COMUNE DI TAGGIA
Provincia di Imperia

Sindaco:
Dott. Vincenzo Genduso

Assessore all'urbanistica:
Dott. Mario Manni

PIANO URBANISTICO COMUNALE
Progetto preliminare

Relazione illustrativa

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

Codice elaborato:
SP.1a

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*

SOMMARIO

LA MANOVRA DEL PIANO 3

LE DIMENSIONI DELLA CRESCITA 3

TAVOLA SINOTTICA DEL DIMENSIONAMENTO (ALLOGGI) 5

LA MANOVRA DEI DISTRETTI 6
IL CONTRIBUTO DEI DISTRETTI ALLA CITTÀ PUBBLICA 12
UNA STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA 12
GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI 14

IL PESO INSEDIATIVO 15

IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 22

LO SCHEMA DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE 24

LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE NELLA NORMATIVA DEL NUOVO PUC 27

LA "STRATEGIA" NELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO 37

APPENDICE - IL CONTRIBUTO DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE ALLA CITTÀ PUBBLICA 42

LA MANOVRA DEL PIANO

Le dimensioni della crescita

Cospicui dinamismi insediativi hanno caratterizzato la recente vicenda demografica e socio-economica del Comune di Taggia, dinamismi che si sono ulteriormente rafforzati negli anni più recenti. Dinamismi tanto più significativi in quanto largamente contro-tendenziali in uno scenario regionale come quello ligure che ha invece registrato preoccupanti segnali di stagnazione e di declino.

La lunga stagione di crescita demografica, finora solo marginalmente investita dalla attuale fase di recessione, proietta i propri effetti nell'orizzonte di previsione in cui si colloca il nuovo PUC nei termini di un **incremento della popolazione residente** nel comune dagli attuali 14.290 abitanti (al 31 dicembre 2008) sino ai **14.561** abitanti ipotizzati al 2024 nello scenario che considera le sole determinanti "endogene" che hanno governato i processi di evoluzione demografica e sociale degli ultimi dieci anni e che ne rettifica le dimensioni "anagrafiche" per tener depurare le stime dalla componente determinata dai trasferimenti virtuali determinate da mere opportunità fiscali (esenzione ICI sulla prima casa).

Valore che sale a **16.333 abitanti** in uno scenario di crescita più sostenuta, ove alle tendenze registrate negli anni più recenti, si vengano a sommare gli effetti dell'insediamento in ambito comunale di un nuovo Polo Ospedaliero Provinciale, in linea con quanto previsto dalle indicazioni della programmazione Sanitaria Regionale.

Nell'arco dei 15 anni che sono coperti dalle previsioni del PUC queste previsioni demografiche, unite ad un ulteriore, seppur più contenuto, processo di frammentazione dei nuclei familiari, comportano dunque un incremento del numero di famiglie e un corrispondente fabbisogno residenziale primario che si colloca nella forbice tra le 450 (senza Ospedale) e le 900 unità (con ospedale).

Una forbice assai ampia che è destinata ad allargarsi ulteriormente per la necessità di tener conto della erosione/competizione che le residenze

turistiche esercitano nei confronti del mercato abitativo primario. La incidenza di questa quota difficilmente potrà essere tenuta sotto la soglia del 30% del mercato edilizio globale e questo comunque solo a condizione di mettere in campo politiche abitative fortemente improntate all'esigenza di servire la quota sociale della domanda.

A queste condizioni si può dimensionare la **domanda abitativa totale** del prossimo quindicennio nell'ordine di **650-1300 abitazioni** vale a dire una produzione media dai 40 agli 80 alloggi/anno, che, nel suo corno inferiore, corrisponde alla produzione degli ultimi 7 anni (che si è attestata come si è detto sui 40 alloggi l'anno, turismo compreso) mentre nello scenario "con l'Ospedale" corrisponde ad un raddoppio della produzione media.

A questo fabbisogno fa fronte un'offerta presente nel patrimonio edilizio non occupato e nelle previsioni urbanistiche non ancora attuate.

Una certa presenza di patrimonio non occupato e non destinato ad utilizzazioni turistiche era riscontrabile al censimento del 2001, quando si poteva stimare (in base però a rilevazioni del censimento precedente sulla incidenza delle residenze turistiche sugli alloggi non occupati). La stima è di circa 690 alloggi che avrebbero rappresentato il 10% circa del patrimonio abitativo totale contro una soglia fisiologica necessaria ad assicurare la necessaria mobilità nel patrimonio residenziale dell'ordine del 5% del patrimonio occupato.

Questo ipotetico esubero di offerta sembrerebbe tuttavia essere stato riassorbito negli anni dopo il censimento se si misura lo scarto invero rilevante tra la produzione edilizia, che si è attestata sui 40 alloggi l'anno, e la variazione del numero di famiglie, significativamente più elevata (120 famiglie/anno) anche per effetto di trasferimenti di residenza "puramente anagrafici" di parte di proprietari di seconde case, motivati dalla nuova imposizione ICI sulla prima casa.

Consistente è invece l'offerta ancora non attuata (ma già perfezionata nei diritti edificatori concessi) derivante dalle previsioni del vigente PRG che, per la parte relativa agli strumenti urbanistici attuativi (SUA) già approvati o

adottati (e dunque non rimessi in discussione dalle previsioni del nuovo PUC), risulta essere di 374 unità.

TAVOLA SINOTTICA DEL DIMENSIONAMENTO (ALLOGGI)

n.		SCENARIO SENZA OSPEDALE	SCENARIO CON OSPEDALE
	FABBISOGNO		
(1)	Popolazione 2009	14.290	14.290
(2)	Famiglie 2009	6.876	6.876
(3)	Popolazione 2024 (previsione prudenziale)	14.561	16.333
(4)	Famiglie 2024	7.320	7.785
(5)	**Fabbisogno residenziale primario (5)=(4)-(2)**	**444**	**909**
(6)	Fabbisogno social housing (6)=(5)*20%	88	182
(7)	Offerta residenziale teorica corrispondente al fabbisogno primario per tener conto dell'erosione turistico terziaria (30%) (7) = (5)/70% ovvero (7)=(5)/85%	634	1.069
	OFFERTA IMPLICITA NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE		
(8)	Alloggi non occupati al 2001 (escluse le residenze turistiche stimate al 72,5% del totale non occupato)	690	690
(9)	Produzione edilizia media annua (stima su dati uff. urbanistica)	41	41
(10)	Incremento medio annuo famiglie	127	127
(11)	Deficit produzione edilizia fabbisogno (11) = (9)-(10)	- 86	- 86
(12)	stima offerta virtuale al 2007 (12)= (8)+(11)*7	88	88
(13)	Vuoto "frizionale" al 2024 (13)=(4)*3%	226	233
(14)	**Offerta implicita nel patrimonio (14)=(12)-(13)**	**0**	**0**
	OFFERTA RESIDUA PRG		
(15)	Offerta residua PRG in SUA approvati o adottati	374	374
(16)	**Totale Offerta PRG** (16)=(15)	374	374
(17)	**TOTALE OFFERTA (17)=(14+16)**	**374**	**374**

	OFFERTA SOCIALE		
(18)	PEEP	0	0
	DEFICIT ABITATIVO		
(19)	**Deficit totale (20)=(7)-(17)**	**260**	**695**
(20)	Deficit Social Housing (21)=(6)-(19)	88	182
(21)	% quota Social Housing su nuove quote	88%	22%
	MANOVRA URBANISTICA PUC (in mq. di superficie agibile residenziale)		
(22)	Distretti di trasformazione	317	463
(23)	Ambiti di conservazione/riqualificazione	100	100
(24)	Crediti edilizi	0	0
(25)	**Tot. manovre urbanistiche PUC** (25)=(Σ 22-24)	**417**	**563**
(26)	probabilità di attuazione corrispondente al rapporto tra fabbisogno e quote programmate (26)=(19)/(25)	62%	123%

Come si vede l'offerta residenziale già attivata dagli SUA approvati o in corso di perfezionamento potrebbe già essere in grado di assorbire una quota assai rilevante della domanda abitativa complessiva, naturalmente a condizione che parte cospicua (almeno il 70%) della nuova produzione edilizia trovasse allocazione sul mercato primario della residenza permanente. Cosa affatto garantita dai meccanismi attuativi in essere; meccanismi che tanto meno risultano in grado di dare risposta alla domanda di edilizia sociale (ERS), una domanda che per nessuna ragione deve essere sottovalutata, tanto più nello scenario segnato dalla previsione del nuovo Ospedale Provinciale.

La programmazione dell'offerta insediativa corrispondente a questo volume della domanda deve naturalmente tener conto delle esigenze del disegno urbano e della sua proiezione attuativa in un orizzonte temporale che, per talune delle manovre più complesse in particolare, può certamente collocarsi in tempi più lunghi di quelli che lo stesso bilancio quindicennale non comporti.

La manovra dei Distretti

La parte più cospicua della manovra, per **circa 46.000 mq** di superficie utile residenziale, si dispiega attraverso l'operatività dei Distretti di Trasformazione, individuati dal PUC in un numero assai contenuto di casi

(quattro) che riguardano però sempre porzioni significative del territorio comunale. Entro questi ambiti le trasformazioni previste non si configurano mai come semplici addizioni deputate a contenere una mera crescita quantitativa degli insediamenti, ma rappresentano invece occasioni per introdurre importanti elementi di riqualificazione formale, funzionale ed ambientale dei tessuti urbani con effetti il cui impatto si spinge ben oltre i perimetri delle aree direttamente investite dalle trasformazioni urbanistiche programmate per interessare dotazioni ambientali e funzionali ora sotto utilizzate, insediamenti consolidati da rimettere in ruolo e margini urbani da ricucire.

Per il **fronte mare** gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana sono innanzitutto finalizzati ad integrare il sistema infrastrutturale della darsena e delle aree ferroviarie dismesse, oggi entrambi componenti marginali del sistema insediativo litoraneo di Arma, limitati nell'accessibilità e nella fruizione. Le previsioni insediative confermano i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Urbano del Territorio (PRUSST) previsto per le aree dell'ex scalo ferroviario e per quelle limitrofe al torrente Argentina, attraverso un adeguato mix funzionale e ricercando efficaci rapporti di integrazione con il tessuto urbano del litorale. Lo schema di assetto proposto dal PUC dovrà generare il miglioramento delle caratteristiche fruitive, funzionali, ambientali delle direttrici urbane e territoriali est-ovest (lungomare e tracciato ferroviario dismesso), garantendo in tal modo anche un incremento dell'accessibilità sostenibile al tessuto urbano di Taggia, anche attraverso la realizzazione di nuovi assi ciclopedonali. Tra le azioni strategiche ed opportunità nel processo di trasformazione si evidenziano: la rigenerazione dei margini insediativi come nuove centralità urbane, la riconfigurazione spaziale e morfologica del waterfront incrementandone le dotazioni di servizi di interesse generale, in particolare attraverso la realizzazione di un parco urbano lineare integrato con il sistema di mobilità dolce a scala territoriale, e la rigenerazione ambientale della foce del fiume Argentina. La complessità dell'intervento, in particolare per l'importanza delle previsioni ricettive alberghiere che ne rappresentano una componente essenziale, per le esigenze di messa in sicurezza di aree oggi interessate da rischi ambientali connessi all'esondabilità del torrente Argentina e, non ultimo, per le esigenze di riconsiderare gli assetti proprietari, oggi caratterizzati dalla presenza di aziende a maggioranza di capitale pubblico ma senza specifici orientamenti

alla valorizzazione ambientale dell'area, collocano l'attuazione del Distretto in un orizzonte temporale presumibilmente di medio-lungo periodo.

La **ricucitura del tessuto insediativo** tra la frazione di Arma ed il complesso di insediamenti che – anche a partire dalla novità rappresentata dallo spostamento a monte della linea ferroviaria e dalla realizzazione della nuova stazione di Taggia - si è determinato attorno al nucleo di Levà, è il tema più rilevante affrontato dal PUC e quello nel quale ricorrono le più estese previsioni insediative. Dei tre Distretti che insistono in questo quadrante urbano due, quelli posti più a sud, in prossimità dall'abitato di Arma, possono presumibilmente collocare le loro previsioni in un orizzonte temporale più ravvicinato.

L'ambito del distretto di **Villa Rossat**, caratterizzato da un elevato potenziale di accessibilità (via Aurelia, Autostrada) rappresenta l'elemento cardine tra il sistema insediativo del litorale di Arma e le aree urbane più interne, esistenti e di trasformazione, ed interessa un quadrante ad alta centralità urbana, intercluso a nord della via Aurelia ed ad est da via San Francesco, asse territoriale nord-sud di Arma, caratterizzato dal rilevante sistema insediativo di matrice rurale di Villa Rossat. L'azione di trasformazione e rigenerazione insediativa dovrà svilupparsi attraverso la riconfigurazione dei luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane, integrate nello schema di assetto complessivo del distretto, promuovendo la riconfigurazione spaziale, morfologica e dimensionale del fronte ovest di via San Francesco, incrementando l'accessibilità sostenibile ai principali attrattori urbani preesistenti (centro commerciale, piscina comunale, viale delle Palme), valorizzando contestualmente il cono visivo della direttrice verso mare di Villa Rossat, estensione visiva e ambientale del preesistente Viale delle Palme. Il Distretto è chiamato a concorrere in misura rilevante alla riqualificazione e al potenziamento del sistema dei 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, sino a collegarsi al Viale delle Palme.

Ruoli analoghi, di ricucitura insediativa e di rilevante integrazione del sistema dei servizi, questa volta declinati prevalentemente sul versante dell'offerta sportiva e ricreativa interessano il distretto del **lungofiume**, posto nel quadrante orientale di Arma, intercluso tra la via Aurelia levante, via Levà, l'asse nord-sud di via San Francesco ed il lungofiume Argentina. I processi di

trasformazione urbana dovranno innanzitutto promuovere la riqualificazione funzionale, fruitiva e percettiva degli assi infrastrutturali di via San Francesco e del lungofiume Argentina come nuovi assi/boulevard urbani, consolidando una densa maglia insediativa e fruitiva dello spazio pubblico, in particolare attraverso 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 e alle nuove e vecchie polarità turistiche del sistema costiero.

Più articolata e complessa la previsione che si colloca immediatamente più a Nord, e che si misura con le nuove condizioni di centralità determinate dal nuovo assetto infrastrutturale (Ferrovia e Aurelia bis) e con un assetto funzionale di valenza sovra-locale, come quello determinato dalla previsione del nuovo Ospedale provinciale.

Da questo punto di vista il PUC scioglie le alternative di localizzazione a suo tempo prospettate a favore dell'area posta immediatamente a mare della stazione ferroviaria individuando come recapito della localizzazione il Distretto situato nel quadrante nord di Arma di Taggia ed intercluso tra la via Aurelia bis, il sistema insediativo orientale di via San Francesco, via Levà ed il lungofiume Argentina. Una localizzazione che presenta assai migliori condizioni di accessibilità sostenibile e di inserimento paesistico ambientale, concorrendo al tempo stesso a fornire opportunità e risorse per la ricucitura e il ridisegno urbano del margine tra Arma e Levà e consentendo di mantenere invece come spazio aperto la vasta porzione di piana agricola tra la nuova infrastruttura ferroviaria e l'abitato di Taggia, che localizzazioni a monte della stazione rischierebbero di compromettere seriamente. Resta il fatto che un processo insediativo della portata di quello determinato dal nuovo polo ospedaliero debba essere supportato da un più approfondito ed accurato studio di fattibilità che esplori più compiutamente anche le implicazioni territoriali della decisione (oltre a quelle più marcatamente aziendali sin qui considerate) ed assuma la natura di una vera e propria Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Anche in ragione di ciò, lo sviluppo attuativo del Distretto è subordinato dal PUC alla verifica e al perfezionamento delle decisioni sull'insediamento ospedaliero e l'orizzonte temporale della trasformazione prevista non può che essere di medio –lungo periodo.

Sotto il profilo delle condizioni locali del Distretto, la prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia bis garantisce un elevato potenziale di accessibilità

alla rete infrastrutturale urbana primaria. La previsione insediativa del PUC associa alla polarità ospedaliera funzioni terziarie e direzionali e di servizi pubblici (nido/scuola di infanzia), funzioni strategiche nel supportare le nuove previsioni funzionali (ospedale, uffici, commercio, residenza) e per garantire un'adeguata *mixitè* funzionale, fruitiva ed insediativa, che dovrà caratterizzare la trasformazione ed il futuro assetto del distretto. A scala territoriale, il Distretto assume inoltre un ruolo rilevante per l'opportunità che offre di sviluppare una rete di percorsi per la mobilità dolce, realizzando una nuova connessione nord-sud, di alto valore fruitivo, percettivo ed ambientale, finalizzata a garantire l'accessibilità sostenibile alla stazione ferroviaria ed al plesso ospedaliero di nuovo impianto.

Nel complesso, quindi, l'offerta rappresentata dalle previsioni dei Distretti è indicata dalla seguente tabella.

PREVISIONI DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE						
Codice distretto di trasformazione	**Area di trasformazione e riqualificazione intensiva (mq)**	**Area di trasformazione e riqualificazione diffusa (mq)**	**Carico insediativo aggiuntivo (mq Superficie Agibile)**	**Abitanti teorici (25 mq/ab)**	**Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**	**Usi ammessi**
DT 1	76.690	/	24.300 (comprensivo della S.A. esistente)	243	0,31	R - Funzione abitativa max 25%. Non è ammesso l'uso R3 - Residenza turistica; D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario) max 25%; C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) max 25% escluso l'uso C3 - C4 - C5 - C6; T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 - Albergo, T3 - Residenza turistico alberghiera, max 50%; S - Funzioni di servizio max 50%.
DT 2	57.500	19.000	17.600 *	563 *	0,31 *	Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva R - Funzione abitativa max 80%. Non è ammesso l'uso R3 - Residenza turistica; S - Funzioni di servizio. Aree di trasformazione e riqualificazione diffusa R - Funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 - Residenza turistica; T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 - Albergo, T3 - Residenza turistico alberghiera; S - Funzioni di servizio.
DT 4	195.000	/	121.100	581	0,63	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 turistico 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).
DT 5	80.700	/	19.300	463	0,24	R - Funzione abitativa max 60%. Non è ammesso l'uso R3 - Residenza turistica; C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) max 14% escluso l'uso C3 - C4 - C5 - C6; T - Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera, max 30%; S - Funzioni di servizio.

Note

* Valori relativi esclusivamente alle aree di trasformazione e riqualificazione intensiva

Il contributo dei Distretti alla Città pubblica

L'innovazione dei Distretti ha tra le sue più importanti ragioni, quella di incidere sul modello attuativo delle previsioni urbanistiche che sin qui, a Taggia come in molte altre realtà della regione e del Paese, ha determinato un sostanziale disallineamento tra l'attuazione delle previsioni edificatorie "private", sostenute dai processi di valorizzazione immobiliare, e le previsioni per le aree a servizi, rimaste largamente "al palo" per le difficoltà (procedurali e soprattutto finanziarie) incontrate dalle previsioni di espropriazione per pubblica utilità.

La logica dei Distretti è quella di attivare contestualmente, con una logica perequativa "di comparto" i due ordini di previsioni, non solo per ciò che attiene la provvista delle aree pubbliche, sulle quali realizzare i servizi, ma anche per la stessa realizzazione delle opere, commisurando ai processi di valorizzazione determinati dalle nuove previsioni urbanistiche in capo alle proprietà fondiarie interessate, un loro "contributo alla città pubblica" che rappresenti in valore un terzo del processo di valorizzazione attivato.

La tabella più sopra riportata propone anche una prima valutazione del valore di questo contributo, esito di una analitica quantificazione dei valori fondiari "prima e dopo" le nuove previsioni urbanistiche che è sistematicamente riportata nelle tabelle relative a ciascuno dei quattro Distretti di Trasformazione previsti nel PUC che sono presentate nell'Appendice a questa Relazione illustrativa.

Una strategia di riqualificazione urbana

Tutte queste previsioni si collocano quindi a pieno titolo in una strategia di riqualificazione urbana e dalla riqualificazione urbana mutuano gli obiettivi di una "densificazione sostenibile" e di una significativa *mixitè*.

Densificazione sostenibile come ricerca di una **forma urbana compatta** e della più intensa utilizzazione del suolo urbano compatibile con una piena valorizzazione dello spazio pubblico, nella sua molteplice funzione di luogo della socialità, della fruizione ricreativa e della offerta di servizi, scolastici in primo luogo, ad elevata e confortevole accessibilità.

Mixitè ricercata intanto nella sua dimensione sociale, con la individuazione di una riserva per l'***housing*** **sociale** di quote mediamente pari al 20% della capacità insediativa residenziale totale di ciascun distretto (più elevata, sino al 30% per il distretto che ospita le nuove previsioni ospedaliere e invece azzerata per il distretto più marcatamente turistico della Darsena) fino ad una offerta complessiva di 9.490 mq, vale a dire di circa **95 nuovi alloggi sociali**, a fronte di una offerta attuale (gestita da ARTE e pressoché integralmente rappresentata da alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica) che è pari a 129 alloggi.

Mixitè praticata con una articolazione funzionale che prevede in modo pressoché generalizzato la presenza di funzioni terziarie (direzionali, commerciali, turistico alberghiere) in tutti o quasi i Distretti di Trasformazione, in percentuali (e con margini di variabilità) differenziate in relazione alla specifica natura dei luoghi ed ai caratteri del più esteso contesto che deve ospitare le trasformazioni.

Nel complesso le funzioni non residenziali (terziario commerciale e direzionale, ricettività turistica, servizi, Ospedale escluso) previste nei Distretti di trasformazione del tessuto urbano assommano a 31.000 mq di superficie utile (equivalente a circa il 40% della superficie utile totale).

Un modesto incremento del carico insediativo per circa 10.000 mq di superficie agibile è previsto dal PUC anche con riferimento agli ambiti di riqualificazione urbana dove prevalgono gli interventi manutentivi e conservativi ma è da prevedersi anche una possibilità di trasformazione di aree che verranno interessate nel tempo da processi di dismissione o di obsolescenza, attraverso la predisposizione di PUO.

Il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti che è assunto come uno degli obiettivi qualificanti per la manovra sulla città consolidata, giustifica il premio volumetrico nella misura del 20% per gli interventi di ristrutturazione che portino il fabbisogno di energia primaria entro i valori della classe B.

Componente non secondaria della complessità funzionale ricercata nei tessuti urbani che le trasformazioni programmate debbono realizzare è anche la presenza di servizi, prefigurata incorporando negli ambiti dei distretti la gran parte delle previsioni a servizi non attuati che il PUC eredita dal PRG vigente affidandoli ad una manovra perequativa, e declinata in ciascun distretto in funzione di una specifica applicazione condotta nell'occasione del PUC per la formazione di un vero e proprio Piano Strategico dei Servizi.

Gli insediamenti produttivi e commerciali

Sul fronte più squisitamente produttivo, rivolto al soddisfacimento della domanda delle attività artigianali, il PUC prevede intanto una azione di recupero, riqualificazione e densificazione nel vasto complesso che si è sviluppato in sinistra Argentina, puntando a realizzare con le nuove condizioni di centralità che il disegno della prosecuzione dell'Aurelia Bis potrà determinare, il recupero funzionale e la riqualificazione formale di insediamenti che oggi presentano un carattere marcatamente marginale.

Il fronte degli insediamenti commerciali è molto segnato da processi di sviluppo recente con polarità e funzioni di carattere marcatamente sovra locale e con inserimenti non sempre felici nel tessuto urbano. La politica del PUC è orientata a stabilizzare questo processo limitando l'ingresso di strutture di vendita di medie dimensioni a scelte fortemente integrate nel tessuto urbano e ricomprese nel disegno multifunzionale dei Distretti di trasformazione piuttosto che ad ospitare l'ingresso di polarizzazioni commerciali avulse dal tessuto urbano e trainate da strutture di grandi dimensioni.

IL PESO INSEDIATIVO

Il peso insediativo, espresso in termini di abitanti, può variare da 24.833 persone (scenario senza ospedale) a 30.211 persone (scenario con ospedale). Esso è costituito dall'insieme della popolazione esistente e prevista, dalle presenze derivanti dal turismo e affari, nonché dagli addetti e utenti delle attività economiche e di servizio.

Nella fattispecie, la stima del peso insediativo rappresenta la "traduzione quantitativa" degli studi nei diversi settori nei quali si articola il PUC, il quale ha stabilito la *massima capacità insediativa* realizzabile espressa in metri quadrati di Superficie Agibile (S.A.).

La maggior parte delle nuove previsioni insediative, concentrate nei Distretti di trasformazione, potrà variare in fase attuativa a seconda delle quantificazioni previste da ogni PUO, grazie alla flessibilità che contraddistingue le schede normative dei Distretti (elaborato NCC.2), in cui, salvo alcuni particolari casi, non si è voluta vincolare la scelta delle funzioni da insediare, favorendo così la fattibilità delle strategie insediative messe in campo.

Prendendo come riferimento le previsioni contenute nei Distretti di trasformazione e considerando i margini di flessibilità sopraccitati, a fronte di un carico insediativo massimo realizzabile all'interno dei Distretti per la funzione residenziale, turistico-ricettiva, commerciale e direzionale pari a 61.200 mq di S.A. (scenario senza ospedale) oppure di 77.300 mq di S.A. (scenario con ospedale), il calcolo della massima superficie insediabile per le diverse funzioni ammesse risulta essere quello di cui alla pagina seguente.

PREVISIONI DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE			
(Il carico insediativo previsto per le funzioni 2, 3, 4 è da considerarsi alternativo tra le varie funzioni e non addizionale)		SCENARIO SENZA OSPEDALE (mq S.A.)	SCENARIO CON OSPEDALE (mq S.A.)
(1)	**Funzione residenziale** (*massimo carico insediativo consentito*)	**31.735**	**46.267**
(2)	**Funzione turistico-ricettiva** (*nei distretti DT 1 e DT 5 è stato considerato il massimo carico insediativo consentito; nel distretto DT 4 è stato considerato il carico insediativo residuale consentito rispetto a quello residenziale e per servizi*)	17.940	19.508
(3)	**Funzione commerciale** (*nei distretti DT 1, DT 4 e DT 5 è stato considerato il massimo carico insediativo consentito*)	8.777	12.410
(4)	**Funzione direzionale** (*nel distretto DT 1 è stato considerato il massimo carico insediativo consentito; nel distretto DT 4 è stato considerato il carico insediativo residuale consentito rispetto a quello residenziale e per servizi*)	6.075	7.643
(5)	**Totale funzioni 2, 3, 4**	32.792	39.561
(6)	**S.A. massima ammessa nei distretti di trasformazione per le funzioni 2, 3, 4** (*nei distretti che per le funzioni 2, 3, 4 non prevedono % massime di carico insediativo, è stato considerato il carico insediativo residuale consentito rispetto a quello residenziale e per servizi*)	**25.945**	**27.513**
(7)	**S.A. eccedente la S.A. massima ammessa** (7) = (5) – (6) *(S.A. da sottrarre in sede di PUO alle funzioni 2, 3, 4 al fine del rispetto del carico insediativo massimo complessivo)*	6.847	12.048

Le quantità sopra riportate sono state calcolate prendendo come riferimento di partenza la massima saturazione in fase attuativa della quota residenziale ammessa. Pertanto, il carico insediativo massimo per le funzioni non residenziali (nei casi in cui le schede normative non stabiliscono una % massima di realizzazione inferiore al 100% del carico insediativo totale del Distretto) è stato stimato a partire dalla quota edificatoria residuale che ogni Distretto ammette oltre a quella residenziale.

Altresì, le quote riportate per le varie funzioni non residenziali sono da considerarsi alternative e non addizionali, in quanto le schede normative dei Distretti nella maggior parte dei casi non vincolano le soglie minime di

realizzabilità di tali funzioni, demandando alla fase attuativa tale scelta progettuale.

Pertanto, il massimo dimensionamento residenziale del PUC potrà variare da circa 31.700 mq di S.A. (scenario senza ospedale) a circa 46.300 mq di S.A. (scenario con ospedale) previsti nei Distretti di trasformazione, ai quali si aggiunge un modesto incremento del carico insediativo per circa 10.000 mq di S.A. previsto negli ambiti di conservazione e negli ambiti di riqualificazione, dove prevalgono gli interventi manutentivi e conservativi ma è da prevedersi anche una possibilità di trasformazione di aree che verranno interessate nel tempo da processi di dismissione o di obsolescenza. In termini di abitanti, prendendo come riferimento un consumo di spazio pari a 25 mq per abitante, significa un aumento di 1.670 nuove persone (scenario senza ospedale) oppure di 2.250 nuove persone (scenario con ospedale).

Per quanto riguarda invece le previsioni ricettive e turistiche nei Distretti di trasformazione, considerando una dimensione media di un posto letto pari a 37,5 mq, la capacità ricettiva realizzabile (secondo le modalità di calcolo precedentemente descritte) risulta essere di 478 nuovi posti letto nello scenario senza ospedale e di 520 nuovi posti letto nello scenario che prevede la realizzazione dell'ospedale.

Diversamente da quanto stabilito per le funzioni sopradescritte, il PUC non prevede nei Distretti di trasformazione un aumento del carico insediativo per funzioni industriali e artigianali.

Con riferimento infine alle diverse funzioni non residenziali (tra cui quella turistico-ricettiva, commerciale, direzionale, artigianale), il PUC prevede negli ambiti di conservazione e di riqualificazione una nuova edificazione pari a circa 10.000 mq di S.A., aggiuntivi rispetto alle quantità previste nei Distretti di trasformazione.

Complessivamente il peso insediativo è stato stimato nelle modalità rappresentate nella tabella seguente.

PESO INSEDIATIVO			SCENARIO SENZA OSPEDALE (n. persone)	SCENARIO CON OSPEDALE (n. persone)
TIPOLOGIE POPOLAZIONE	**N.**	**SOTTOTIPOLOGIE POPOLAZIONE**		
Popolazione al 31-12-2009	1	Numero abitanti al 31-12-2009	**14380,0**	**14380,0**
Popolazione per nuovi alloggi derivanti dagli SUA in corso di attuazione o recentemente completati	2	Popolazione per nuovi alloggi derivanti dagli SUA in corso di attuazione o recentemente completati	**1496,0**	**1496,0**
Popolazione per nuovi alloggi prevista dal PUC	3	Popolazione per nuovi alloggi prevista dal PUC nei distretti di trasformazione (25 mq/ab)	1269,4	1850,7
	4	Popolazione per nuovi alloggi prevista dal PUC negli ambiti di conservazione/riqualificazione (25 mq/ab)	400,0	400,0
	5	Totale popolazione per nuovi alloggi prevista dal PUC	**1669,4**	**2250,7**
Popolazione presente per turismo od affari	6	Numero persone presenti nelle seconde case (seconde case attuali * 2 persone)	3984,0	3984,0
	7	Numero persone presenti per turismo date dai posti letto attuali nelle strutture ricettive esistenti (1 posto letto=1 persona)	803,0	803,0
	8	Numero persone presenti per turismo date dai posti letto previsti da un procedimento di variante al PRG per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera (1 posto letto=1 persona)	56,0	56,0

	9	Numero persone presenti per turismo date dai posti letto futuri nelle strutture ricettive previsti dal PUC nei distretti di trasformazione (37,5 mq/posto letto) (1 posto letto=1 persona) - Ipotesi di attuazione all'88% del carico insediativo ammesso	457,8	457,8
	10	Numero persone presenti per turismo date dai posti letto futuri nelle strutture ricettive previsti dal PUC negli ambiti di conservazione/riqualificazione (37,5 mq/posto letto) (1 posto letto=1 persona) - Ipotesi di attuazione al 15% del carico insediativo ammesso	40,0	40,0
	11	Totale popolazione presente per turismo od affari	**5340,8**	**5340,8**
Addetti e utenti delle attività economiche e dei servizi	12	Numero addetti attuali delle attività economiche e dei servizi (17% sul totale come quota di addetti "esterni")	665,6	665,6
	13	Numero addetti diretti e indiretti previsti con la realizzazione dell'Ospedale (60% sul totale come quota di addetti "esterni") *(Cfr. Par. 8.3.1. dell'elaborato DF.EC.1 del PUC)*	0,0	3969,0
	14	Numero utenti dell'Ospedale prendendo come riferimento i posti letto previsti (1 posto letto=1 persona) (80% sul totale come quota di utenti "esterni")	0,0	588,0
	15	Numero addetti nel settore turistico-ricettivo previsti nei distretti di trasformazione (100 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione all'88% del carico insediativo ammesso	29,2	29,2

	16	Numero addetti nel settore turistico-ricettivo previsti negli ambiti di conservazione / riqualificazione (100 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 15% del carico insediativo ammesso	2,6	2,6
	17	Numero addetti nel settore commerciale previsti nei distretti di trasformazione (60 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 40% del carico insediativo ammesso	9,7	14,2
	18	Numero utenti nel settore commerciale previsti nei distretti di trasformazione (30 utenti/addetto) (30% sul totale come quota di utenti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 40% del carico insediativo ammesso	514,7	749,9
	19	Numero addetti nel settore commerciale previsti negli ambiti di conservazione/riqualificazione (60 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 45% del carico insediativo ammesso	12,8	12,8
	20	Numero utenti nel settore commerciale previsti negli ambiti di conservazione/riqualificazione (30 utenti/addetto) (30% sul totale come quota di utenti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 45% del carico insediativo ammesso	675,0	675,0
	21	Numero addetti nel settore direzionale previsti nei distretti di trasformazione (40 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 6% del carico insediativo ammesso	2,1	2,1

	22	Numero utenti nel settore direzionale previsti nei distretti di trasformazione (1 utente/addetto) (30% sul totale come quota di utenti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 6% del carico insediativo ammesso	3,6	3,6
	23	Numero addetti nel settore direzionale previsti negli ambiti di conservazione/riqualificazione (40 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 25% del carico insediativo ammesso	10,6	10,6
	24	Numero utenti nel settore direzionale previsti negli ambiti di conservazione/riqualificazione (1 utente/addetto) (30% sul totale come quota di utenti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 25% del carico insediativo ammesso	18,8	18,8
	25	Numero addetti nel settore artigianale previsti negli ambiti di conservazione/riqualificazione (100 mq/addetto) (17% sul totale come quota di addetti "esterni") - Ipotesi di attuazione al 15% del carico insediativo ammesso	2,6	2,6
	26	Totale addetti e utenti delle attività economiche e dei servizi	**1947,0**	**6743,7**
Peso insediativo totale	27	**PESO INSEDIATIVO TOTALE**	**24833**	**30211**

IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

La manovra sui servizi pubblici e di interesse pubblico messa in campo dal PUC deriva dagli interventi previsti nei Distretti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione. Anche negli ambiti di conservazione, tuttavia, sono localizzati servizi esistenti da computare nella stima complessiva delle dotazioni, al fine di configurare un quadro generale delle previsioni a servizi esistenti e in progetto che il PUC conferma o introduce. Infine, merita una considerazione particolare l'ambito di conservazione AC 27 comprendente le ex caserme Revelli, per le quali il PUC prevede una conversione in servizi pubblici o di uso pubblico.

Nella fattispecie, il PUC prevede una manovra complessiva di 761.607 mq, dati dai seguenti valori:

- 246.107 mq di aree con servizi esistenti all'interno degli ambiti di conservazione/riqualificazione;
- 252.004 mq di aree per servizi non attuate previste dal PRG (all'esterno dei Distretti di trasformazione) che il PUC ha confermato;
- 172.710 mq di aree per servizi previste nei Distretti di trasformazione;
- 58.196 mq di aree per servizi previste nell'area delle ex caserme Revelli (ambito di conservazione AC 27);
- 32.590 mq di aree per servizi previste negli ambiti di riqualificazione AR 1, AR 3 e AR 4.

Alle quantità sopraelencate vanno aggiunti ulteriori 23.974 mq di aree per servizi pubblici derivanti da Strumenti Urbanistici Attuativi in corso di attuazione o recentemente completati, per un totale quindi di **785.581 mq**. Di questi, pertanto, almeno 172.710 mq deriveranno dai processi attuativi riguardanti i Distretti di trasformazione, come riportato nella tabella di cui alla pagina successiva.

Nello scenario senza ospedale, le previsioni sopra riportate vedranno una diminuzione di 75.321 mq, per un totale di **710.260 mq**.

PREVISIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE			
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	ISTRUZIONE - INTERESSE COMUNE (mq)	VERDE-SPORT (mq)	PARCHEGGI (mq)
DT 1 Darsena	13.965	Da definire in fase attuativa *	2.504
DT 2 Villa Rossat	11.455	9.500	1.668
DT 4 Levà	11.793	61.000	2.528
DT 5 Servizi lungofiume	14.947	40.000	3.350
TOTALE	**52.160**	**110.500**	**10.050**
	172.710		

* La quantificazione delle aree destinate a verde attrezzato per il gioco e lo sport da prevedere nel Distretto di trasformazione DT1 sarà da stimare nell'ambito della redazione del PUO, rispettando i criteri stabiliti nell'elaborato NCC.2 "Distretti di trasformazione: Schede normative" facente parte della Struttura del Piano

Come dimostrato dalle tabelle sotto riportate, le quantità poste in gioco in termini di servizi garantiscono nello scenario senza ospedale una dotazione di 28,6 mq per abitante, soddisfacendo ampiamente la quantità di standard richiesti e pregressi. Il medesimo fenomeno si registra anche nell'ipotesi dello scenario che prevede la realizzazione dell'ospedale, con una dotazione di 26 mq pro capite che soddisfa la domanda futura di servizi.

Dotazione delle aree a servizi per abitante prevista dal PUC (scenario senza ospedale)

Servizi PUC (mq Superficie fondiaria)	Peso insediativo (n. persone)	mq/abitante
710.260	24.833	28,6

Dotazione delle aree a servizi per abitante prevista dal PUC (scenario con ospedale)

Servizi PUC (mq Superficie fondiaria)	Peso insediativo (n. persone)	mq/abitante
785.581	30.211	26,0

LO SCHEMA DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE

Il nuovo PUC si colloca a pieno titolo all'interno di una strategia di riqualificazione urbana che intende utilizzare al meglio le **riserve di capacità insediativa** presenti all'interno o ai margini della città esistente, rifuggendo da ogni ipotesi di crescita periferica ad alto consumo di suolo e a bassa sostenibilità.

Non per questo il PUC può limitarsi ad una manovra infrastrutturale di mero riordino e potenziamento della viabilità esistente, per gli evidenti limiti funzionali che questa presente già ora nel servire le esigenze della città, e per la sua incompletezza con il tracciato dell'Aurelia Bis che si attesta alla nuova polarità rappresentata dalla Stazione FS della **linea ferroviaria del ponente ligure arretramento** verso monte, ma di li torna a ricongiungersi al tracciato litoraneo storico interessando la viabilità del lungo Argentina con flussi di traffico non pienamente compatibili con l'intenzione di strutturare il fronte fiume come un percorso qualificato di servizi e offerta sportiva che rappresenti un viale urbano qualificato e un elemento di continuità per la mobilità dolce capace di connettere il fronte mare e la dorsale ciclabile dell'ex ferrovia litoranea con il Centro Storico di Taggia e più oltre con l'entroterra della Valle Argentina.

L'ipotesi che il PUC assume nel suo progetto preliminare, da valicare e verificare nel rapporto con la Regione Liguria e le agenzie della Mobilità è quello di proseguire il tracciato della **Aurelia Bis oltre l'Argentina** con un nuovo ponte ed un tracciato che si sviluppi alle spalle dell'insediamento artigianale posto nella sinistra fluviale (rappresentando così anche una occasione per la riqualificazione della stessa area produttiva, ora caratterizzata da insediamenti in larga misura casuali e di modesta razionalità insediativa, sino a ricongiungersi al vecchio tracciato nel territorio del Comune di Riva Ligure.

Questa scelta avrebbe peraltro anche l'effetto indiretto di contribuire a ridurre la domanda di mobilità che oggi interessa comunque il tracciato antico dell'Aurelia, consentendo di ridurre l'effetto barriera che questa infrastruttura rappresenta tra l'Abitato di Arma ed i nuovi insediamenti attorno a Levà

interessati da significative politiche di potenziamento da parte del PUC e volte proprio a ricostituire una trama urbana continua tra Arma e Leva, utilizzando per questo le opportunità insediative offerte dal nuovo ospedale Provinciale e dalla stessa riqualificazione dell'ex caserma Revelli.

Un significato (e un impegno) sovra locale riveste anche l'ipotesi di realizzare una **variante alla connessione di fondovalle** Argentina per spostarne il tracciato in sinistra fluviale, **in corrispondenza dell'abitato di Taggia**. Questa opzione rappresenterebbe sicuramente un serio incentivo alla riqualificazione urbana ed al recupero della fruibilità del Centro storico di Taggia, consentendo di meglio organizzare le aree di attestamento e il sistema di servizi a corona del Centro Storico stesso, beneficiando in prima istanza degli effetti ambientali di una minore pressione della circolazione automobilistica; l'importanza dell'intervento infrastrutturale richiesto eccede sicuramente però, la possibilità che i limitati interventi di trasformazione previsti tra Taggia e San Martino, possano sostenerne l'onere, richiedendo una valorizzazione dell'intervento entro una strategia provinciale di riqualificazione e potenziamento dei collegamenti con l'entroterra per la Valle Argentina.

Oltre che per l'asse del lungo fiume, il tema delle connessioni ortogonali alla linea di costa investe, con diversa configurazione strategica e funzionale, altre due direttrici: quella della connessione storica, lungo il Viale san Francesco tra il Mare e il Centro storico di Taggia da recuperare e riqualificare come dorsale del trasporto pubblico locale, sfruttandone l'infrastrutturazione filoviaria ancora oggi presente ancorché interrotta nella sua continuità (e dunque nell'esercizio) dagli interventi per la realizzazione di due rotonde.

Una **terza dorsale**, questa volta totalmente dedicata alla mobilità dolce ciclopedonale dovrebbe poi farsi carico di garantire una continuità al Viale delle Palme con un itinerario che attraversi l'area di trasformazione di Villa Rossat e l'ambito delle ex Caserme Revelli sino a interessare le parti dell'abitato di Levà che più richiedono azioni di riqualificazione diffusa e di rimessa in ruolo, sino a ricercare una continuità praticabile (nonostante le difficoltà morfologiche) per raggiungere e attestarsi al Centro Storico di

Taggia. In questa direzione sono stati più diffusamente rivalutati dal Piano i **sentieri**, e i percorsi carrabili e pedonali che sviluppano soluzioni di interesse per la frequentazione dell'ambiente e del paesaggio.

LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE NELLA NORMATIVA DEL NUOVO PUC

Il nuovo PUC di Taggia si è posto già nella stesura del suo progetto preliminare, l'obiettivo di costruire un testo normativo capace di rappresentare il contenuto di piano e i suoi progetti possibili, con un linguaggio rigoroso sotto il profilo tecnico e, per quanto possibile, privo di ambiguità, ma al contempo capace di argomentare le scelte urbanistiche rispondendo a criteri di chiarezza e trasparenza.

Per questo la normativa del Piano si configura in una struttura e in una forma, che dovrà permanere anche nelle norme definitive, che esplicitano le ragioni del Piano attraverso la descrizione sintetica dei caratteri dei luoghi pianificati e delle problematiche interpretate e la definizione del sistema di obiettivi proposti, prima ancora di esprimere le proprie disposizioni prescrittive.

La legge regionale n. 36/97 richiede che il Progetto Preliminare del PUC sia corredato di "uno schema delle norme di conformità e di congruenza" che non ha pertanto esigenze di esaustività, ma deve invece esplicitare con la massima chiarezza gli elementi sostanziali. Nel passaggio al Progetto Definitivo il corpo delle norme potrà perciò ulteriormente articolarsi e dovrà arricchirsi di elementi di specificazione e approfondimento non necessari nella presente fase, ma opportuni per la gestione attuativa del piano.

Il corpo delle norme è diviso in tre parti.

La **prima parte** riguarda i **temi generali** della pianificazione, non condizionati dall'organizzazione territoriale del progetto, in quanto derivanti da un sistema normativo preesistente; in particolare in tale parte si assumono i vincoli sovra-ordinati che derivano dalla legislazione vigente o dagli strumenti di pianificazione regionale, provinciale o di settore.

La **seconda parte** rappresenta il corpo centrale delle norme, parte fondamentale che qualifica e attribuisce pregnanza giuridica al disegno del piano, alla cui legenda e simbologia i singoli articoli delle norme fanno diretto riferimento.

In questa seconda parte la norma detta **disposizioni sui temi del governo del territorio** muovendosi in piena coerenza con la legge urbanistica regionale, operando un confronto con la pianificazione paesistica regionale (nel suo livello locale), ed interloquendo con la pianificazione provinciale e le politiche regionali, nazionali e comunitarie per la progettualità strategica da condividere.

La **terza parte** è costituita dalla **disciplina degli interventi edilizi**, che la legislazione regionale richiede sia contenuta nelle norme del PUC, ancorché sia evidentemente interconnessa con la disciplina propria del Regolamento Edilizio. Questo blocco di disposizioni è infatti **determinante per le verifiche dimensionali, per le tattiche attuative e per la caratterizzazione funzionale degli ambiti interessati dalle scelte di piano**.

L'esigenza di **adeguamento alla legislazione vigente**, fortemente modificatasi negli anni più recenti, determina necessariamente in questa parte una serie rilevante di modifiche puntuali alla disciplina vigente del PRG.

******

I temi della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione del territorio trovano spazio, come detto, nella parte centrale delle norme. L'intero territorio comunale è suddiviso da una parte in **ambiti di conservazione e riqualificazione** (porzioni della città edificata ed ambiti agricoli) e dall'altra in **distretti di trasformazione**, distinzione richiesta dalla Legge Regionale che innova fortemente la forma del disegno e la struttura della norma.

In questa nuova formulazione è posta in grande evidenza l'unitarietà richiesta ai processi di governo e perciò l'attenzione si sposta sui caratteri strutturali e strategici del piano.

Nella **città storica** le manovre per il recupero e la riqualificazione urbana fanno riferimento alla necessità di una **operatività snella per le operazioni di recupero leggero** e di una **pianificazione particolareggiata per comparti di intervento** che, muovendosi su un disegno strategico, affronti

in modo omogeneo i temi della conservazione qualitativa, del recupero funzionale e della rivitalizzazione di alcune aree. Per dare operatività al recupero, si tratta di individuare **le parti da manutenere e quelle da trasformare** e, conseguentemente, individuare le possibili opzioni operative.

Sino alla approvazione di piani particolareggiati (PUO) devono valere ovviamente norme cautelative che consentano solo operazioni di manutenzione e conservazione; a tal proposito si evidenzia come la ristrutturazione edilizia non può più essere considerata intervento conservativo alla luce della definizione che ne dà la legge regionale.

Nel centro storico, come negli altri **ambiti di conservazione** del territorio urbano, l'attuabilità degli interventi di recupero non sarà limitata dalla impossibilità di reperire aree per dotazioni (in particolare aree verdi e parcheggi) o dalla mancanza di convenienza per il soggetto pubblico ad acquisirle per ragioni di esiguità o inappropriata collocazione. Tali aree, fino ad una superficie di 500 mq., potranno invece essere all'uopo monetizzate (secondo i parametri definiti o che verranno definiti dall'Amministrazione Comunale), provvedendo all'accantonamento delle somme relative ed alla loro destinazione a interventi di miglioramento del sistema delle dotazioni pubbliche dell'ambito.

L'**ambito di riqualificazione urbana**, che copre parte del territorio urbanizzato, presenta un elevato grado di saturazione della capacità della rete infrastrutturale e urbanizzativa. Il carico insediativo aggiuntivo che complessivamente il PUC riconosce per rispondere ad istanze ora non programmabili di sostituzione funzionale ed edilizia in aree dismesse o sottoutilizzate di modesta entità (che quindi non danno luogo alla individuazione di distretti) potrà essere realizzato attraverso PUO in funzione di una serie di obiettivi di riqualificazione esplicitati dalla norma atti ad elevare la vivibilità complessiva della città.

In via ordinaria, senza PUO, sono comunque consentiti gli **interventi diffusi di riqualificazione edilizia** che in particolar modo rispondono a criteri di risparmio energetico, mantenendo inalterato, o comunque incidendovi in misura non significativa, il carico insediativo; a tale scopo si consentono

interventi di ammodernamento, per portare le unità abitative unifamiliari a bifamiliari con l'inserimento di una nuova unità abitativa, ovvero con un più modesto incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente (il 20% della legge sulla casa) per le unità condominiali nelle quali si persegua l'obiettivo del miglioramento della efficienza energetica.

Questi interventi possono essere realizzati con le procedure del **permesso di costruire convenzionato**, che, come previsto dall'art. 49 della L.R. n. 36/97 sono subordinate al reperimento e alla realizzazione delle dotazioni assenti o carenti o anche alla corresponsione di un congruo contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale.

Questa tipologia di attuazione è largamente impiegata nelle norme, perché consente a interventi di entità contenuta di precisare il campo delle prestazioni dovute nei confronti della "Città Pubblica", operando sulla base di procedure più accessibili e snelle di quelle del PUO, procedure che vengono viceversa riservate a processi complessi di ricomposizione fondiaria e di riassetto di parti urbane di significativa estensione e complessità funzionale.

Le **manovre incrementali** e di riqualificazione intensiva della città esistente sono esercitate dal PUC attraverso l'individuazione e la disciplina urbanistica, disposta in apposite schede, dei **distretti di trasformazione** e **per gli ambiti** dove sono previste zone di riorganizzazione o progetti norma di miglioramento estetico-urbanistico. L'impianto normativo è per i distretti e gli ambiti profondamente innovativo rispetto al piano vigente (ed in certa misura anche rispetto allo standard corrente dei piani) sia nella forma sia per i contenuti espressi.

Per tutti i distretti di trasformazione il PUC fa riferimento alla definizione - normativa e progettuale - consolidata nello specifico volume normativo dei Distretti di Trasformazione (**ELABORATO Nr. NCC.2**).

Nella forma la nuova normativa introduce la descrizione dei presupposti oggettivi ed esplicita gli obiettivi che portano alla specifica disciplina urbanistica-edilizia ed alla disciplina paesistica di livello puntuale, mentre

quelle che la legge chiama norme di congruenza sono qui espresse in termini di tipo prestazionale, piuttosto che di rigide regole di sviluppo operativo.

L'esplicita considerazione dei caratteri morfologici ed ambientali del progetto, che si traducono appunto nelle prestazioni affidate al suo sviluppo operativo in fase attuativa, e la trasparenza delle motivazioni, consentono di dare pieno rilievo alla flessibilità che viene concessa dalla Legge Regionale nel passaggio dallo strumento urbanistico generale alla fase attuativa.

Il riferimento alla disciplina paesistica di livello locale del PTCP è riportato per ogni tipologia d'ambito e per ogni distretto con la indicazione del regime previsto e con la segnalazione del grado di coerenza ad esso delle previsioni del PUC. Tali indicazioni e segnalazioni costituiscono riferimento per la valutazione della eventuale necessità di operare varianti al Piano sovraordinato e, assolto questo compito, non saranno riproposte nella versione delle norme del progetto definitivo di PUC.

La disciplina paesistica di livello puntuale è sviluppata, nella fase del Progetto Preliminare in forma schematica e descrittiva che verrà implementata ed arricchita nella fase del Progetto Definitivo. Prevede due distinti livelli normativi, l'uno di carattere prescrittivo rappresentato dal testo dell'articolato, l'altro di carattere prevalentemente orientativo e propositivo contenuto per gli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione nell'elaborato **NCC.3** denominato "**Fascicolo di indirizzo di Livello Puntuale per gli interventi edilizi**" contenente le schede di indirizzo progettuale e per i Distretti di Trasformazione nell'allegato **NCC.2** relativo alle schede normative specifiche.

Il progetto Preliminare di PUC, prevede quindi alcune proposte di Variante all'Assetto Insediativo del PTCP evidenziate nell'elaborato **SP.10**.

Si tratta sia di un miglioramento e maggiore definizione della zonizzazione esistente dovuta ad una più dettagliata conoscenza dell'assetto territoriale, sia di alcune proposte di modifica per consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte dal PUC, soprattutto per le trasformazioni previste in alcuni distretti o ambiti di riqualificazione.

Il **mondo agricolo** e quello rurale sono considerati con particolare attenzione dalla normativa del PUC che articola lo spazio rurale dell'ambito di fondovalle e delle pendici collinari (incluse quelle dell'ambito più interno alla Valle Argentina) in diverse tipologie d'ambito che, pur facendo riferimento ad una disciplina unitaria degli usi e degli indici edificatori, riconosce le specificità ambientali, paesistiche, produttive proprie di ciascun contesto.

Nella generalità del territorio agricolo, **la normativa del PUC** tiene conto della struttura produttiva esistente, delle problematiche emergenti (anche ambientali) e delle linee evolutive della filiera agricola. In particolare di maggior evidenza si segnalano i seguenti aspetti:

- la limitazione dell'accesso agli interventi edilizi agricoli di natura abitativa a soggetti riconoscibili come imprenditori agricoli (gli Imprenditori Agricoli Professionali del D.Lgs n. 99/2004),
- la rideterminazione di una superficie minima aziendale di dimensioni più congrue (6.000 mq) e riferita alla SAU effettiva, piuttosto che ad una indifferenziata superficie aziendale di proprietà,
- la limitazione del numero massimo di unità immobiliari residenziali realizzabili, come elemento di contenimento del carico insediativo ulteriore rispetto all'indice fondiario,
- l'affidamento ad un Piano di Sviluppo aziendale approvato secondo i canoni di legge, delle possibilità di prevedere il superamento degli indici edilizi utilizzati in condizioni ordinarie,
- l'attribuzione agli interventi trasformativi di requisiti di sostenibilità elevati con riguardo particolare ai consumi idrici ed energetici e alla produzione di emissioni e rifiuti,
- il contenimento della presenza di edilizia residenziale extragricola, contrastando la trasformazione e scomposizione delle unità immobiliari esistenti;
- la possibilità di realizzare in tutte le zone agricole nuove attività agrituristiche, cantine destinate alla degustazione di vino, olio e

prodotti dell'agricoltura locale, anche attraverso la realizzazione di nuove volumetrie fuori terra per incentivare in tutte le forme il rilancio dell'attività agricola;

- la necessità di recuperare e potenziare adeguatamente la sentieristica e la viabilità rurale (anche dei sentieri tagliafuoco) per aumentare la fruibilità agricola e turistica dello spazio rurale.

Un'attenzione particolare è stata posta al tema della disciplina delle serre, in quanto componente assolutamente prevalente nella definizione della trasformazione artificiale del suolo agricolo e del paesaggio, oltre che grande elemento di degrado dell'ambito collocato a sud del tracciato autostradale.

Il PUC individua le seguenti tipologie di ambiti agricoli.

Gli **ambiti di conservazione paesaggistica** limitrofi alle emergenze del centro storico e dei manufatti monumentali presenti nel borgo di Taggia (San Domenico e Villa Curlo).

L'ambito di conservazione naturalistica del torrente Argentina, comprendente l'alveo del torrente ed i margini agricoli in parte ricadenti anche nel perimetro del progetto del **Parco Agricolo del Torrente Argentina**.

Gli **ambiti di conservazione della produzione agricola** presenti su tutto il territorio comunale, dove, oltre alla presenza delle colture agricole si evidenzia anche quella di manufatti ad uso abitativo organizzati sotto forma di piccoli nuclei o insediamenti organizzati lungo percorso. All'interno di questi ambiti rientrano anche tre "sottoambiti" localizzati lungo la Valle di San Giovanni (all'inizio della Valle Argentina) caratterizzati soprattutto dalla presenza dell'oliveto, degli orti agricoli e di piccoli manufatti, anche residenziali, però prevalentemente di matrice storica.

Gli **ambiti di riqualificazione della produzione agricola** presenti soprattutto nella piana di Taggia e lungo le pendici di ponente e levante del grande ambito sottostante il tracciato autostradale, caratterizzati dalla presenza di manufatti precari, "serre" di varia tipologia, manufatti anche abitativi di diversa tipologia edilizia.

I **territori non insediabili** di produzione agricola collocati soprattutto nel grande ambito classificato ANI-MA dall'assetto insediativo del PTCP e caratterizzati dalla presenza di boschi, praterie, colture varie.

La disciplina della **città pubblica** viene affrontata dall'apparato normativo del Progetto Preliminare del PUC portando in primo piano il tema del contributo che le trasformazioni immobiliari private, consentite dal PUC, dovranno portare alla sua realizzazione e privilegiando per questo un **approccio perequativo** che rappresenta anch'esso una innovazione sostanziale della disciplina: la crescita della città deve avere come conseguenza la crescita coerente dei servizi in modo più che proporzionale anche per consentire ai valori immobiliari di realizzarsi nelle migliori condizioni urbanistiche.

La disciplina edilizia delle aree pubbliche nel Progetto Preliminare del PUC riguarda sostanzialmente le modalità attuative, demandando al Progetto Definitivo la determinazione dei parametri di intervento nelle aree pubbliche in funzione della diversa tipologia dei servizi, disciplina che terrà comunque in considerazione le opportune flessibilità, essendo peraltro sempre operanti le vie preferenziali concesse ai progetti di opere pubbliche di operare in variante agli strumenti urbanistici (ai sensi dell'art. 36 della L.R. 16/2008).

L'articolazione delle zone per servizi è quindi così strutturata:

- aree per **servizi esistenti,** e confermati dal Piano dei Servizi, nelle quali evidentemente non si pongono specifici problemi di disciplina;
- aree per **servizi da acquisire** attraverso **forme di perequazione** che utilizzino lo strumento del **credito edilizio**, vale a dire della determinazione di un diritto edificatorio "spendibile" in aree esterne appositamente individuate (i distretti di trasformazione designati ad ospitarli) con contestuale cessione delle aree al Comune;
- aree per **servizi da acquisire** mediante **procedure espropriative** o, con attribuzione di un indice edificatorio su quota parte delle stesse, previa cessione delle restanti al Comune.

Come è evidente, le norme del PUC mettono in campo la completa gamma delle opportunità che, in diverse aree regionali, la legislazione e la prassi

ormai consolidata consentono, innovando profondamente la strumentazione del piano.

******

Per quanto riguarda la **terza parte** del corpo normativo, quella attinente la **disciplina edilizia**, essa è costituita prevalentemente dalle definizioni dei diversi aspetti richiamati dal testo normativo per descrivere le azioni di conservazione e trasformazione programmate, ricercando così di ridurre incertezze ed ambiguità interpretative in fase attuativa.

Le definizioni degli indici e dei parametri di controllo delle trasformazioni edilizie, la definizione di alcune componenti edilizie, l'articolazione dei tipi di intervento trovano specifico **riferimento nel titolo II della L.R. n. 16/2008** e nelle sue più recenti modifiche e integrazioni. Si è ritenuto in alcuni casi, recependo il disposto legislativo, di apportare taluni adeguamenti ed integrazioni che non comportano comunque sostanziale difformità.

Fra i tipi di intervento alla cui definizione e specificazione provvede il PUC, si segnala l'integrazione nell'intervento di ristrutturazione edilizia della norma sul **recupero dei sottotetti**, già operativa per effetto delle delibere comunali approvate in recepimento della L.R. n. 24/2001 e qui rivisitata sia per renderla coerente col nuovo sistema normativo.

Particolarmente importante nella gestione edilizia è la **definizione della superficie utile** di riferimento per l'applicazione degli indici edificatori e delle altre disposizioni (standard, ecc): si segnala a questo proposito che l'adozione della definizione di **superficie agibile** (data dalla legge regionale e che sostituisce quella di superficie lorda abitabile del PRG) comporta criteri diversi di misurazione: la differenza è data sostanzialmente dal computo dei muri esterni e di alcuni spazi, quali le scale, i vani ascensori, gli spazi comuni, ecc., non compresi nella nuova definizione di superficie agibile, che possono incidere sulla superficie totale in misura dell'ordine del 15-20% a seconda delle tipologie edilizie.

Tale differenza va considerata nel confronto tra la potenzialità edificatoria del PUC e quella espressa nelle corrispondenti zone di PRG e comporta la necessità di adeguare, elevandoli in misura corrispondente, gli standard di aree per urbanizzazione determinati dal PRG, anche solo per assicurarne la sostanziale equivalenza.

La elencazione e definizione degli usi (ammessi e/o insediabili) è particolarmente estesa in quanto la loro codifica risulta importante in rapporto all'ammissibilità delle trasformazioni (fase questa sempre delicata ed impegnativa nella gestione delle richieste di autorizzazione edilizia) oltre che all'impegno esercitato sul sistema delle dotazioni, in particolare i parcheggi, sia pubblici che privati.

******

In conclusione l'innovazione normativa che si vuole introdurre con il PUC è sicuramente cospicua e trova la sua giustificazione principale, oltre che nel mutato quadro legislativo nazionale e regionale e nelle modificazioni evidenti del contesto socio-economico, nella necessità di disciplinare in forma più efficace un processo edilizio che a Taggia ha mostrato in passato non trascurabili elementi di criticità.

L'intento è stato quello di introdurre elementi di disciplina e di controllo del processo urbanistico ed edilizio più pertinenti e che assicurino maggiore evidenza e centralità alle esigenze di qualità ed efficienza della città pubblica, senza per questo irrigidire il processo di costruzione della città entro schemi dirigistici o astratte visioni.

Il confronto e l'interlocuzione con gli attori sociali dovrà farsi carico di rendere questa innovazione effettiva ed efficace, incorporandola nelle routine professionali del sistema locale.

LA "STRATEGIA" NELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO

Sempre più gli approcci della pianificazione territoriale tendono a distinguere gli aspetti strutturali da quelli della gestione delle attuazioni, ma non ancora matura è la convinzione del ruolo che rispetto al resto del processo riveste la parte strategica, quella cioè che interroga gli scenari possibili, cerca di raccogliere (e negoziare) il consenso necessario, cerca di ottenere dal processo impiantato le migliori *performances* in termini di sostenibilità proponendo soluzioni disciplinarmente fondate e socialmente condivise.

Un piano di assetto e di sviluppo che deve coniugare punti di vista diversi e a ciascuno, a partire da quelli più prettamente urbanistici senza dimenticare però gli altri che comunque interferiscono nel "disegno" del piano, deve fornire risposte in termini più o meno formalizzati alle criticità diversamente percepite e alle istanze variamente ordinate nei luoghi, nei soggetti e nel tempo.

La Valutazione Ambientale Strategica o VAS è un processo di supporto alla decisione che è stato introdotto nello scenario programmatico europeo dalla **Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"**. A livello nazionale i riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica sono riconducibili al **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i**, che riordina e modifica gran parte della normativa ambientale. Nelle more dell'emanazione di una legge regionale che regolamenti, in maniera organica, la procedura di valutazione ambientale strategica coordinando le indicazioni a livello nazionale con le norme regionali, la Regione Liguria ha disposto con **l'articolo 46 "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica" della Legge Regionale 28 Aprile 2008 n. 10 "Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2008"** le prime indicazioni a livello regionale per l'effettuazione della Procedura di VAS, che riguardano essenzialmente la gestione del periodo transitorio e l'individuazione dell'autorità competente nella Regione Liguria. Ulteriori indicazioni per la semplificazione procedimentale sono state disposte con la

nota del 2 febbraio 2010 (Prot. PG|2010|17080) del Dipartimento Ambiente della Regione Liguria, a firma del suo Presidente.

La Valutazione Ambientale, Strategica per voler essere pienamente interna e connessa al processo decisionale, è una delle novità di questa recente evoluzione del Piano che deve intenderla come una modalità per aumentare il proprio "rendimento" e per sottoporlo con più facilità al giudizio degli altri.

Se si assume l'obiettivo della sostenibilità come coincidente con quello, più facilmente comprensibile e comunicabile, di "migliorare la situazione" rispetto alle criticità accertate, è essenziale intendersi preliminarmente su che cosa si intenda per "sostenibilità".

Nel Rapporto Ambientale nel quale si compie la valutazione, si racconta il quadro ambientale iniziale in termini "*ex ante"* evidenziando le principali criticità con cui il piano si misura per avvicinarne il superamento. Sempre nel Rapporto Ambientale si opera la valutazione degli effetti conseguenti l'attuazione del Piano, anche attraverso l'esame di alternative, e si predispongono le necessarie misure di mitigazione, compensazione e monitoraggio, base fondamentale per la sua valutazione *ex-post*.

Un passaggio decisivo del processo di VAS del PUC di Taggia è l'elaborazione della Mappa della criticità del territorio e della comunità: la sintesi delle principali emergenze, criticità, opportunità, con il supporto di matrici di analisi e di idonee cartografie di sintesi, agevola la definizione degli obiettivi, con il contributo di soggetti mirati; la traduzione cartografica dei vari comparti ambientali e territoriali rilevanti ai fini della trasformazione urbanistica avviene attraverso l'elaborazione della:

- **Carta dei vincoli** alla scala 1:10.000;
- **Carta delle risorse** alla scala 1:10.000;
- **Carta delle fragilità** alla scala 1:10.000.

In seguito all'analisi di dettaglio del contesto territoriale e ambientale del Comune di Taggia, sulla base del propedeutico percorso di ascolto e della proposta di piano, la restituzione di sintesi dello stato attuale, conclusiva della

fase analitica del territorio e dell'ambiente e propedeutica alla fase di valutazione del piano, viene espressa attraverso le criticità, le emergenze, le opportunità e le minacce riscontrate e condivise, che si riportano nella seguente scheda sintetica in riferimento alle sole problematiche ambientali.

SINTESI DELLE PRINCIPALI CRITICITA' ED EMERGENZE AMBIENTALI NEL TERRITORIO DI TAGGIA

ARIA

😐 Zonizzazione regionale: Zona 5 "Aree di mantenimento con pressione antropica non trascurabile"

☹ Emissioni in atmosfera: prevalentemente lineari e legate all'Autostrada dei Fiori A10 e alla SP1 Via Aurelia

☹ Monitoraggio: nessuna centralina fissa o mobile per il monitoraggio della qualità dell'aria

RUMORE

😐 Piano di zonizzazione acustica del territorio da aggiornare in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17 novembre 1997

☹ Sorgenti fisse di rumore: grandi arterie di traffico, come la via Aurelia, l'Aurelia Bis, l'Autostrada dei Fiori con casello di uscita Sanremo est, la ferrovia, la viabilità locale, come via San Francesco, via Arginatura

ACQUE SUPERFICIALI

☺ Ricca rete idrografica principale e secondaria, fra cui spicca il torrente Argentina, classificato come *corso d'acqua superficiale significativo* dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (di rilevanza regionale)

😐 Classe di qualità prevalentemente sufficiente e secondariamente buona del torrente Argentina (Indice SECA)

☹ Aree di ristagno idrico: il ponte stradale di Levà, il ponte della vecchia ferrovia e la foce del torrente Argentina determinano condizioni di rigurgito, provocando fenomeni di esondazione in entrambe le sponde

☹ Rischio idraulico del centro storico di Taggia: la problematica è determinata dai rii Santa Lucia e Barbarasa, le cui portate di piena vengono amplificate dall'apporto dei materiali generati dal dilavamento e dall'erosione dei relativi versanti, con problematiche di intasamento dei tratti tombinati

☹ Erosione e ripascimento della linea di costa

☺ Monitoraggio delle acque marine: conformità dello stato di belneabilità delle acque

ACQUE SOTTERRANEE

☺ Ricca falda planiziale nella Piana di Taggia

😐 Vulnerabilità della falda planiziale: l'assenza di una copertura fine impermeabile in superficie, dal subaffioramento dei depositi grossolani e dalla ridotta soggiacenza della falda, determina un elevato grado di vulnerabilità degli acquiferi esponendolo al rischio di fenomeni di degrado e inquinamento a causa degli insediamenti residenziali e produttivi presenti e dall'eventualità che si verifichino sversamenti accidentali di sostanze inquinanti lungo i principali assi di trasporto stradali e ferroviari

☹ Stato chimico dell'acquifero planiziale: buono per la parte apicale, scadente per la parte medio inferiore a causa della presenza di nitrati

CICLO IDRICO INTEGRATO

😐 Prelievo da pozzi acquedottistici dalla falda planiziale del torrente Argentina, con saltuarie anomalie nelle acque del contenuto salino e di nitrati

☺ Buona copertura della rete fognaria comunale

☺ Collettamento dei reflui urbani all'impianto di depurazione di Riva Ligure

SUOLO, SOTTOSUOLO E RIFIUTI

☹ Fenomeni di dissesto idrogeologico nelle aree collinari a causa dell'abbandono dell'uso agricolo del territorio; i fenomeni franosi più rilevanti per estensione si sono comunque prevalentemente originati nelle zone di sovrascorrimento e al contatto tra litotipi permeabili per fatturazione e fessurazione e rocce semipermeabili o impermeabili

☹ La discarica RSU di Colletto Ozzotto, la discarica di inerti a Levà e la cava attiva al confine col Comune di Badalucco sono generatori di un intenso traffico veicolare di mezzi pesanti, che incide negativamente sulla qualità dell'aria, sul rumore e sul traffico cittadino

☹ La discarica di rifiuti solidi urbani di Colletto Ozzotto rimarrà attiva fino al 09/07/2010, è necessario trovare una nuova destinazione dei rifiuti

PAESAGGIO, ECOSISTEMI, VIVIBILITA'

☺ SIC terrestre IT1315805 Bassa Valle Armea, Regione bio -geografica: mediterranea; ha 789 di superficie fra i comuni di Ceriana, Sanremo, Taggia

☺ SIC marino IT1315973 Fondali Arma di Taggia - Punta San Martino, Regione bio – geografica: mediterranea; ha 450 di superficie fra i comuni di Riva Ligure, Taggia, San Remo

☺ La Piana è un territorio dove possono trovare conveniente collocazione numerose funzioni produttive e di servizio di rilevante dimensione

☺ La Piana dispone di un acquifero di acqua dolce particolarmente produttivo in prossimità del mare e, anche grazie alle favorevoli

condizioni morfologiche, è in grado di accogliere colture intensive ad altissima produttività

☹ Scarsa tutela e valorizzazione del corso del fiume Argentina

☹ Mancanza di un parco urbano per la città di Taggia

☹ Insufficienti e poco valorizzati gli spazi verdi attrezzati

☹ Insufficienti e poco valorizzate la passeggiata a mare e la zona della Darsena

RISCHIO INDUSTRIALE

😐 Stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti (art. 8 D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i.): l'Autogas Riviera S.r.l. in località Regione Licheo (deposito di gas liquefatti)

APPENDICE

Il contributo dei Distretti di trasformazione alla Città pubblica

Distretto di trasformazione
DT 1 “Darsena”

DT 1 - Tabella 1 – Dati di progetto

Distretto di trasformazione DT 1 "Darsena"			sup. fondiaria	aree di uso pubblico	Sup. Agibile SA	parcheggi pertinenziali	Note
Distretto di Trasformazione - sup. terr	mq	76.690					
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mq/mq	0,317					
S.A. Ammessa	mq				24.300		
destinazione residenziale	mq		59.221		4.860		20%
edilizia libera	mq				4.860		100%
ERS	mq				0		0%
destinazione d'uso uffici - terziario	mq				486		2%
destinazione d'uso commerciale	mq				729		3%
destinazione d' uso turistico - ricettiva	mq				12.150		50%
servizi - centro congressi	mq				6.075		25%
Indice di utilizzazione fondiario Uf	mq/mq	0,41					
aree per urbanizzazione primaria - strada	mq			1.000			
parcheggi pubblici	mq			2.504			
aree per urbanizzazione secondaria							
aree per interesse collettivo	mq			13.965			
parcheggi pertinenziali	mq					7.826	
totale	mq			17.469	24.300		
Situazione finale delle proprietà							
totale aree pubbliche o di uso pubblico	mq	17.469					
aree private	mq	59.221					
Obiettivi economici							
valore obiettivo delle opere pubbliche extra standard							

Distretto di trasformazione
DT 2 “Villa Rossatt”

DT 2 - Tabella 1 – Dati urbanistici generali

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	57.500
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
St proprietà comunale	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	
St	☐	57.500
indice	☐	0,501
specificare tipologia di superficie esistente	☐	
SLU realizzabile		28.796
SLU residua		28.796
ulteriori vincoli	☐	
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza nuova costruzione	☐	0,00%
turismo - specificare tipo intervento	☐	0 0,00%
commerciale nuova costruzione	☐	0 0,0%
direzionale nuova costruzione	☐	0 0%
industriale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
servizi - specificare tipo intervento	☐	0 0%
altro	☐	28.796 100,00%

DT 2 - Tabella 2 – Ipotesi di trasformazione

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE		
parametro territoriale	57.500	*
indice	0,306	
specificare tipologia di superficie esistente	0	**
SA realizzabile	**17.601**	***
di cui Sacc realizzabile		***
SA residua	**17.601**	***
di cui Sacc residua		***
H max		

* escluso possibili rettifiche in sede di progettazione urbanistica operativa

** SLU è il parametro utlizzato dal PRG vigente e riscontrabile nel Regolamento Edilizio Comunale

*** Superficie agibile (SA) e superficie accessoria (Sacc) sono i nuovi parametri edilizi individuati dalla L.R. 16/2008 (cfr.art.67)

MIX FUNZIONALE		
residenza	11.121	63,18%
turismo	0	0,00%
commerciale	0	0,00%
direzionale		0,00%
servizi	3700	21,02%
residenza sociale	2780	15,79%
artigianale/industriale		0,00%
	0	0,00%
totale	17.601	

DT 2 - Tabella 3 – Analisi estimativa

ELEMENTI FISICO-GIURIDICI DELL'INTERVENTO										
St	57.500		residenza nuova costruzione	turismo nuova costruzione	commerciale nuova costruzione	direzionale nuova costruzione	servizi nuova costruzione	- specificare tipo intervento	riale - specificare tipo intervento	
IUt	0,31							residenza socio-e		
Iuf	0,40									
SA realizzabile	17.601		11.121	-	-	-	3.700	2.780	-	
Superficie commerciale	19.361		12.233	-	-	-	4.070	3.058	-	
RICAVI PRESUNTI										
valori immobiliari	69.876.950,00		55.048.950,00	-	-	-	7.488.800,00	7.339.200,00	-	
VALORE IMMOBILIARE DI VENDITA										
prezzo medio di vendita (€/mq)	3.609,19		4.500,00				1.840,00	2.400,00		
							1830			
COSTI TECNICI (€/mq Sc)										
costi di demolizione e bonifica	251.790,00		20,00	20,00	4,00		1,00	1,00		
costo di esecuzione	23.743.830,00		1.300,00	1.200,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	
sistemazioni esterne	712.314,90	3,00%	39,00	36,00	33,00	33,00	3,00% 33,00	33,00	33,00	
allacciamenti	118.719,15	0,50%	6,50	6,00	5,50	5,50	0,50% 5,50	5,50	5,50	
spese tecniche	2.782.104,60	12,00%	156,00	144,00	132,00	132,00	10,50% 115,50	132,00	132,00	
totale	27.608.758,65									
ONERI FINANZIARI (€/mq Sc)										
oneri finanziari costruzione	2.760.875,87	10,00%	152,15	140,60	127,45	127,45	125,50	127,15	127,15	
oneri finanziari acquisto area	2.151.774,75	12,00%								
	4.912.650,61									
ONERI GENERALI (€/mq Sc)										
utile gestionale di impresa	13.850.391,50	21,00%	945,00	630,00	525,00	567,00	10,00% 184,00	504,00	504,00	
spese generali	2.795.078,00	4,00%	180,00	120,00	100,00	108,00	73,60	96,00	96,00	
totale	16.645.469,50									
ONERI COMMERCIALIZZAZIONE (€/mq Sc)										
spese di comunicazione e promozione	1.397.539,00	2,00%	90,00	60,00	50,00		36,80	48,00		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
opere di urbanizzazione primaria U1	1.334.100,00		100,00				60,00	-		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
oneri di urbanizzazione secondaria U2	282.028,56		25,36				-	-		
costo di costruzione Cc	388.011,69		34,89				-	-		
totale	670.040,25									
TOTALE COSTI										
totale	52.568.558,01		3.034,33				1.839,56	2.046,65		
RENDITA FONDIARIA										
valore complessivo dell'area	17.308.391,99		17.929.665,44	-	-	-	1.790,80	1.080.544,30	-	
incidenza dell'area	24,77%									
valore unitario €/mq St	301,02									
incidenza oneri di urbanizzazione	3,87%									
STANDARD URBANISTICI										
interesse collettivo	11.455		100				-	12	100	
parcheggi pubblici	1.668		12				-	12	12	
totale	13.123									
parcheggi pertinenziali	5.521		35				35	12	35	

DT 2 - Tabella 4 – Stima area attuale

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	57.500
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	0
St	☐	57.500
IUt	☐	0,50
specificare tipologia di superficie esistente	☐	0
SLU realizzabile		**28.796**
SLU residua		28.796
ulteriori vincoli	☐	0
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza - specificare tipo intervento	☐	0
turismo - specificare tipo intervento	☐	0
commerciale - specificare tipo intervento	☐	0
direzionale - specificare tipo intervento	☐	0
industriale - specificare tipo intervento	☐	0
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0
servizi - specificare tipo intervento	☐	28.796

STIMA AREA ATTUALE		
parametro territoriale	☐	56.000,00
SLU esistente	☐	-
valore attuale unitario €/mq St		€ 40,00
valore area		
valore edifici		€ 3.000.000,00
valore complessivo attuale		€ 5.240.000,00

DT 2 - Tabella 5 – Contributo alla città pubblica

CONTRIBUTO STRAORDINARIO ALLA CITTA' PUBBLICA				
valore complessivo area trasformata				**€ 17.308.391,99**
ripartizione valore area				
St proprietà demaniale ☑			0%	-
Tipologia di proprietà ☐		**57.500**	100%	17.308.391,99
Tipologia di proprietà ☐		-	0%	-
valore fondiario iniziale stimato				**€ 5.240.000,00**
differenza				**€ 12.068.391,99**
contributo alla città pubblica		1/3 rendita	33,33%	**€ 4.022.797,33**

Opere pubbliche		
1	parco urbano	

DT 2 - Tabella 6 – Dati di progetto

Distretto di trasformazione DT 2 “Villa Rossatt”			sup. fondiaria	aree di uso pubblico	Sup. Agibile SA	parcheggi pertinenziali	Note
Distretto di Trasformazione - sup. terr	mq	76.500					
AREE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA							
sup. terr. St	mq	19.000					
AREE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE INTENSIVA							
sup. terr. St	mq	57.500					
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mq/mq	0,31					
S.A. Ammessa	mq				17.600		
destinazione residenziale	mq				13.900		79%
edilizia libera	mq				11.120		80%
ERS	mq		34.377		2.780		20%
destinazione d'uso uffici - terziario	mq						
destinazione d' uso turistico - ricettiva	mq						
destinazione d'uso commerciale	mq						
servizi (scuola primaria e secondaria di primo grado)	mq		5.000		3.700		
Indice di utilizzazione fondiario Uf	mq/mq	0,51					
aree per urbanizzazione primaria strada	mq			500			
parcheggi pubblici	mq			1.688			
aree per urbanizzazione secondaria							
aree per interesse collettivo	mq			11.455			
parco urbano	mq			9.500			
parcheggi pertinenziali	mq					5.521	
totale	mq			23.123	17.600		
Situazione finale delle proprietà							
totale aree pubbliche o di uso pubblico	mq	23.123					
aree private	mq	34.377					
Obiettivi economici							
valore obiettivo delle opere pubbliche extra standard	€	4.000.000					

Distretto di trasformazione
DT 4 “Levà”

DT 4 - Tabella 1 – Dati urbanistici generali

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	195.000
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
St proprietà comunale	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	
St	☐	20.000
indice	☐	0,800
specificare tipologia di superficie esistente	☐	
SLU realizzabile		16.000
SLU residua		16.000
ulteriori vincoli	☐	
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza nuova costruzione	☐	0,00%
turismo - specificare tipo intervento	☐	0 0,00%
commerciale nuova costruzione	☐	0 0,0%
direzionale nuova costruzione	☐	0 0%
industriale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
servizi - specificare tipo intervento	☐	0 0%
altro	☐	16.000 100,00%

DT 4 - Tabella 2 – Ipotesi di trasformazione

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE		
parametro territoriale	20.000	*
indice	0,805	
specificare tipologia di superficie esistente	0	**
SA realizzabile	16.100	***
di cui Sacc realizzabile		***
SA residua	16.100	***
di cui Sacc residua		***
H max		

* escluso possibili rettifiche in sede di progettazione urbanistica operativa

** SLU è il parametro utlizzato dal PRG vigente e riscontrabile nel Regolamento Edilizio Comunale

*** Superficie agibile (SA) e superficie accessoria (Sacc) sono i nuovi parametri edilizi individuati dalla L.R. 16/2008 (cfr.art.67)

MIX FUNZIONALE		
residenza	10.172	63,18%
turismo	0	0,00%
commerciale	1.568	9,74%
direzionale		0,00%
servizi		0,00%
residenza sociale	4360	27,08%
artigianale/industriale		0,00%
	0	0,00%
totale	16.100	

DT 4 - Tabella 3 – Analisi estimativa

ELEMENTI FISICO-GIURIDICI DELL'INTERVENTO										
St	20.000		residenza nuova costruzione	turismo nuova costruzione	commerciale nuova costruzione	direzionale nuova costruzione	servizi nuova costruzione	- specificare tipo intervento	risle - specificare tipo intervento	
IUt	0,81		☑	☑	☑	☑	☑	residenza soc[illegible]e		
Iuf	2,83									
SA realizzabile	16.100		10.172	-	1.568	-	-	4.360	-	
Superficie commerciale	17.710		11.189	-	1.725	-	-	4.796	-	
RICAVI PRESUNTI										
valori immobiliari	53.041.120,00		38.043.280,00	-	3.967.040,00	-	-	11.030.800,00	-	
VALORE IMMOBILIARE DI VENDITA										
prezzo medio di vendita (€/mq)	2.994,98		3.400,00		2.300,00			2.300,00		
COSTI TECNICI (€/mq Sc)										
costi di demolizione e bonifica	235.479,20		20,00	20,00	4,00			1,00		
costo di esecuzione	21.546.360,00		1.300,00	1.200,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	
sistemazioni esterne	646.390,80	3,00%	39,00	36,00	30,00	33,00	33,00	33,00	33,00	
allacciamenti	215.463,60	1,00%	13,00	12,00	10,00	11,00	5,50	11,00	11,00	
spese tecniche	2.585.563,20	12,00%	156,00	144,00	120,00	132,00	110,00	132,00	132,00	
totale	25.229.256,80									
ONERI FINANZIARI (€/mq Sc)										
oneri finanziari costruzione	2.522.925,68	10,00%	152,80	141,20	116,40	128,00	124,95	127,70	127,70	
oneri finanziari acquisto area	1.166.110,78	12,00%								
	3.689.036,46									
ONERI GENERALI (€/mq Sc)										
utile gestionale di impresa	8.486.579,20	16,00%	544,00	480,00	368,00	432,00	190,00	368,00	384,00	
spese generali	2.121.644,80	4,00%	136,00	120,00	92,00	108,00	76,00	92,00	96,00	
totale	10.608.224,00									
ONERI COMMERCIALIZZAZIONE (€/mq Sc)										
spese di comunicazione e promozione	1.060.822,40	2,00%	68,00	60,00	46,00			46,00		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
opere di urbanizzazione primaria U1	1.313.600,00		100,00		50,00			50,00		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
oneri di urbanizzazione secondaria U2	413.768,32		25,36		28,85			25,36		
costo di costruzione Cc	561.729,00		34,89		34,89			34,89		
totale	975.497,32									
TOTALE COSTI										
totale	42.876.436,98		2.574,48		2.021,30			2.020,95		
RENDITA FONDIARIA										
valore complessivo dell'area	10.164.683,02		9.236.888,04	-	480.701,76	-	-	1.338.323,80	-	
incidenza dell'area	19,16%									
valore unitario €/mq St	508,23									
incidenza oneri di urbanizzazione	9,60%									
STANDARD URBANISTICI										
interesse collettivo	11.793		100		70			12	100	
parcheggi pubblici	2.528		12		50			12	12	
totale	14.321									
parcheggi pertinenziali	5.181		35		70			12	35	

DT 4 - Tabella 4 – Stima area attuale

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	195.000
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	0
St	☐	20.000
IUt	☐	0,80
specificare tipologia di superficie esistente	☐	0
SLU realizzabile		**16.000**
SLU residua		16.000
ulteriori vincoli	☐	0
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza - specificare tipo intervento	☐	0
turismo - specificare tipo intervento	☐	0
commerciale - specificare tipo intervento	☐	0
direzionale - specificare tipo intervento	☐	0
industriale - specificare tipo intervento	☐	0
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0
servizi - specificare tipo intervento	☐	16.000

STIMA AREA ATTUALE		
parametro territoriale	☐	14.000,00
SLU esistente	☐	-
valore attuale unitario €/mq St		€ 50,00
valore area		
valore edifici		€ 2.000.000,00
valore complessivo attuale		€ 2.700.000,00

DT 4 - Tabella 5 – Contributo alla città pubblica

CONTRIBUTO STRAORDINARIO ALLA CITTA' PUBBLICA

valore complessivo area trasformata				**€ 10.164.683,02**
ripartizione valore area				
St proprietà demaniale ☑			0%	-
Tipologia di proprietà ☐		**20.000**	100%	10.164.683,02
Tipologia di proprietà ☐		-	0%	-
valore fondiario iniziale stimato				**€ 2.700.000,00**
differenza				**€ 7.464.683,02**
contributo alla città pubblica		1/3 rendita	33,33%	**€ 2.488.227,67**

Opere pubbliche	
1	parco urbano
2	parco urbano-fluviale

DT 4 - Tabella 6 – Dati di progetto

Distretto di trasformazione DT 4 "Levà"			sup. fondiaria	aree di uso pubblico	Sup. Agibile SA	parcheggi pertinenziali	Note
Distretto di Trasformazione - sup. terr	mq	195.000					
aree per viabilità	mq	69.000					
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mq/mq	0,63					
S.A. ammessa	mq				121.100		
sup. terr. Intervento privato	mq	20.000					
destinazione residenziale	mq				14.532		12%
edilizia libera	mq				10.172		70%
ERS	mq				4.360		30%
destinazione d'uso uffici - terziario	mq		5.679				
destinazione d' uso turistico - ricettiva	mq						
destinazione d'uso commerciale	mq				1.568		
servizi - ospedale	mq		45.000		105.000		
Indice di utilizzazione fondiario Uf	mq/mq	21,32					
aree per urbanizzazione primaria strada	mq						
parcheggi pubblici	mq			2.528			
aree per urbanizzazione secondaria							
aree per interesse collettivo	mq			11.793			
parco urbano	mq			16.000			
parco urbano - fluviale				45.000			
parcheggi pertinenziali	mq					5.181	
totale	mq			75.321	121.100		
Situazione finale delle proprietà							
totale aree pubbliche o di uso pubblico	mq	75.321					
area per ospedale	mq	45.000					
aree private	mq	5.679					
Obiettivi economici							
valore obiettivo delle opere pubbliche extra standard	€	2.500.000					

Distretto di trasformazione
DT 5 “Servizi Lungofiume”

DT 5 - Tabella 1 – Dati urbanistici generali

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	80.700
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
St proprietà comunale	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
Tipologia di proprietà	☐	
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	
St	☐	80.700
indice	☐	0,240
specificare tipologia di superficie esistente	☐	
SLU realizzabile		19.368
SLU residua		19.368
ulteriori vincoli	☐	
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza nuova costruzione	☐	0,00%
turismo - specificare tipo intervento	☐	0 0,00%
commerciale nuova costruzione	☐	0 0,0%
direzionale nuova costruzione	☐	0 0%
industriale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0 0%
servizi - specificare tipo intervento	☐	0 0%
altro	☐	19.368 100,00%

DT 5 - Tabella 2 – Ipotesi di trasformazione

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE		
parametro territoriale	80.700	*
indice	0,2392	
specificare tipologia di superficie esistente	0	**
SA realizzabile	**19.303**	***
di cui Sacc realizzabile		***
SA residua	**19.303**	***
di cui Sacc residua		***
H max		

* escluso possibili rettifiche in sede di progettazione urbanistica operativa

** SLU è il parametro utlizzato dal PRG vigente e riscontrabile nel Regolamento Edilizio Comunale

*** Superficie agibile (SA) e superficie accessoria (Sacc) sono i nuovi parametri edilizi individuati dalla L.R. 16/2008 (cfr.art.67)

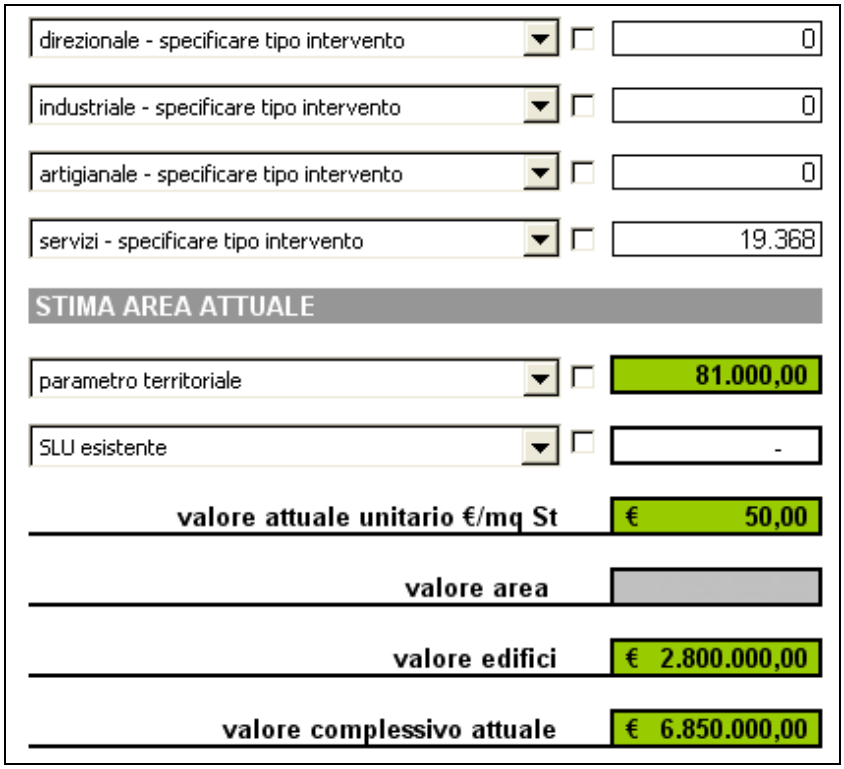
MIX FUNZIONALE		
residenza	9.264	47,99%
turismo	5.018	26,00%
commerciale	2.702	14,00%
direzionale		0,00%
servizi		0,00%
residenza sociale	2319	12,01%
artigianale/industriale		0,00%
	0	0,00%
totale	**19.303**	

DT 5 - Tabella 3 – Analisi estimativa

ELEMENTI FISICO-GIURIDICI DELL'INTERVENTO										
St ☑	80.700		residenza nuova costruzione ☑	turismo nuova costruzione ☑	commerciale nuova costruzione ☑	direzionale nuova costruzione ☑	servizi nuova costruzione ☑	- specificare tipo intervento ☑ residenza soc e	riale - specificare tipo intervento	
IUt ☑	0,24									
Iuf	**0,31**									
SA realizzabile	**19.303**		9.264	5.018	2.702	-	-	2.319	-	
Superficie commerciale	**21.234**		10.190	5.520	2.972	-	-	2.551	-	
RICAVI PRESUNTI										
valori immobiliari	**66.415.030,00**		35.666.400,00	16.559.400,00	8.322.160,00	-	-	5.867.070,00	-	
VALORE IMMOBILIARE DI VENDITA										
prezzo medio di vendita (€/mq)	**3.127,80**		3.500,00	3.000,00	2.800,00			2.300,00		
COSTI TECNICI (€/mq Sc)										
costi di demolizione e bonifica	297.266,20		14,00	14,00	14,00			14,00		
costo di esecuzione	25.649.470,00		1.300,00	1.200,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	
sistemazioni esterne	769.484,10	3,00%	39,00	36,00	30,00	33,00	33,00	33,00	33,00	
allacciamenti	256.494,70	1,00%	13,00	12,00	10,00	11,00	5,50	11,00	11,00	
spese tecniche	3.077.936,40	12,00%	156,00	144,00	120,00	132,00	110,00	132,00	132,00	
totale	**30.050.651,40**									
ONERI FINANZIARI (€/mq Sc)										
oneri finanziari costruzione	3.005.065,14	10,00%	152,20	140,60	117,40	128,00	124,95	129,00	127,70	
oneri finanziari acquisto area	1.153.582,71	8,00%								
	4.158.647,85									
ONERI GENERALI (€/mq Sc)										
utile gestionale di impresa	10.626.404,80	16,00%	560,00	480,00	448,00	432,00	190,00	368,00	384,00	
spese generali	2.656.601,20	4,00%	140,00	120,00	112,00	108,00	76,00	92,00	96,00	
totale	**13.283.006,00**									
ONERI COMMERCIALIZZAZIONE (€/mq Sc)										
spese di comunicazione e promozione	**1.328.300,60**	2,00%	70,00	60,00	56,00			46,00		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
opere di urbanizzazione primaria U1	**1.563.300,00**		100,00	100,00	50,00			-		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mq SA)										
oneri di urbanizzazione secondaria U2	397.039,60		25,36	16,77	28,85			-		
costo di costruzione Cc	592.571,76		34,89	34,89	34,89			-		
totale	**989.611,36**									
TOTALE COSTI										
totale	**51.373.517,21**		2.589,88	2.421,99	2.142,30			1.925,00		
RENDITA FONDIARIA										
valore complessivo dell'area	**15.041.512,79**		9.274.468,32	3.190.499,60	1.954.815,94	-	-	956.587,50	-	
incidenza dell'area	**22,65%**									
valore unitario €/mq St	**186,39**									
incidenza oneri di urbanizzazione	**6,58%**									
STANDARD URBANISTICI										
interesse collettivo	14.946		100	70	70			12	100	
parcheggi pubblici	3.343		12	12	50			12	12	
totale	**18.289**									
parcheggi pertinenziali	**7.168**		35	35	70			12	35	

DT 5 - Tabella 4 – Stima area attuale

DATI URBANISTICI GENERALI		
parametro territoriale	☑	80.700
REGIME DI PROPRIETA' ATTUALE		
regime di proprietà		
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
Tipologia di proprietà	☐	0
PRG VIGENTE		
zonizzazione PRG vigente	☐	0
St	☐	80.700
IUt	☐	0,24
specificare tipologia di superficie esistente	☐	0
SLU realizzabile		19.368
SLU residua		19.368
ulteriori vincoli	☐	0
MIX FUNZIONALE PRG		
residenza - specificare tipo intervento	☐	0
turismo - specificare tipo intervento	☐	0
commerciale - specificare tipo intervento	☐	0
direzionale - specificare tipo intervento	☐	0
industriale - specificare tipo intervento	☐	0
artigianale - specificare tipo intervento	☐	0
servizi - specificare tipo intervento	☐	19.368


direzionale - specificare tipo intervento
0
industriale - specificare tipo intervento
0
artigianale - specificare tipo intervento
0
servizi - specificare tipo intervento
19.368
STIMA AREA ATTUALE
parametro territoriale
81.000,00
SLU esistente
-
valore attuale unitario €/mq St
€ 50,00
valore area
valore edifici
€ 2.800.000,00
valore complessivo attuale
€ 6.850.000,00

DT 5 - Tabella 5 – Contributo alla città pubblica

CONTRIBUTO STRAORDINARIO ALLA CITTA' PUBBLICA

valore complessivo area trasformata				**€ 15.041.512,79**
ripartizione valore area				
St proprietà demaniale	☑		0%	-
Tipologia di proprietà	☐	**80.700**	100%	15.041.512,79
Tipologia di proprietà	☐	-	0%	-
valore fondiario iniziale stimato				**€ 6.850.000,00**
differenza				**€ 8.191.512,79**
contributo alla città pubblica		1/3 rendita	33,33%	**€ 2.730.504,26**

Opere pubbliche	
1	parco sportivo
2	parco urbano

DT 5 - Tabella 6 – Dati di progetto

Distretto di trasformazione DT 5 "Servizi Lungofiume"			sup. fondiaria	aree di uso pubblico	Sup. Agibile SA	parcheggi pertinenziali	Note
Distretto di Trasformazione - sup. terr	mq	80.700					
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mq/mq	0,24					
S.A. Ammessa	mq				19.300		
sup. terr. Intervento privato	mq	40.700					
destinazione residenziale	mq		21.403		11.580		60%
edilizia libera	mq				9.264		80%
ERS	mq				2.316		20%
destinazione d'uso uffici - terziario	mq						
destinazione d' uso turistico - ricettiva	mq				5.018		26%
destinazione d'uso commerciale	mq				2.702		14%
servizi	mq						
Indice di utilizzazione fondiario Uf	mq/mq	0,90					
aree per urbanizzazione primaria strada	mq			1.000			
parcheggi pubblici	mq			3.350			
aree per urbanizzazione secondaria							
aree per interesse collettivo	mq			14.947			
parco sportivo	mq			40.000			
parcheggi pertinenziali	mq					7.175	
totale	mq			59.297	19.300		
Situazione finale delle proprietà							
totale aree pubbliche o di uso pubblico	mq	59.297					
aree private	mq	21.403					
Obiettivi economici							
valore obiettivo delle opere pubbliche extra standard	€	2.700.000					