghe.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi); • L'attuazione delle previsioni inerenti le funzioni abitative e dei servizi è subordinata alla dismissione o interramento degli elettrodotti esistenti per le aree interessate dalle relative fasce di rispetto.
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto. • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla

concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS MA	Non coerente
	IS MO-B	Coerente
	ID CO	Coerente
vegetazionale	COL-IDS	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Le funzioni di interesse pubblico (Polo Ospedaliero) dovranno essere collocate nel quadrante nord del distretto;
- Le funzioni commerciali e direzionali, supporto del sistema degli spazi pubblici, dovranno essere integrate con il sistema insediativo di interesse pubblico, previsto nel quadrante nord del distretto.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - S: max 6 piani fuori terra (edificazione compatta orizzontale/verticale)
  - C: max 1 piano fuori terra
  - D: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - R: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un asse/parco nord-sud, perseguendo la riqualificazione funzionale e fruitiva (boulevard) della viabilità esistente al contorno del distretto.
La viabilità di nuovo impianto a supporto del sistema insediativo residenziale previsto nel quadrante sud-ovest dovrà essere caratterizzato dalla prevalenza fruitiva ciclo-pedonale (woonerf/homezone).

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni delle nuove funzioni di interesse pubblico (polo ospedaliero), dei nuovi insediamenti funzionali privati (residenziali, commerciali, direzionali) alle polarità infrastrutturali esistenti (ferrovia) oltre che al sistema di servizi esistenti al contorno del distretto;
- l'accessibilità sostenibile e sicura del sistema urbano consolidato di Arma alle funzioni di interesse pubblico (Polo Ospedaliero e parco urbano/fluviale) ed alle polarità infrastrutturali esistenti.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro urbano di Arma;
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo e gli insediamenti discontinui limitrofi al distretto;
- l'incremento fruibilità ciclabile e pedonale di via San Francesco;
- la fruibilità ciclopedonale della SP 548 e del parco urbano/fluviale;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alla polarità di interesse pubblico (Polo Ospedaliero) dovranno essere attestati lungo il boulevard urbano est-ovest, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.
Gli accessi veicolari alle funzioni residenziali, previste nel quadrante sud-ovest, dovranno essere attestati lungo il woonerf di nuovo impianto, al fine di

ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, a supporto del polo ospedaliero dovranno essere situate in prossimità del boulevard est-ovest, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate. Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, a supporto della polarità di servizi di interesse pubblico situati nel quadrante est del distretto dovranno essere situate in prossimità del asse nord-sud (SP 548), al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.
In entrambi i contesti insediativi dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, o in copertura opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificato compatto orizzontale/verticale
Il quadrante nord-ovest è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo compatto orizzontale/verticale per la funzione ospedaliera.

Edificato denso verticale
I quadranti nord-est e sud-ovest ospitano un nuovo sistema insediativo a densità verticale, il primo destinato ad ospitare un sistema multifunzionale (commerciale, direzionale, residenziale, ricettivo) integrato al sistema funzionale ospedaliero, il secondo a funzione residenziale che estende verso est il sistema urbano consolidato.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti al sistema degli spazi pubblici principali

(woonerf, asse/parco nord-sud), al fine di valorizzarne la funzione di assi direttori del nuovo sistema urbano.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Il sistema insediativo compatto orizzontale/verticale dovrà privilegiare la giacitura prevalente dell'asse/parco nord-sud al fine di rafforzare la fruibilità e attrattività delle centralità urbane di nuovo impianto.
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà privilegiare la giacitura prevalente del woonerf al fine di rafforzarne la percezione fruitiva.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:
- nuovo polo ospedaliero
- asse/parco nord-sud
- woonerf
- boulevard urbano est-ovest
- lungofiume Argentina

e le seguenti polarità esterne al distretto:
- Stazione Ferroviaria
- via San Francesco
- Centro di Arma

Beni culturali

Nuovo parco agricolo/fluviale
La progettazione del nuovo parco urbano dovrà rispettare le seguenti condizioni:
- il nuovo parco completerà il collegamento paesistico-funzionale lungofiume (in destra idrografica) e farà parte del sistema territoriale del Parco fluviale dell'Argentina;
- la connotazione paesaggistica del parco sarà di tipo "naturalistico", legata all'ambiente fluviale, a ridosso del corso d'acqua, e "agricola" verso ovest;
- il parco avrà una fruizione estensiva e sarà privo di aree fortemente attrezzate; l'illuminazione sarà limitata ai percorsi ciclopedonali ed alle strade;
- in base alle esigenze da valutare a scala comunale, sarà possibile la realizzazione di campi sportivi scoperti;
- potranno essere previsti chioschi, e piccole aree giochi per bambini;

- l'area "naturalistica" dovrà riprendere i caratteri della vegetazione ripariale della zona, con l'obiettiva di innescare un processo di rinaturalizzazione capace di autosostenersi, favorendo l'insediamento di specie vegetali ed animali tipiche dell'ambiente ripario;
- dovrà essere garantito il collegamento con il corso d'acqua;
- l'area "agricola" dovrà recuperare la connotazione del paesaggio "degli orti e degli ulivi di pianura" tipica di questi luoghi di fondovalle prima dell'avvento della floricoltura intensiva;
- il "parco agricolo" si caratterizza per la concomitanza sinergica di interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, alla valorizzazione delle produzioni agricole (colture orticole, oliva taggiasca, piante officinali, ecc.), ed alla fruizione turistico-ricreativa;
- nell'area si potranno prevedere aree da destinare ad orti per anziani, famiglie, scuole;
- il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, con provata esperienza nel settore dell'architettura del paesaggio e dell'agronomia, scelto attraverso apposita selezione effettuata secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici, preferibilmente attraverso apposito concorso di progettazione.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale dei margini insediativi del distretto;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di integrazione e densificazione ambientale degli assi urbani est-ovest e nord-sud. Il nuovo asse/parco urbano dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti est/ovest e nord/sud dei nuovi assi urbani che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DT 5 | Servizi lungofiume

DESCRIZIONE

Identificazione

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana destinata a funzioni agricole prevalenti, situata nel quadrante est di Arma di Taggia, interclusa tra la via Aurelia levante (SS 1) a sud, via Levà a nord, il sistema insediativo orientale di via San Francesco ad ovest, il sistema insediativo settentrionale a est dal lungofiume Argentina (SP 548).

Analisi relazionale

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano di Arma sono deboli, condizionate dalla presenza di funzioni tecnologiche e produttive altamente specialistiche (sottostazione ENEL e cementificio) non integrabili. Le relazioni funzionali sono prevalentemente garantite da via San Francesco, via Aurelia Levante ed in parte dalla SP 548, penalizzando fortemente l'accessibilità ciclabile e pedonale sia alla stazione ferroviaria che alle funzioni insediate nel centro urbano.

Analisi delle infrastrutture della mobilità

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia Levante garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
Rilevante, nell'attuale contesto insediativo, è la funzionalità della rete infrastrutturale secondaria, in particolare di via San Francesco, asse nord-sud del sistema insediativo di Arma.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico sovralocale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è sufficiente lungo via San Francesco e via Levà, mentre risulta critico nella SP 548 e di via Aurelia Levante.

Analisi funzionale

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono relative alla produzione agricola, ad eccezione della presenza di un cementificio e della sottostazione ENEL. I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo esterno al distretto, sono attrezzature tecnologiche (cfr. elaborato DF.DE.2, codici 13.2.1 e 13.2.2) e parcheggi (cfr. elaborato DF.SE.2).

Analisi morfologica-insediativa

Nel distretto è identificabile un sistema insediativo di matrice rurale discontinuo ed a bassa densità, mentre le aree al contorno sono caratterizzate da un sistema insediativo di matrice peri-urbana, compatto ed ad alta densità. La densità territoriale esistente è di circa 0,09 Ut mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 84.300 mq.

Analisi ambientale

Il distretto si colloca in destra idrografica del T. Argentina e per quanto attiene agli aspetti litologici è caratterizzato dalla presenza nel sottosuolo di depositi alluvionali quaternari di natura sabbiosa e ghiaiosa, che risultano terrazzati nel settore occidentale.
Sotto il profilo altimetrico le quote sono comprese tra un minimo di 5 m s.l.m. nel settore sud-est ed il massimo di 18 m s.l.m. nei pressi di via Levà.
L'impianto di frantumazione e la sottostazione elettrica ENEL hanno profondamente modificato la morfologia originaria delle aree in cui ricadono.
I depositi del sottosuolo ospitano un serbatoio acquifero particolarmente produttivo, che viene captato da numerosi pozzi che alimentano l'acquedotto comunale di Taggia e l'acquedotto gestito da AMAIE SpA. Le captazioni idropotabili sono tutelate dalle fasce di rispetto definite con criterio geometrico e dalla relativa vincolistica.
Il Piano di Bacino ha classificato inondabile con tempi di ritorno di 500 anni (Fascia C) la porzione orientale dell'area.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e scarica nel sistema fognario che a sua volta recapita al depuratore consortile di Riva.
La rete di adduzione idrica e gas metano supportano l'intero distretto ed è presente la rete di illuminazione pubblica.
Il distretto ricade prevalentemente nella zona III della Classificazione acustica Comunale, denominata aree di tipo misto, con valori limite compresi tra 60 dB e 50 dB, le parti del distretto DT.5 che si affacciano su via San Francesco, sul Torrente Argentin e su via Aurelia di Levante ricadono, invece, in zona IV, cioè sono area di intensa attività umana con valori limite compresi tra 65 dB e 55 dB.

Analisi paesistico-culturale

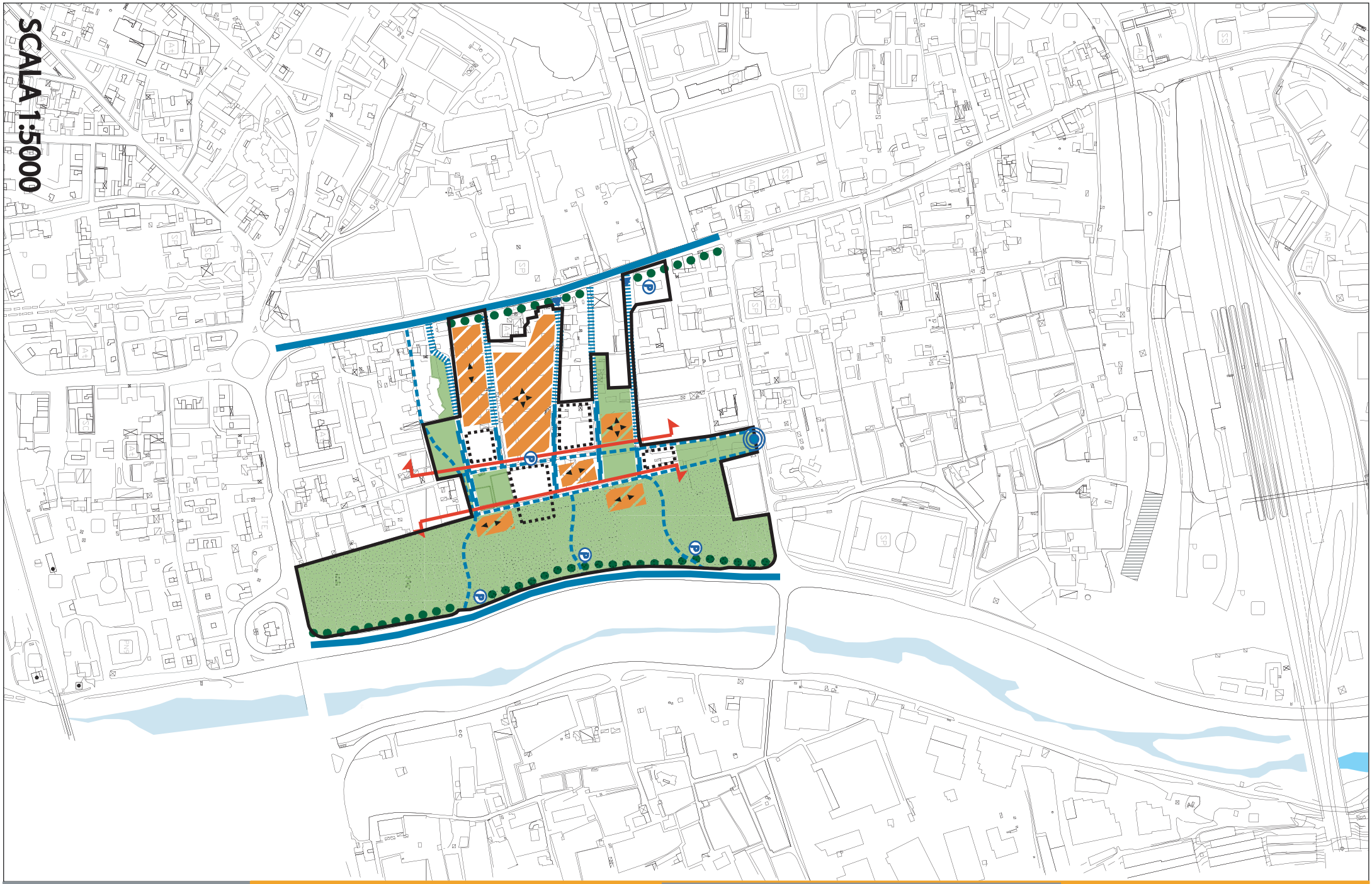
Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali oggetto di tutela e salvaguardia, pur tuttavia avendo connessioni visive, seppure non strutturate, con il sistema del bacino fluviale ad est.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DT 5 Servizi Lungofiume dovrà:

- riqualificare gli assi urbani di via San Francesco e SP 548 come nuovi assi/boulevard urbani;
- rifunzionalizzare e riqualificare la viabilità secondaria esistente all'interno dell'ambito in zona 30, favorendone la fruibilità ciclo-pedonale;
- definire e consolidare una densa maglia insediativa, attraverso la realizzazione di molteplici assi fruitivi e visivi di spazi e servizi pubblici, che si attestino a sud ed a nord del distretto;
- generare un nuovo asse/parco nord-sud di mobilità sostenibile e di alto valore ambientale finalizzato a garantire l'accessibilità sostenibile alla stazione ferroviaria, al plesso ospedaliero di nuovo impianto previsto nel DT 4 | Levà e alle nuove polarità previste nel DT 1 | Darsena;
- definire lungo l'asse/parco nord-sud nuove centralità urbane, attraverso la realizzazione di un tessuto insediativo articolato e denso, caratterizzato da un'elevata permeabilità fruitiva ciclopedonale degli spazi aperti;
- ridefinire le connessione infrastrutturale con via San Francesco, SP 548, via Levà e via Aurelia Levante;
- Garantire la sicurezza fruitiva, veicolare, pedonale e ciclabile della viabilità di nuovo impianto;
- garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti limitrofi il distretto ed ai servizi di nuovo impianto;
- incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi;
- realizzare aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- ripristinare la permeabilità dei suoli, in particolare nelle aree con prevalenza di dotazioni vegetazionali;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, anche attraverso la concentrazione insediativa di sistemi di produzione energetica tramite fonti energetiche rinnovabili;
- garantire integrazioni morfologiche degli spazi aperti, del sistema infrastrutturale viario e della mobilità dolce con gli interventi previsti nel distretto di trasformazione DT 4 | Levà.

SCALA 1:5000



DTR - 5

SCHEMA DI ASSETTO

SERVIZI LUNGOFIUME

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DT 5 | Servizi lungofiume	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale/Turistico ricettivo prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 80.700 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 19.300 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata.
Densità territoriale attesa	• Ut 0,24 mq/mq
Usi ammessi	• R - Funzione abitativa max 60% della S.A. ammessa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica. • C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) max 14 % della S.A. ammessa escluso l'uso C3-C4-C5-C6;. • T – Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera, max 30% della S.A. ammessa; ---------- ▪ S – Funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • realizzazione del nuovo asse/parco nord-sud come opera di urbanizzazione primaria, come identificati

	nella scheda allegata.
contributo alla città pubblica	• realizzazione di un asse/parco nord-sud per un estensione di almeno mq 11.000; • realizzazione di un parco sportivo di estensione pari a 40.000; • riqualificazione funzionale, ambientale, fruitiva di via San Francesco, della viabilità secondaria limitrofa, e della SP 548.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi), • L'attuazione delle previsioni inerenti le funzioni abitative e dei servizi è subordinata alla dismissione o interramento degli elettrodotti esistenti per le aree interessate dalle relative fasce di rispetto.
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare puntualmente la presenza nel distretto di edifici di valore storico-testimoniale, specificandone le modalità di tutela, salvaguardia, valorizzazione ed integrazione fruitiva e funzionale nello schema di assetto. • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS MA	Coerente
	ID CO	Coerente
vegetazionale	COL-IDS	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Le funzioni di interesse pubblico (Parco Sportivo) dovranno essere collocate nel quadrante est del distretto;
- Le funzioni commerciali e direzionali, supporto del sistema degli spazi pubblici, dovranno essere integrate con il sistema insediativo di interesse pubblico, previsto nel quadrante est del distretto.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - C: max 1 piano fuori terra
  - R: max 3 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - T: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un asse/parco nord-sud, perseguendo la riqualificazione funzionale e fruitiva (boulevard) della viabilità esistente al contorno del distretto, e la riconversione funzionale in zona 30 della viabilità secondaria interna al distretto.
La viabilità di nuovo impianto a supporto del sistema insediativo residenziale previsto nel quadrante ovest dovrà essere caratterizzato dalla prevalenza fruitiva ciclo-pedonale (woonerf/homezone).

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni delle nuove funzioni di interesse pubblico (Parco Sportivo), dei nuovi insediamenti funzionali privati (residenziali, commerciali) alle polarità infrastrutturali esistenti (ferrovia) oltre che al sistema di servizi esistenti o di previsione (Polo Ospedaliero) al contorno del distretto;
- l'accessibilità sostenibile e sicura del sistema urbano consolidato di Arma alle funzioni di interesse pubblico (Parco Sportivo) ed alle polarità infrastrutturali esistenti.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro urbano di Arma;
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo e gli insediamenti discontinui limitrofi al distretto;
- l'incremento fruibilità ciclabile e pedonale di via San Francesco;
- la fruibilità ciclopedonale della SP 548;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alla polarità di interesse pubblico (Parco Sportivo) dovranno essere attestati lungo il boulevard urbano nord-sud (SP 548), al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Gli accessi veicolari alle funzioni residenziali, previste nel quadrante ovest, dovranno essere attestati lungo il woonerf di nuovo impianto, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, a supporto del parco sportivo dovranno essere situate in prossimità del boulevard est-ovest, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate. Dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, o in copertura opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificato denso verticale
Il quadrante ovest ospita un nuovo sistema insediativo a densità verticale che estende verso il parco sportivo ad est il sistema urbano consolidato.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti al sistema degli spazi pubblici principali (woonerf, asse/parco nord-sud), al fine di valorizzarne la funzione di assi direttori del nuovo sistema urbano.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà privilegiare la giacitura prevalente dei woonerf e delle nuove centralità urbane al fine di rafforzarne la percezione fruitiva.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:
- nuovo parco sportivo
- asse/parco nord-sud
- woonerf
- lungofiume Argentina

e le seguenti polarità esterne al distretto:
- Stazione Ferroviaria
- Polo Ospedaliero
- Darsena
- Lungomare
- via San Francesco
- Centro di Arma

Beni culturali

Nuovo parco agricolo/sportivo
La progettazione del nuovo parco dovrà rispettare le seguenti condizioni:
- il nuovo parco completerà il collegamento paesistico-funzionale lungofiume (in destra idrografica) e farà parte del sistema territoriale del Parco fluviale dell'Argentina;
- l'area a "parco sportivo", nel quadrante est, sarà inserita in un contesto paesaggistico connotato dalla vegetazione ripariale, legata alla presenza del torrente Argentina;
- il parco si sviluppa poi verso ovest incuneandosi fra il tessuto edilizio consolidato e quello di progetto; in tali ambiti assumerà la connotazione del "parco agricolo periurbano" ;
- il parco, fatta eccezione per le attrezzature sportive, avrà una fruizione estensiva e sarà privo di aree fortemente attrezzate; l'illuminazione sarà limitata ai percorsi ciclopedonali ed alle strade;
- potranno essere previsti chioschi, e piccole aree giochi per bambini;
- l'area "naturalistica" dovrà riprendere i caratteri della vegetazione ripariale della zona, con l'obiettiva di innescare un processo di rinaturalizzazione capace di autosostenersi, favorendo l'insediamento di specie vegetali ed animali tipiche dell'ambiente ripario;
- dovrà essere garantito il collegamento con il corso d'acqua;
- l'area "agricola" dovrà recuperare la connotazione del paesaggio "degli orti e degli ulivi di pianura" tipica di questi luoghi di fondovalle prima dell'avvento della floricoltura intensiva;

- il "parco agricolo" si caratterizza per la concomitanza sinergica di interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, alla valorizzazione delle produzioni agricole (colture orticole, oliva taggiasca, piante officinali, ecc.), ed alla fruizione turistico-ricreativa;
- nell'area si potranno prevedere aree da destinare ad orti per anziani, famiglie, scuole;
- il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, con provata esperienza nel settore dell'architettura del paesaggio e dell'agronomia, scelto attraverso apposita selezione effettuata secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici, preferibilmente attraverso apposito concorso di progettazione.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale dei margini insediativi del distretto;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di integrazione e densificazione ambientale degli assi urbani est-ovest e nord-sud. Il nuovo asse/parco urbano dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l’impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti est/ovest e nord/sud dei nuovi assi urbani che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un’ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.