Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Struttura del Piano

SR. 1. 01

rev. 02 Giugno 2015

RELAZIONE TECNICA

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DALL'EMENDAMENTO APPROVATO IN SEDE DI ADOZIONE CON DELIBERAZIONE C.C. N. 67 DEL 16/10/2015

Comune di Sanremo

Settore Territorio - Ufficio di Piano

Il Dirigente: Ing. Gian Paolo Trucchi

Crediti:
Il progetto preliminare del Piano Urbanistico comunale è stato redatto dall'Ufficio di Piano che si è avvalso di collaborazioni professionali esterne per specifiche tematiche.
Progettazione generale a cura dell'Arch. Alessandro Viganò con la collaborazione tecnica del Geom. Remo Righetto, dell'Ing. Alberto Locatelli per la descrizione fondativa, dell'Ing. Francesca Zoccarato per le elaborazioni informatiche e la redazione delle Tavole di Piano, dell'Arch. Silvia Gavotto per la disciplina paesistica puntuale, dell'Arch. Mario Greppi per le indagini sui servizi e per la definizione delle proposte di variante al P.T.C.P. vigente, del Geol. Fulvio Franco, del Geol. Andrea Guardiani e del Geol. Francesco D'Adamo per le indagini e la normativa relativa agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, dell'Arch. Andrea Cavaliere e del Dott. Paolo Vota per la valutazione delle azioni premiali e la V.A.S. del Piano, della Dott.ssa Patrizia Gavagnin, del Dott. Agr. Renato Verruggio, del Dott. Fabrizio Lombardo e del Dott. Paolo Vota per lo studio di incidenza dei SIC, del Dott. Claudio Littardi per il regolamento Comunale del Verde, del Dott. Giancarlo Rilla per le indagini e le analisi socio-economiche, dell'Arch. Sandro Lorenzelli per le indagini e cartografie storiche, dell'Arch. Raffaella Semeria per la redazione delle carte geomorfologiche, dell'Ing. Stefano Manelli - Citec Italia srl per le verifiche trasportistiche, del Dott. Folco de Polzer per le verifiche acustiche, Arch. Paolo Iotti e Arch. Marco Pavarani per gli studi in scala urbana delle aree strategiche del documento degli obiettivi.

Giugno 2015

Indice

1. Strategie generali 5
1. 1 Introduzione 6
1. 2 La visione della Città di domani 8
1. 3 Indagini conoscitive 10
1. 4 Obiettivi del Piano 11
1. 5 Dagli Obiettivi alle Azioni 12
1. 6 Le Azioni di Piano 15
1. 7 Criteri premiali e perequativi e compensativi 33
Criteri di ponderazione delle azioni 33
Incentivi per l'attuazione delle azioni: Premi Volumetrici 36
Modalità di attribuzione delle premialità 36
Ulteriori incentivi locali: Rigenerazione degli ambiti di maggior degrado e de impermeabilizzazione dei suoli in ambiti collinari 39
Capacità edificatorie dirette e indirette, trasferimento dei diritti edificatori e atterraggio dei diritti premiali acquisiti 39
Modalità attuative 41
2. La Struttura del Piano 43
2. 1 Macro Ambiti Territoriali 44
2. 2 Ambiti di Piano 46
. Ambiti di conservazione del Tessuto Urbano Storico (TUS) 48
. Ambiti di riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione(NAF) 50
. Ambiti di riqualificazione della Fascia Costiera (FC) 52
. Ambiti di riqualificazione della Struttura Urbana qualificata (SU) 54
. Ambiti di riqualificazione del Tessuto Sparso di Contorno (TSC) 56
. Ambiti di riqualificazione del Tessuto Urbano consolidato (TU) 58
. Ambiti per Infrastrutture e Servizi (AIS) 60
.Ambiti di riqualificazione a Prevalenza Agricola (APA) 62
2. 3 Distretti di Trasformazione (DT) 64
2. 4 Territori di Presidio Ambientale 81
. Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA) 81
. Aree di Tutela Paesistico Ambientale (ATPA) 83
2. 5 Territori non Insediabili (TNI) 85
2. 6 Parametri edificatori degli Ambiti 87
2. 7 Analisi della consistenza edificatoria delle zone agricole (ambiti APA – ATPA – TPAA) 91
3. Piano della Città Pubblica 95
3. 1 Aspetti generali 96
3. 2 Previsioni di potenziamento del sistema delle Infrastrutture 98
3. 3 Previsioni di riqualificazione del sistema dei Servizi 103
3. 4 Il nuovo regolamento del verde 107
4. Bilanci complessivi del Piano 108
4. 1 Peso insediativo del Piano e bilancio della dotazione di Servizi 109
4. 2 Soddisfacimento del fabbisogno di residenza primaria 118
4. 3 Capacità Turistico Ricettiva del Comune 120
Classificazione delle strutture ricettive 120
Programmazione e obiettivi 121
4. 4 Previsioni inerenti al sistema del commercio 124
4. 5 Criteri di sostenibilità del Piano 125
4. 6 Aspetti Geologici, Idrogeologici e Sismici 126
4. 7 Aspetti Acustici 127
5. Assetto normativo e margini di flessibilità del Piano 130
5. 1 Le norme del Piano 131
5. 2 Proposte di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. 132
5. 3 Margini di Flessibilità del Piano 134
6. Allegati 136

1. Strategie generali

1. 1 Introduzione

Il presente documento accompagna la Struttura del nuovo Piano Urbanistico Comunale della Città di Sanremo ed è redatto con la duplice finalità di offrire una guida alla lettura del sistema dei documenti che compongono il P.U.C. e di illustrarne i contenuti mostrando le scelte di fondo sottese all'individuazione delle previsioni e delle regole che il nuovo Piano esprime.

I riferimenti normativi alla base della redazione del P.U.C.:

Il Piano è redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale (L.R. n. 36/1997 e s.s.m) e i suoi contenuti e le scelte programmatiche sono coerenti con il dettato normativo vigente. La L.R. n.36/97 descrive la struttura e i contenuti della pianificazione Comunale come segue (art. 5):

"1. La pianificazione territoriale di livello comunale ha ad oggetto la disciplina del soprassuolo e del sottosuolo ed è volta:

a) a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
b) a valorizzare le risorse ambientali e le economie locali;
c) a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando le trasformazioni territoriali conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico e ad azioni aventi comunque incidenza sull'uso e sull'organizzazione del territorio.

2. La pianificazione territoriale di livello comunale è strutturata in modo da favorire la semplificazione del processo di costante aggiornamento e di affinamento delle relative previsioni progettuali, nonché la valorizzazione dell'apporto collaborativo di tutti i soggetti pubblici e privati alla formazione del piano."

Il Piano Urbanistico Comunale, in coerenza con la Normativa di riferimento Regionale,si è sviluppato come sintesi organica di tre momenti distinti, ma legati tra loro, dell'attività pianificatoria:

- un quadro conoscitivo e orientativo della realtà attuale del territorio
- uno scenario strategico per lo sviluppo del territorio
- un quadro di norme finalizzate al perseguimento delle strategie individuate

Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano:

Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di San Remo, ed, ai sensi degli artt. 24-27 del L.U.R. è composto dai seguenti atti:

- Descrizione Fondativa;
- Documento degli Obiettivi;
- Struttura del Piano;
- Norme di conformità e norme di congruenza.

Struttura del Piano e flessibilità generale

Il Piano si struttura sulla base dell'individuazione di:

- Macro Ambiti Territoriali;
- Ambiti;
- Sottoambiti.

Le previsioni del Piano hanno differente grado di efficacia:

- efficacia propositiva: con valore di indirizzo;
- efficacia direttiva: suscettibile di modificazioni debitamente motivate nel rispetto delle originarie finalità;
- efficacia prescrittiva: non suscettibile di applicazione diversa da quella indicata.

I Macro Ambiti descrivono il territorio Comunale per grandi aree omogenee, gli Ambiti di Piano configurano i sistemi che costituiscono la struttura insediativa e infrastrutturale del territorio urbano e lo classificano per

tipologie secondo gli specifici caratteri morfologici, paesistici e insediativi. Per ciascun Ambito il Piano disciplina l'assetto urbanistico, geomorfologico, idrogeologico, paesistico e ambientale del territorio. I sottoambiti individuano alcune peculiarità di particolari zone per le quali sono indicate previsioni specifiche.

L'articolazione per Ambiti contiene:

- la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione e riqualificazione (efficacia prescrittiva)
- l'individuazione dei Distretti di Trasformazione (efficacia prescrittiva)

Il Piano inoltre disciplina:

- vincoli geomorfologici e idraulici: vengono individuate le aree soggette a specifiche limitazioni dell'attività edilizia per la presenza di dissesti idrogeologici (efficacia prescrittiva)
- Zonizzazione geologica del territorio:contiene l'indicazione dei diversi gradi di suscettività d'uso del territorio (efficacia prescrittiva)
- Carta della Città Pubblica, contienel'indicazione della rete delle infrastrutture per la mobilità urbana locale (efficacia di direttiva) e la localizzazione dei servizi pubblici di interesse generale e locale, suddivisi nelle categorie: istruzione, interesse comune, verde pubblico, gioco e sport, spazi pubblici attrezzati, parcheggi pubblici (efficacia indicativa e prescrittiva)
- Livello paesaggistico puntuale: contiene l'individuazione degli elementi territoriali aventi rilevanza agli effetti della tutela paesaggistica e la relativa disciplina (efficacia prescrittiva)

Sostenibilità ambientale del Piano e V.A.S.

In conformità con quanto stabilito dall'art. 6 delD.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.e dalla L.R. 32/2012, parallelamente alla fase di redazione del P.U.C. è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica con la predisposizione del Rapporto Ambientale e della Relazione d'incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e della L.R. 28/2007.

1. 2 La visione della Città di domani

Il criterio guida per la definizione degli obiettivi edelle priorità connesse al futuro sviluppo della città di San Remo è quello della ricerca di un nuovo *equilibrio*. Questo termine, infatti, ci sembra sintetizzare in maniera esaustiva il paradigma necessario al raggiungimento dell'obiettivo generale di riordino del sistema insediativo e infrastrutturale, e con esso di quello economico e sociale della città.
Le declinazioni di tale equilibrio si individuano secondo i diversi punti di vista attraverso i quali è possibile osservare le dinamiche di crescita della città e prefigurare assetti di un suo sviluppo sostenibile.
Dalle analisi svolte per la redazione della Descrizione Fondativa emergono chiaramente diversi punti di debolezza dell'assetto del territorio Sanremese legati allo sbilanciamento tra fattori contrapposti. A titolo esemplificativo, di seguito si enunciano solo alcuni tra quelli più evidenti:

- Squilibrio tra la crescita insediativa nella fascia periurbana collinare e il suo assetto infrastrutturale; tra l'istanza fondamentale di salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali dell'entroterra Sanremese e la crescente pressione insediativa diffusa che ha caratterizzato gli ultimi decenni.
- Squilibrio tra la forte vocazione turistica del territorio e una inadeguata dotazione di servizi a supporto del sistema ricettivo. Tale inadeguatezza si riscontra, non tanto sotto un profilo quantitativo e non solo relativamente ad un'accezione del termine 'servizi' inteso in senso tradizionale, quanto piuttosto nella diminuita capacità di offrire opportunità attrattivepiù attuali.
- Forte squilibrio nella conformazione del sistema infrastrutturale principale (viabilità, sistema della sosta, servizi pubblici, servizi legati all'istruzione, sistema portuale…) che, per il suo carattere centripeto, genera congestioni non più sostenibili nel centro della città e presenta carenze altrettanto insostenibili nelle fasce periferiche del territorio.
- Sbilanciamento della domanda di residenza, soprattutto a costi calmierati, rispetto all'offerta abitativa.

In linea generale tali fattori possono essere ricondotti a due grandi problematiche, che nel corso degli anni si sono acuite anche in forza del metodo pianificatorio che ha dettato l'impostazione del vecchio P.R.G.(zoning): l'eccessivo consumo di suolo e il contrasto tra gli obiettivi della città pubblica e gli interessi dei privati cittadini.
Per questo, il principio di riequilibrio si traduce, in termini più operativi, in altri due principi urbanistici di primaria importanza, attorno ai quali si è impostato l'assetto delle regole del nuovo P.U.C.:

1. Per un uso sostenibile del suolo: **principio di rigenerazione.**

Per contrastare la tendenza all'eccessivo consumo di suolo il nuovo Piano favorisce la rigenerazione di ambiti consolidati piuttosto che l'utilizzo di nuove aree per lo sviluppo della città. La pressione insediativa nel corso degli anni ha portato a un drastico avvicinamento alla soglia di saturazione della capacità edificatoria che il territorio può accogliere. Il nuovo piano urbanistico, più che individuare grandi scenari di espansione, ricerca modalità d'uso dei suoli più performanti, sia sotto il profilo dell'efficienza funzionale, sia sotto quello del rapporto tra edificato e paesaggio.
Questo assunto non comporta necessariamente un arresto o una riduzione del carico insediativo, quanto piuttosto una sua riorganizzazione. Come descritto nel Documento degli Obiettivi, un traguardo realistico che ci si impone, è quello di una drastica riduzione del trend del consumo di nuovo suolo.
Le traduzioni concrete di tale principio sono: nuove possibilità e incentivi alla riqualificazione e eventualmente alla sostituzione di vecchi edifici non più funzionali e per i quali non si ravvisano caratteristiche storico-architettoniche di pregio; riordino dei fronti edificati; recupero di suolo permeabile all'interno dei lotti già edificati; individuazione, all'interno dell'insediamento sparso, di nuclei organici di antica formazione da consolidare e migliorare, incentivi al recupero di spazi rurali, liberando aree che ancora possono riacquisire un ruolo importante nella ridefinizione del paesaggio collinare….
In sintesi, il P.U.C. ricerca un nuovo equilibrio del sistema insediativo, secondo caratteri qualitativi e non più esclusivamente secondo teorici bilanci quantitativi, puntando a ripristinare un corretto rapporto tra ambito edificato e territorio naturale.

2. Per un nuovo equilibrio tra obiettivi pubblici e interessi privati: **principio di perequazione.**

Il principio perequativo contiene in sé potenzialità inedite, sia per quanto riguarda il perseguimento efficace degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per il riordino del sistema insediativo e l'adeguamento dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, sia per la ricerca di un principio di uguaglianza tra gli assetti proprietari.
In termini pratici l'introduzione del principio perequativo comporta il superamento della classica 'zonizzazione' che assegnava (secondo linee tracciate dal "pennarello del pianificatore") a lotti facenti parte di una medesima zona, un indice edificatorio prefissato e individuava determinate aree come inedificabili in quanto necessarie per il soddisfacimento della dotazione minima di servizi pubblici. Questo metodo ha comportato l'aumento dei valori immobiliari di determinate aree a scapito di altre e, opponendo l'interesse pubblico agli interessi particolari, ha generato previsioni difficilmente attuabili.
Nel nuovo Piano, con l'applicazione di indici perequati ad ogni lotto,si riconosce un diritto edificatorio svincolato dalla sua effettiva realizzazione. Per i casi in cui non sarà possibile edificare direttamente in loco, tale diritto potrà essere trasferito (atterrare) in altre aree (cosiddette accipienti).
Tali indici sono il più possibile uniformi e variano solo per rispettare i caratteri morfologici, paesistici ed insediativi delle macro aree che caratterizzano il territorio cittadino, evitando così un'eccessiva generalizzazione, e, con essa, il rischio di ingenerare nuovi squilibri invece di sanare quelli esistenti.
Si rileva che il valore del principio perequativo sta principalmente nella sua valenza strumentale ad un perseguimento non traumatico degli obiettivi pubblici di riordino e riequilibrio del territorio. La perequazione è qui intesa come mezzo e non come fine: senza sovraccaricare il principio dieccessive valenze di costruzione dell'eguaglianza sostanziale tra i proprietari, essa si configura - assieme ad altri strumenti correlati quali la **compensazione** e l'**incentivazione** – secondo l'originaria radice etimologica del termine che la definisce come strumento di equa distribuzione tra diversi proprietari dei vantaggi e degli oneri legati alla trasformazione edificatoria.
In altre parole, attraverso un attento uso degli strumenti perequativi e compensativi, ci si attende di stimolare una spontanea adesione dei proprietari all'attuazione della pianificazione, per esito del riavvicinamento di obiettivi "egoistici" di ciascun proprietario e risultati di pubblica utilità.
Le regole applicative di tale principio sono descritte dei seguenti capitoli e nelle Norme di Piano. E' invece fondamentale enunciare fin da subito il principio, senza del quale, a nostro avviso, l'obiettivo di un riequilibrio generale del territorio rimarrebbe fortemente dipendente da uno scarso grado di attuabilità.In sintesi, da un lato il Piano traccia, anche con linee forti, un nuovo disegno del paesaggio, rimodellandone vuoti e pieni e ricercando antiche armonie ormai perse tra il sistema insediativo e il sistema ambientale; dall'altro – per attuare tale disegno – individua un sistema di regole che punta ad alleggerire, e dove possibile eliminare, le contrapposizioni tra differenti capacità edificatorie,e a far concorrere interesse privato e interesse pubblico verso l'unico obiettivo di uno sviluppo sostenibile.

1. 3 Indagini conoscitive

Attraverso l'introduzione degli elementi che conformano il piano, la Legge Urbanistica Regionale individua una disciplina che trae la propria origine dalla "descrizione della realtà territoriale ed urbana" e dalla formulazione di "criteri di valutazione" delle trasformazioni della realtà descritta, in luogo della rigidità della "previsione" di un modello finale di organizzazione e sviluppo del territorio.
Il nuovo strumento urbanistico comunale appare contraddistinto da una più approfondita ed esaustiva conoscenza ed analisi del territorio sotto tutti i profili e, in modo particolare, sotto quello paesistico-ambientale sul quale ogni Comune, in base alle proprie caratteristiche e vocazioni territoriali, deve fondare e verificare la fattibilità e la sostenibilità delle rispettive scelte di piano.
Pertanto la Descrizione Fondativa è organizzata, individuando quattro componenti fondamentali:

- l'esame del quadro pianificatorio, programmatorio e progettuale in atto
- l'illustrazione del bilancio dello stato di attuazione dello strumento generale vigente
- le analisi propedeutiche alla formazione della disciplina paesistica
- le analisi dei processi socio economici.

Questa attenzione ad un approfondimento della fase di lettura e di analisi del territorio, facilita lo scaturire di una più oggettiva e fondata individuazione degli obiettivi strategici e dei contenuti strutturali del piano.
Si passa così da un Piano Regolatore Generale di mera imposizione di previsioni, onnicomprensivo e sostanzialmente prescrittivo - costituito da un insieme di regole in genere quantitative - ad un Piano Urbanistico Comunale fondato su di una "descrizione condivisa" della realtà territoriale che come tale:

- costruisce la descrizione e l'interpretazione dellasituazione territoriale nella sua concreta realtà dinamica e nelle sue potenzialità di trasformazione;
- prefigura, in termini prevalentemente qualitativi e prestazionali, i principi fondanti per le trasformazioni del territorio, capaci di conferire coerenza e compatibilità di fondo alle trasformazioni future, le quali prenderanno forma e contenuto specifico del tempo;
- individua i processi tramite i quali pervenire, nel concreto, ad esiti compatibili e, cioè, verificati e condivisi.

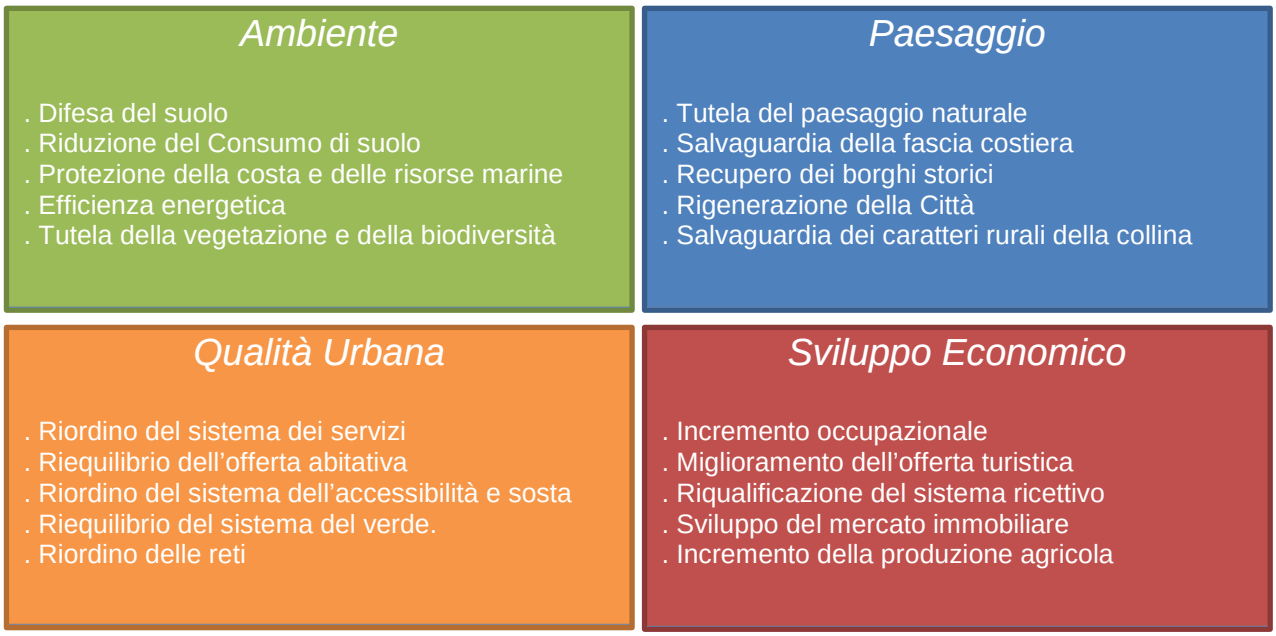
La descrizione non è, dunque, intesa solo in termini quantitativi e prestazionali, è anche mirata al futuro ed è frutto di un'interpretazione non neutra della realtà, ma anzi fortemente indirizzata, dinamica e processuale, e si caratterizza come "*descrizione al fine di*", e non "*descrizione di*". La stessa costituisce, ad un tempo, interpretazione dei processi reali e di quelli previsionali, riconoscimento dei caratteri e dei valori dell'organizzazione fisico-spaziale, configurazione degli obiettivi strategici e degli assetti strutturali cui tendere, comprensione degli elementi di complessità e di incertezza che non possono trovare soluzione nell'immediato.

1. 4 Obiettivi del Piano

Il lavoro di stesura della Descrizione Fondativa ha permesso di definire le tematiche centrali per la definizione degli obiettivi di crescita della città.
Le analisi multidisciplinari che costituiscono la Descrizione Fondativa confermano la necessità di perseguire alcuni macro-obiettivi, tra i quali appaiono prioritari i seguenti:

- individuazione di strategie per la tutela dell'Ambiente (1)
- individuazione di strategie per il riequilibrio e la valorizzazione del Paesaggio (2)
- miglioramento della qualità Urbana: necessità di potenziamento della Città Pubblica (3)
- sviluppo Economico: necessità di potenziamento del sistema Turistico e salvaguardia del sistema Agricolo (4)

Di seguito si sintetizzano gli obiettivi prioritari individuati per ogni tematica e descritti dettagliatamente nel Documento degli Obiettivi.



Obiettivi del Piano suddivisi per tematiche

1. 5 Dagli Obiettivi alle Azioni

Il Documento degli Obiettivi individua venti obiettivi prioritari: cinque per ciascuno dei grandi temi che costituiscono il campo d'azione del Piano: Ambiente, Paesaggio, Qualità Urbana e Sviluppo Economico.

La Struttura del Piano dettaglia tali obiettivi anzitutto definendo le strategie per il loro perseguimento. Talistrategie sono di due tipi:

- strategie dirette, che il sistema delle regole del Piano conforma
- strategie di indirizzo e coordinamento, che il Piano Preliminare individua come riferimento di ulteriori atti dell'Amministrazione Comunale per i quali il P.U.C. costituisce punto di coordinamento.

Più nello specifico, riguardo agli elementi programmatici contenuti nel Piano, sono definite le Azioni attraverso le quali il Piano intende perseguire tali strategie. Anche per le azioni si distinguono due tipologie:

- **azioni conformative** di piano, ovvero regole valide per l'intero territorio comunale, contenute nelle Norme Generali, o previsioni specifiche per i singoli ambiti, contenute nelle norme di Conformità e di Congruenza;

- **azioni virtuose** per l'interesse pubblico che il Piano non impone ma incentiva, attraverso un sistema di premialità volumetriche che è descritto di seguito.

L'impostazione generale del Piano e i criteri operativi in esso contenuti seguono,dunque, questo percorso logico:

- il quadro conoscitivo elaborato nella Descrizione Fondativa fa emergere le criticità e i punti di forza che connotano il territorio Comunale;
- questi elementi vengono esplicitati nel Documento degli Obiettivi divenendo i cardini su cui impostare le scelte di governo del territorio;
- la Struttura del Piano risponde conseguentemente, attraverso azioni puntuali e concrete finalizzate al raggiungimento degli obiettivi;

Poichéi concetti di 'territorio, 'ambiente', 'paesaggio' hanno ormai assunto una nuova e più appropriata accezione, che li definisce come risorse preziose non 'infinite' e come beni comuni da tutelare e salvaguardare, l'individuazione delle azioni da perseguire in un nuovo Piano Urbanistico, non può più essere guidata da una concezione quantitativa della crescita della Città intesa come fine a se stessa, ma in sensostrettamente funzionale al raggiungimento dei traguardidi tutela e miglioramento qualitativo del territorio che la Città intende raggiungere.
Per questo, il sistema delle norme del Piano introducenuove regole che,a partiredalle naturali e oggettive differenze che contraddistinguono i vari ambiti che compongono il mosaico della città, stabiliscono un assetto di base, il più possibile uniforme ed equo, delle possibili azioni di trasformazione. L'intera superficie Comunale è compresa in tre grandi 'paesaggi': la città, la campagna e il bosco. In linea di principio, e salvo eccezioni puntuali, tutte le aree sottostanno alle regole del proprio macroambito di appartenenza.
La Struttura del Piano individua,poi, i punti cardine della trasformazione urbana, prevedendo alcuni interventi come strategici per indurre una crescita sostenibile e un miglioramento qualitativo complessivo della Città.

Una volta individuato il quadro delle regole generali e dei capisaldi strategici per il riordino del sistema urbano, ciascun attore della trasformazione del territorio –sia esso un operatore privato o un ente pubblico - può contribuire al raggiungimento degli obiettivi di interesse comune attraverso la messa in opera di azioni di miglioramento del territorio, senza rinunciare alle proprie finalità particolari.
Ogni azione modificativa dell'assetto insediativo del territorio è guidata da un più stretto legame tra perseguimento di interessi privati e raggiungimento del traguardo comune di sviluppo sostenibile.
D'altra parte la sempre crescente affermazione dell'idea di 'bene comune' testimonia con evidenza che, in un'ottica di medio-lungo periodo, gli stessi interessi, del singolo e della comunità, se voglionoaffermarsi - come è nella loro natura-non possonofar altro se non convergere.

Sulla base di questo principio il Piano definisce per ciascun ambito, una soglia minima di edificabilità di tipo diretto:entro tale limite l'edificazione è possibile senza ulteriori oneri da parte degli operatori, se non quelli

minimi dovuti per legge. Oltre tale soglia (necessariamente intesa in senso contenitivo e non espansivo dell'edificazione),l'acquisizione di diritti edificatori è di tipo 'indiretto', o, in altre parole, svincolato dall'ambito territoriale nel quale i diritti vengono acquisiti e subordinato alla collaborazione al perseguimento degli interessi generali della Città.
Per delineare un quadro, il più possibile chiaro e in grado di concretizzare tale collaborazione in modo coerente con gli Obiettivi individuati, si sono definite trenta tipologie di azioni, cosiddette 'virtuose', capaci cioè di generare un valore positivo (*virtù*) per Sanremo.
L'elenco delle azioni, che è illustrato di seguito, ha efficacia direttiva ed è pertanto suscettibile di modifiche nel corso della vigenza del Piano. Inoltre, sebbene in sede di stesura dell'elenco si sia cercato, per quanto possibile, di includere l'intero ventaglio delle possibili azioni da perseguire e,pertanto, le azioni in esso descrittesono da intendersi come prioritarie rispetto ad altre, sarà sempre possibile proporre ulteriori interventi, a condizione che vengadimostrata la loro coerenza con gli Obiettivi di Piano e venga valutato il grado di priorità, in analogia a quanto descritto di seguito a proposito delle azioni già riportate nell'elenco.

A fronte di taliazioni 'virtuose'il Piano riconosce *diritti volumetrici premiali*oltre a quelli minimi sopra citati. Tali diritti premiali potranno essere utilizzati in loco o trasferiti in altri ambiti, secondo le caratteristiche delle aree oggetto di trasformazione.

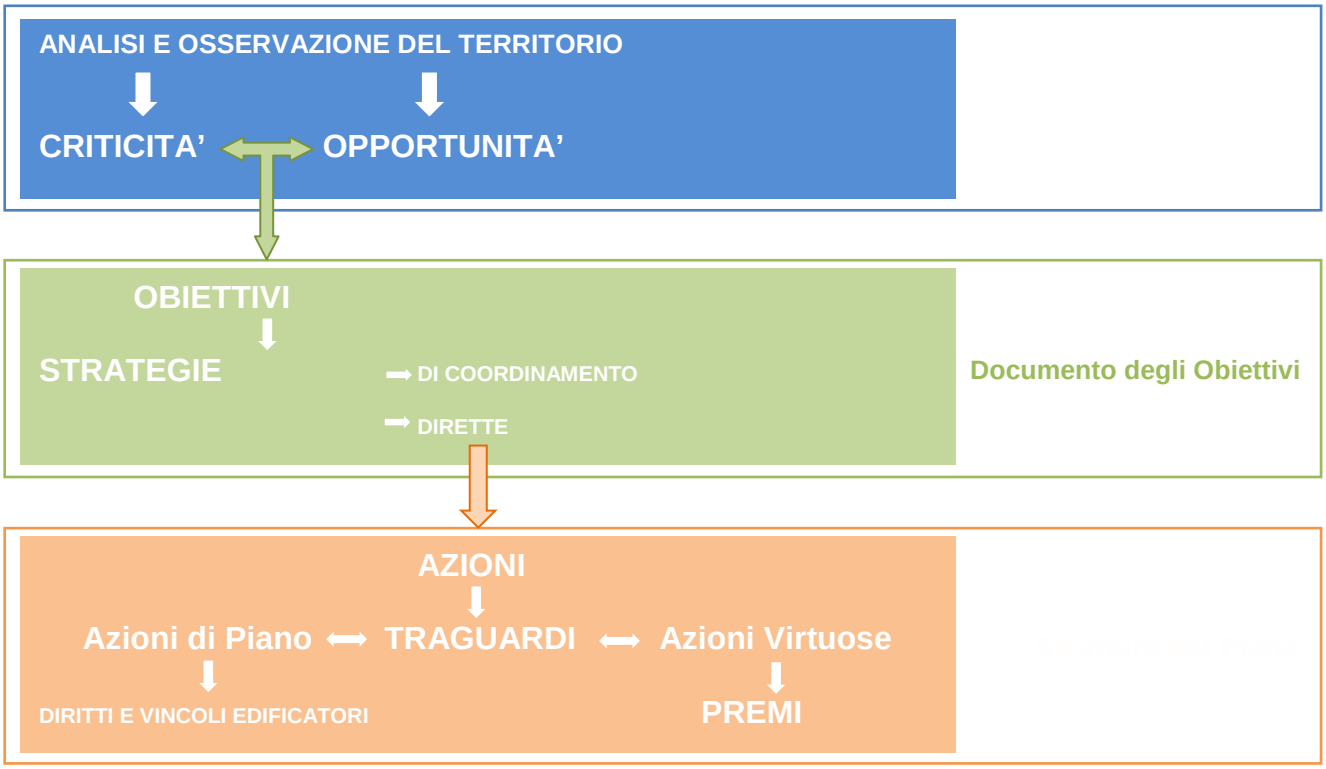
Prima di procedere con la descrizione delle *azioni virtuose*, dei criteri di valutazione del lor grado di rispondenza agli Obiettivi di Piano,e dei conseguenti criteri di attribuzione delle premialità connesse a tali azioni, si sottolineanoalcuni caratteri innovativi di questa impostazione:

a. le azioni 'virtuose' non vengono direttamente impostedal Piano:il loro perseguimento è indirizzato attraverso il sistema degli incentivi volumetrici ma non vi è alcun vincolo che imponga quante e quali azioni realizzare. Ciò significa cheil primo attore della trasformazione della Città è il privato, al quale è lasciata la libertà, e insieme la responsabilità, di decidere come contribuire alla riqualificazione complessiva del suo territorio. In altre parole, l'Amministrazione Comunale, attraverso il nuovo Piano Urbanistico, ha intesodefinire le 'regole del gioco' e indicare i traguardi da raggiungere.La "partita"(e quindi la possibilità di "vittoria" o "sconfitta": che si traducono in un miglioramento o peggioramento del territorio) è poi nelle mani dei cittadini.

b. risulta evidente l'implicazione della necessità di un mutamento, anche culturale, nell'approccio alle iniziative di trasformazione edilizia e urbana, che parta dalla presa di coscienza che ciò che 'paga'anzitutto è la qualità.
Ciò è tanto più vero in un momento di crisi economica come quello attuale, con il sostanziale stallo del mercato immobiliare e il forte calo del turismo e della produzione agricola. La scelta forte di subordinare la crescita della città al suo miglioramento qualitativoè obbligata,se si vuole riacquistare un *appeal* che, solo, può rendere sempre più attrattivaSanremo.

c. Questo approccio, rispetto ad un sistema 'pianificatorio' classico, proponendosi come Piano più 'aperto' alle libere iniziative del privato e meno rigido nell'imposizione delle previsioni, necessita di una costante verifica del suo stato di attuazione. Il monitoraggio costante dello stato di attuazione e una maggior flessibilità divengono pertanto elementi costitutivi del Piano stesso.
Il Piano definisce i confini del campo di gioco e le regole di base.Durante la sua vigenza e, come auspicio, nei successivi Piani Urbanistici, sarà possibile rimodulare le priorità e le entità dei traguardi prefissati, a fronte, ad esempio, del raggiungimento di alcuni di essi, o del modificarsi di scenari generali, o infine, più semplicemente, della presa d'atto della necessità di rimodulare alcune scelte.
Il primo valore del Piano, dunque non consiste tanto nella sola individuazione di azioni valutate come urgenti da intraprendere e favorire per un corretto sviluppo del territorio, quanto nell'intenzione di *costituire una nuova piattaforma operativa per regolare il rapporto tra pubblico e privato finalizzandolo ad obiettivi di miglioramento complessivo della Città*.
Sulla base di tale piattaforma le stesse azioni e i criteri operativi potranno essere opportunamente rimodulati negli anni.

d. Il modello di monitoraggio che verrà applicato per la valutazione delle ricadute delle azioni previste e incentivate dal Piano è conseguente a quello adottato nella stesura del Piano, in sede di definizione e ponderazione delle azioni stesse. L'individuazione e la disamina delle azioni presentate di seguito è avvenuta in maniera multidisciplinare, stimando e comparando i possibili effetti di ogni azione riguardo a ciascuna delle grandi tematiche che il Piano affronta. Questo processo è strettamente legato alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano.



Sintesi dei contenuti del Piano

1. 6 Le Azioni di Piano

Il presente paragrafo contiene una descrizione sintetica delle Azioni che il Piano individua come virtuose e meritevoli di essere premiate attraverso il riconoscimento di diritti volumetrici aggiuntivi oltre ai minimi attribuiti direttamente a ciascun ambito. Tale descrizione si completa poi con norme operative che individuano ciascuna azione, contenute nello specifico allegato alle Norme Generali di Piano.

Le Azioni sono state individuate come traduzione concreta degli Obiettivi che il Piano persegue al fine di un sostanziale miglioramento del territorio sotto i profili ambientali, paesistico, urbano ed economico.
Sinteticamente, le singole azioni individuate possono essere tutte ricondotte alle seguenti grandi categorie di interventi:

. **demolizione** di edifici o manufatti incongrui con il contesto
. **riqualificazione** di immobili o di spazi pubblici
. **cessione** di aree per nuovi servizi
. **realizzazione** di opere di interesse pubblico o di miglioramento paesistico ambientale
. **delocalizzazione** (demolizione e ricostruzione in altre aree) di edifici incongrui
. **riqualificazione** di edifici esistenti e cessione degli stessi o di parte

L'esigenza di individuare chiaramente il grado di priorità di ciascuna azione e valutare i premi da corrispondere, unitamente alla necessità di precisare puntualmente le modalità operative per la realizzazione delle azioni, ha portato ha dettagliare le categorie sopra citate in trenta azioni, in funzione dell'oggetto a cui si riferiscono e delle conseguenti specifiche modalità attuative.

L'individuazione di molte delle seguenti azioni è dettata dal buon senso e, per alcune di esse, esistono già vincoli normativi che ne imporrebbero automaticamente l'attuazione. Ciò nonostante le analisi contenute nella Descrizione Fondativa mostrano le difficoltà – economiche, gestionali, ma anche culturali – che si frappongono tra la percezione di una necessità e la mossa concreta degli operatori.
Da questa constatazione nasce la decisione di imprimere un nuovo impulso positivo al cambiamento della Città, nel convincimento che, se all'inizio nessun processo di trasformazione è semplice, le verifica dei primi frutti positivi che può portare lo renderanno via via sempre più concreto.

Per ciascuna azione il piano individua specifici traguardi, sulla base dei quali, a partire dalle valutazioni sulle effettive capacità insediative residue del territorio, vengono definiti i premi che verranno corrisposti per ciascuna azione.
La tabella seguente riporta l'elenco completo delle azioni qui descritte, indicando per ciascuna i traguardi che il Piano si prefigge di raggiungere. Tali valori sono riportati come traguardi teorici minimi, sono cioè calcolati a partire dalla stima dei fabbisogni legati alle azioni e delle disponibilità di premi complessivi che il Piano può distribuire.
I traguardi qui riportati hanno efficacia puramente propositiva e costituiscono un criterio di riferimento per l'attività di monitoraggio durante l'attuazione del Piano. E' più che verosimile che, alcune azioni potranno raggiungere traguardi anche superiori, mentre altre potranno incontrare difficoltà di attuazione.
L'attività di monitoraggio e i margini di flessibilità del Piano potranno regolare le premialità e indirizzare maggiormente alcune azioni rispetto ad altre.

Complessivamente i traguardi minimi stimati portano all'incentivazione di opere per un valore di circa sessanta milioni di Euro, alla riqualificazione di aree per un milione e duecentosettantamila mq e una riqualificazione di immobili per centoquarantaseimila mq di superficie agibile.

AZIONI		TRAGUARDI
A_01	**interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico**	incentivare opere per 10 milioni di Euro
A_02	**ripristino viabilità storica**	incentivare opere per 4 milioni di Euro, in grado di riqualificare il 10% circa delle mulattiere e dei sentieri esistenti
A_03	**rimozione serre dismesse**	incentivare la rimozione di 500,000 mq di serre, pari a circa il 20% delle serre esistenti
A_04	**deimpermeabilizzazione suolo**	incentivare la deimpermeabilizzazione di 420.00 mq di superficie, escluse le serre, pari a circa il 10% di suolo permeabile esistente in ambito urbano
A_05	**ripristino muretti a secco**	incentivare opere per 3,5 milioni di Euro, in grado di ripristinare circa il 20% dei muretti a secco esistenti
A_06	**ripristino dell'attività agricola su aree dismesse**	incentivare il ripristino dell'attività agricola su 170.000 mq di terreno, pari a circa il 10% delle aree agricole dismesse cartografate
A_07	**messa a norma antisismica degli edifici**	incentivare opere per 5 milioni di Euro
A_08	**delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico**	Incentivare la delocalizzazione di edifici per 28.000 mq di Superficie Agibile, pari a circa il 20% degli edifici residenziali a rischio
A_09	**delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo**	delocalizzare edifici per 25.000 mq di Superficie Agibile, pari a circa il 5% dell'edificato esistente in fascia collinare
A_10	**delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea**	delocalizzare edifici produttivi per 5.000 mq di superficie Agibile, pari al 50% degli edifici esclusivamente produttivi in ambiti prevalentemente residenziali
A_11	**mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti**	incentivare opere per 1 milione di Euro
A_12	**realizzazione di nuove connessioni ecologiche**	incentivare opere per 2 milioni di Euro
A_13	**cessione di aree per infrastrutture**	reperire aree per infrastrutture per una superficie di 25.000 mq
A_14	**cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano**	reperire nuove aree a verde urbano per 30.000 mq
A_15	**cessione di aree per altri nuovi servizi**	reperire superfici per altri servizi per 25.000 mq, di cui almeno 12.000 mq per parcheggi
A_16	**riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti**	incentivare la realizzazione di opere per 4 milioni di Euro
A_17	**riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti**	incentivare la realizzazione di opere per 5 milioni di Euro
A_18	**realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa**	incentivare la realizzazione di opere per 3,5 milioni di Euro
A_19	**riqualificazione energetica degli edifici esistenti**	incientivare il miglioramento energetico per 20.000 mq di superficie agibile
A_20	**rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)**	reperire 20.000 mq di Superficie Agibile destinata a ERP, pari a circa il 62% del fabbisogno stimato
A_21	**realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati**	reperire 10.000 mq di Superficie Agibile per alloggi in vendita a prezzo convenzionato, corrispondenti a circa 153 nuovi alloggi
A_22	**restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna**	incentivare la realizzazione di opere per 4 milioni di Euro
A_23	**riqualificazione di immobili alberghieri di pregio**	incentivare la realizzazione di opere per 5 milioni di Euro
A_24	**realizzazione di nuove strutture alberghiere**	incentivare la realizzazione di strutture alberghiere per 5.000 mq di Superficie Agibile
A_25	**dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica**	incentivare la realizzazione di servizi legati al turismo per 5.000 mq di superficie agibile
A_26	**interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico**	incentivare la realizzazione di opere per 3 milioni di Euro
A_27	**interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)**	incentivare la coltivazione da parte di terzi su 100.000 mq di terreno
A_28	**riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato**	reperire 25.000 mq di Superficie Agibile per alloggi a Canone Moderato, pari a circa il 70% del fabbisogno stimato
A_29	**Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale**	incentivare la realizzazione di opere per 10 milioni di Euro
A_30	**Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale**	reperire nuovi servizi in immobili esistenti per una superficie di 3.000 mq

Elenco delle Azioni Premiali e dei relativi traguardi stimati

- **A_01: Gli interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogeologico e sismico**

Le azioni sono finalizzate alla riduzione o al superamento di particolari condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o sismico. In via preordinata gli interventi sono pertanto individuati nelle cartografie geologica e sismica del P.U.C. e nei Piani di Bacino. Il P.U.C. contiene nuove carte del rischio idrogeologico e sismico (Carta di Zonizzazione Geologica e di Suscettività d'Uso, Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS) che individuano specificatamente tali aree. La carta di zonizzazione geologica individua aree ad elevata pericolosità "idrogeologica", distinguendole in aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata dall'adozione di cautele specifiche (Zone D), ed aree in cui ogni nuova attività è interdetta (Zone E). La carta delle microzone omogene in prospettiva sismica individua aree a diversa risposta sismica, zone stabili, zone stabili con amplificazione e zone instabili. Queste ultime, generalmente coincidenti con le Zone E, rappresentano quelle aree in cui lo scuotimento sismico può indurre l'innesco di fenomeni franosi o che in ogni caso, possono degradare le caratteristiche geotecniche del terreno aumentando la pericolosità.
I Piani di Bacino individuano specificatamente aree ad elevato rischio idrogeologico ed idraulico, ma si sottolinea che la nuova cartografia geologica del P.U.C. ha verificato, implementato e/o modificato le aree soggette al rischio idrogeologico. La cartografia del P.U.C. è quindi il documento principale cui far riferimento per individuare le aree soggette ad elevato grado di rischio idrogeologico e sismico ma quella dei Piani di Bacino e gli interventi in essa specificati è da considerare complementare.
I Piani di Bacino e la cartografia di piano (Carta delle Fasce Fluviali, Carta del Rischio Idraulico, Carta degli Interventi), altresì, sono l'unico strumento pianificatorio cui deve essere fatto riferimento per l'individuazione delle aree soggette ad elevato rischio idraulico.
In particolare per quanto concerne il rischio idraulico sono individuati nella Carta Degli Interventi dei Piani di Bacino, gli interventi strutturali e/o manutentivi ordinari/straordinari atti alla mitigazione del rischio idraulico secondo la priorità in essa indicata *(Interventi Primari e Secondari).* In questa cartografia sono indicati anche gli interventi di sistemazione idrogeologica e forestale individuati dai piani di bacino.
Rientrano nella fattispecie eventuali azioni attuate a seguito di eventi o criticità non individuabili nelle cartografie al momento dell'adozione del Piano, ad esempio interventi conseguenti ad eventi successivi all'adozione, ma che sono stati constatati dagli Uffici Comunali, Provinciali e/o Regionali, competenti.
All'interno delle aree indicate nelle cartografie sopra citate, il Piano incentiva ogni attività mitigativa o risolutiva di situazioni di pericolosità, sia da un punto di vista geologico, che idrogeologico che sismico.
Sono incluse in tali azioni, ad esempio, la messa in sicurezza degli argini di aste fluviali, o di terreni instabili a rischio di frana ed ogni altra attività per la quale venga dimostrato il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica, idrogeologica o sismica e dunque la difesa del suolo.
La presente azione non include le attività di messa a norma antisismica degli edifici e la delocalizzazione dell'edificato dalle area ad elevato rischio idraulico, idrogeologico e sismico. Per queste fattispecie, infatti, si sono individuate specifiche azioni (rispettivamente A_07 e A_08).
Fra le azioni di difesa del suolo sono invece inclusee promosse quelle necessarie a superare le criticità che dovessero emergere in sede di verifica del Piano di Protezione Civile e del Piano di Emergenza.
A seguito di tali verifiche dovranno essere redatti, nell'ambito dell'attuazione delle strategie di mitigazione del rischio sismico, gli studi delle Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE) e della Struttura Urbana Minima (SUM) (L. N.77/2009, OPCM N.4007/2012 e Decreto Capo Dip. Prot. Civ. N.1755/2012 e ss.mm.ii.). Il CLE individua le opere necessarie a garantire l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza in caso di evento sismico. Il SUM, nell'approccio urbanistico delle prevenzione sismica, individua la struttura minima resistente in grado di rimanere funzionante e assicurare, nella fase dell'emergenza sismica, le funzioni vitali della città e, nella fase post sismica, di consentire l'avvio della ripresa.
La Carta della Città Pubblica e, se necessario, le norme ad essa riferite, dovranno essere pertanto aggiornate per rendere la pianificazione urbanistica coerente con gli interventi individuati dagli strumenti sopra indicati. L'attuazione delle opere riferite a tali interventi verrà ulteriormente incentivata incrementando del 30% le premialità già individuate.

- **A_02: Il ripristino della viabilità storica**

Il Piano intende incentivare la riqualificazione del paesaggio agrario collinare e a questo scopo punta su diverse Azioni di recupero e valorizzazione dei caratteri originari delle campagne matuziane, tra cui il rispristino di due sistemi tra loro integrati che lo connotano fortemente: i terrazzamenti scanditi da muretti a secco e i percorsi prevalentemente pedonali che li connettono e attraversano.
Relativamente alla presente azione, essa si traduce nel ripristinare i sentieri e le mulattiere che hanno costituito per secoli il sistema connettivo utilizzato dagli agricoltori. Le proposte dovranno essere corredate da una descrizione dello stato di conservazione dei sentieri e illustrarne i percorsi e il loro inserimento nella rete di connessioni del contesto. I proprietari, oltre a rendere nuovamente percorribili i sentieri, si impegneranno a lasciarne libera la fruizione eliminando barriere e recinzioni.
A fronte di progetti di riqualificazione conformi a quanto sopra descritto(e meglio specificato nelle norme del Piano del Verde) verranno riconosciute premialità volumetriche commisurate alla lunghezza dei percorsi ripristinati o al valore delle opere realizzate secondo i parametri individuati nel paragrafo relativo alle premialità volumetriche.
L'azione può contribuire all'obiettivo legato alla difesa del suolo in quanto contrasta lo stato di abbandono di territori potenzialmente a rischio. Da un punto di vista paesistico, collabora fortemente alla riqualificazione del paesaggio collinare e alto collinare e, secondariamente, alla valorizzazione dei borghi storici presenti nel sistema collinare, creando nuove connessioni leggere che li rendano maggiormente accessibili. E' anche massimo il contributo dell'azione al miglioramento dell'accessibilità alle risorse naturali. Si ritiene che anche la valorizzazione di questi sistemi di mobilità leggera possano contribuire al riordino complessivo del sistema della mobilità e della sosta. Anche da un punto di vista dello sviluppo economico, l'azione è valutata positiva in quanto contribuisce a differenziare e rafforzare l'offerta turisticaessendo finalizzata alla creazione di un sistema di connessioni nella campagna, potenzialmente appetibili per escursionisti, ciclisti ecc..

- **A_03: La rimozione delle serre dismesse**

Il Piano è fortemente indirizzato alla riduzione del suolo coperto da impianti serricoli nella fascia collinare. Il fenomeno della crescita delle serre è esploso tra gli anni settanta e ottanta del secolo scorso; ha poi trovato un fisiologico rallentamento e negli ultimi due decenni la tendenza si è lentamenteinvertita. Alla decrescita dell'attività agricola, sia in pienaria che in serra, non è però corrisposto un adeguato processo di riattivazione del suolo ad alto valore ambientale. Al contrario, gli impianti esistenti in molti casi sono rimasti a testimoniare un presidio ormai in disuso. La rimozione delle serre è stata anche impedita dalle aspettative dei proprietari relative a presunte possibilità di trasformazione delle stesse in volumi edificati. La situazione attuale rende il territorio di Sanremo uno tra i primi in Italia per densità di impianti serricoli. D'altra parte la verifica dell'attività nelle serre è complessa e, sebbene auspicata e indirizzata per la vigenza del Piano, allo stato attuale è incompleta. Pertanto, a livello strategico, il Piano invece di indicare quali siano le serre dismesse e quindi da rimuovere, e quali quelle attive, incentiva una auto-selezione che fa leva su due cardini: da un lato il non riconoscimento di alcuna volumetria sui suoli coperti da serre se non ne è dimostrata l'attività produttiva, dall'altro l'incentivo volumetrico indiretto riconosciuto a chi intervenga con demolizione delle serre inattive. Un'ulteriore facilitazione introdotta nel Piano è l'individuazione di un'area (tra la Valle Armea e la ex Trasca) per il conferimento gratuito dei materiali di risulta dalla demolizione delle serre.
In sintesi, l'azione virtuosa che il piano incentiva riguarda lo smantellamento delle serre non attive e la riqualificazione ambientale del sedime occupato dalle stesse. Tale azione, valutata come una delle prioritarie per la riqualificazione del paesaggio collinare, può sommarsi ad altre direttamente legate ad essa, quali ad esempio il ripristino dell'attività agricola su aree dismesse o la creazione di nuovi corridoi ecologici. Comunque, i premi cumulabili in relazione ad una stessa azione non potranno essere più di due. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere: 1000 mq.
Da un punto di vista Ambientale l'azione è valutata positivamente per il potenziale contributo che offre per l'obiettivo di difesa del suolo, per la riduzione del consumo di suolo e per il possibile contributo al miglioramento della vegetazione e alla conseguente tutela della biodiversità.
A livello Paesisticorisulta evidente il contributo migliorativo legato alla dismissione delle serre e alla restituzione al territorio di aree a verde. L'impatto positivo è stato stimato in base alla localizzazione delle serre potenzialmente dismesse: si stima quindi un apporto positivo per gli ambiti alto collinari, dove sono ancora presenti alcune serre, un impatto nullo in prossimità della costa, un apporto moderato alla rigenerazione di ambiti urbani dove alcuni impianti testimoniano ancora un uso agricolo ormai perso. L'impatto più positivo atteso è, naturalmente, all'interno della campagna abitata, nelle zone collinari.
A livello di Qualità Urbana, si valutano possibili impatti positivi laddove la rimozione delle serre può essere associata al liberare suolo per la creazione di nuove connessioni o spazi di sosta, sia a livello viabilistico, che attraverso il rafforzamento delle connessioni ecologiche.

Quanto allo Sviluppo Economico, vista l'entità del fenomeno, le attività di rimozione delle serre e il possibile riciclo dei materiali di risulta possono offrire nuove occasioni occupazionali. Contrariamente a quanto si possa ipotizzare, inoltre, la riqualificazione degli impianti dismessi, o attraverso la loro riattivazione o attraverso la loro sostituzione ad esempio con attività agricole in pienaria, possono costituire un'occasionepositiva per lo sviluppo e il rinnovamento del sistema produttivo agricolo.
Per tutte le valutazioni sinteticamente enunciate questa attività è considerata come prioritaria all'interno del quadro delle possibili azioni che il Piano incentiva.

- **A_04: La de-impermeabilizzazione del suolo**

L'azione consiste nella rimozione di manufatti che impediscono il percolamento naturale delle acque all'interno del terreno. A livello generale tale definizione è comprensiva di tutte le possibili attività che hanno come effetto la riduzione della superficie costruita o comunque impermeabile. Si citano ad esempio: la sostituzione di aree asfaltate con sistemazioni a verde, o attraverso altri trattamenti superficiali (ad esempio 'green block' o prati armati), la demolizione di magazzini, baracche, ecc.
Quest'azione non può essere sommata con l'azione A_03 (Rimozione delle serre dismesse) poiché le due azioni, di fatto, generano lo stesso risultato in termini di miglioramento ambientale e paesaggistico.
La relazione tecnica di accompagnamento delle proposte progettuali, per accedere alle premialità previste per l'azione di de-impermeabilizzazione dei suoli, dovrà contenere la dimostrazionedel saldo positivo tra la superficie impermeabile insistente sul lotto d'intervento dopo le opere e quella esistente al momento della presentazione delle proposte. Ai fini della quantificazione delle premialità non potrà essere computata la superficie minima impermeabile individuata per ciascun ambito dalle norme di Piano. L'azione è considerata significativa se è finalizzata a reperire una superficie permeabile aggiuntiva pari ad almeno il 10% della superficie complessiva dell'area di intervento.
L'impatto più positivo che si attende dall'incentivazione dell'azione riguarda il contributo che può offrire alla difesa del suolo. E' infatti di tutta evidenza l'apporto deterrente a inondazioni o dissesti idrogeologici che la permeabilità dei suoli naturalmente offre. La sistemazione a verde delle aree, inoltre, connessa alla de impermeabilizzazione delle stesse, offre un ulteriore contributo alla staticità dei terreni. Le possibili demolizioni di fabbricati associate a questa azione possono contribuire alla riduzione del consumo di suolo.
A livello paesistico si valuta un impatto positivo connesso alla rigenerazione degli ambiti urbani e della fascia collinare. Si valuta positivamente il potenziale contributo allo sviluppo economico, nello specifico per gli interventi che possono essere connessi al ripristino di attività agricole su suoli attualmente inutilizzati e impermeabili.

- **A_05: Il ripristino dei muretti a secco**

Il paesaggio collinare Matuziano è da sempre fortemente segnato dall'attività antropica connessa al suo sfruttamento agricolo. I terrazzamenti costituiscono un'imponente quanto discreta opera di trasformazione del territorio che attraverso la fatica e la tenacia dei coltivatori ha reso i pendii impervi e inospitali dell'entroterra Ligure un terreno fertile e soleggiato sul quale si sono potute sviluppare le coltivazioni che per secoli hanno offerto la principale fonte di sostentamento alla popolazione. Costruiti secondo antiche sapienze oggi perdute, con l'utilizzo di materiali locali e tecnologie a secco, i muri di contenimento dei terrazzi hanno disegnato un paesaggio unico, nel quale lo sfruttamento delle risorse naturali è perdurato peril perfetto equilibrio che i nostri antenati hanno saputo creare tra la valorizzazione dei caratteri morfologici e naturali e le esigenze produttive. Tra i vari effetti positivi di questo modello di utilizzo di un suolo così difficile, il più evidente consiste nel contributo che il sistema dei terrazzamenti coltivati ha dato alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti collinari.
Negli ultimi decenni il proliferare delle coltivazioni in serra, prima, e la sostituzione delle coltivazioni con nuovi insediamenti abitativi sparsi, poi, hanno rotto questo equilibrio mettendo a rischio l'integrità di un patrimonio paesistico, naturale, culturale e tecnologico che non ha eguali nel panorama Italiano.
Il Piano, in stretta coerenza con la forte spinta alla valorizzazione paesistica che vuole imprimere, e in linea con gli indirizzi Regionali, si propone di salvaguardare e recuperare queste preesistenzerestituendo ai terrazzi e ai rispettivi muri di contenimento il loro senso originario di fruizione e uso sostenibile del territorio collinare.

A questo proposito si specifica che l'azione assume una valenza positiva nella misura in cui contribuisce a ricostituire una trama preesistente, secondo criteri dimensionali e sistemi costruttivi propri della tradizione. L'azione qui descritta non è pertanto da confondersi con la realizzazione di sovradimensionate strutturerealizzate con tipologie costruttive non tradizionaliche spesso, mal simulando manufatti rurali, hanno l'unica finalità di mascherare la realizzazione di nuove superfici interrate o spazi costruiti accessori a nuove

unità abitative o ampliamenti di unità esistenti (piscine, garage ecc.), o ancor peggio, di rendere commercialmente sfruttabili, aree che per la loro morfologia sono di fatto non edificabili.
Al contrario, il Piano incentiva il ripristino della trama dei terrazzamenti, riconoscendo un premio volumetrico commisurato al valore delle opere da eseguire o all'estensione della struttura riqualificata, come meglio specificato nel paragrafo relativo alle premialità volumetriche.
Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adeguatamente motivati, descritti e illustrati con specifici elaborati progettuali e dovrà essere dimostrata la congruità dimensionale, funzionale e tipologica degli interventi.

Per come fin qui descritta l'azione contribuisce positivamente al raggiungimento dell'obiettivo ambientale didifesa del suolo e ha indubbio valore Paesistico sia in ambito collinare che nell'ambito di frangia tra il bosco e la collina abitata/coltivata, dove i terrazzi coltivati sono stati abbandonati e sono in corso di rinaturalizzazione spontanea. L'apporto positivo alla riqualificazione del paesaggioè legato anche al recupero e alla valorizzazione dei borghi storici che, in quanto tali, si sono sviluppati all'interno del contesto agrario collinare.
L'azione contribuisce al rafforzamento e alla differenziazione dell'offerta turistica, sia per effetto di un'immagine più attraente che mira a restituire al paesaggio collinare, sia, in chiave escursionistica, se considerata connessa alla riqualificazione del sistema dei sentieri che attraversano i vari paesaggi.

- **A_06: Il ripristino dell'attività agricola sulle aree dismesse**

La scelta di incentivare la demolizione delle serre dismesse può indurre ad una lettura delle politiche di Piano in sensosfavorevolealla ripresa e crescita dell'attività agricola. Al contrario, la previsione dell'incentivosi inserisce in una strategia focalizzata al rilancio della produzione agricola, anche nella convinzione che la fase attuale di indebolimento dell'attivitàsia transitoria e che l'agricoltura, specialmente quella altamente qualificata che ha sempre caratterizzato il territorio di San Remo, può continuare a rappresentare una delle principali attività per lo sviluppo sostenibile del nostro territorio e offrire nuovi sbocchi professionali a categorie oggi in difficoltà.
A conferma di ciò, accanto all'incentivo alla demolizione degli impianti non più in uso, si intende favorire chi, in alternativa o insieme alla demolizione delle serre, riattivi aree tradizionalmente coltivate ma che risultino inutilizzate alla data di adozione del nuovo P.U.C.. Il ripristino dell'attività agricola potrà riguardare anche la riattivazione delle serre dismesse,in questo caso non potrà essere richiesto il premio per la dismissione delle serre non attive, ma verrà riconosciuto unicamente quello relativo alla ripresa dell'attività produttiva. In caso di rimozione delle serre e ripresa delle coltivazioni in pienaria, i premi saranno cumulabili. Si aggiunge che, quale ulteriore incentivo alla ripresa dell'attività produttiva, le norme di Piano per gli ambiti a prevalenza agricola prevedono che per il sedime delle serre non venga riconosciuto alcun indice di utilizzazione a patto che non ne venga dimostrato l'utilizzo continuativo per attività agricola o che le stesse non vengano rimosse.
Le premialità riconosciute per la riattivazione di aree agricole in disuso è commisurato alla superficie oggetto dell'intervento di riattivazione, secondo quanto indicato nel paragrafo dedicato alle premialità volumetriche. Per l'ottenimento di tali premi occorrerà impegnarsi a coltivare, direttamente o tramite terzi, per almeno cinque anni le aree oggetto di ripristino, per una superficie minima di 2.000 mq.L'area deve essere ricompresa negli ambiti APA ed TPAA così come individuati nel piano.
Da un punto di vista ambientale l'azione contribuisce alla difesa del suolo, in quanto mira al riutilizzo di aree attualmente in stato di abbandono, contribuendo così alla loro messa in sicurezza. L'eventuale incremento del consumo di suolo legato all'azione è limitato alla sola realizzazione di manufatti a supporto della nuova attività agricola. Per quanto attiene il mantenimento e miglioramento della vegetazione,la ripresa dell'attività agricola può essere alternativa alla rinaturalizzazione spontanea dei terreni incolti.
A livello paesistico il contributo dell'azione alla rigenerazione del paesaggio è forte, primariamente negli ambiti della fascia collinare, a seguire in relazione alla valorizzazione dei borghi storici (sviluppatisi a partire dall'attività agricola nei campi limitrofi ai borghi stessi), e infine per quelle parti di paesaggio alto collinare originariamente coltivate e attualmente abbandonate. Si valutano positivi gli effetti sugli obiettivi di sviluppo economico, a partire dall'evidente contributo all'incremento della produzione agricola, quindi anche occupazionale. Si attendono infine benefici relativi al potenziamento dell'offerta turistica, per effetto della riqualificazione paesistica dell'ambito collinare e per le possibili relazioni che i rinnovati sistemi produttivi potranno intrecciare con il sistema della ricettività come attività di supporto a quella agricola (agriturismi).

- **A_07:La messa a norma antisismica degli edifici**

Il Piano incentiva la realizzazione di interventi di rinforzo strutturale finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici esistenti, secondo le vigenti norme antisismiche.
Le azioni sono finalizzate al superamento delle condizioni di rischio sismico dell'edificio oggetto di intervento. Rientrano nella fattispecie eventuali azioni attuate a seguito di eventi successivi all'adozione del Piano.
Il Piano intende inoltre recepire e promuovere le azioni necessarie a superare le criticità che dovessero emergere in sede di verifica del Piano di Protezione Civile e del Piano di Emergenza.
A seguito di tali verifiche dovranno essere redatti, nell'ambito dell'attuazione delle strategie di mitigazione del rischio sismico, gli studi delle Condizioni Limite per l'Emergenza (CLE) e della Struttura Urbana Minima (SUM) (L. N.77/2009, OPCM N.4007/2012 e Decreto Capo Dip. Prot. Civ. N.1755/2012 e ss.mm.ii.). Il CLE individua le opere necessarie a garantire l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza in caso di evento sismico. Il SUM, nell'approccio urbanistico della prevenzione sismica, individua la struttura minima resistente in grado di rimanere funzionante e assicurare, nella fase dell'emergenza sismica, le funzioni vitali della città e, nella fase post sismica, di consentire l'avvio della ripresa.
La Carta della Città Pubblica e, se necessario, le norme ad essa riferite, dovranno essere pertanto aggiornate per rendere la pianificazione urbanistica coerente con gli interventi individuati dagli strumenti sopra indicati. L'attuazione delle opere riferite a tali interventi verrà ulteriormente incentivata incrementando del 30% le premialità già individuate.
La messa a norma degli edifici potrà rientrare in progetti più complessi di rigenerazione edilizia o urbanistica e in questo caso le premialità potranno essere cumulate secondo le modalità previste dalle norme di Piano.
Gli incentivi premiali specifici legati alle azioni di consolidamento statico sono commisurati alla S.A. messa a norma. In questo modo verranno favoriti primariamente gli interventi meno onerosi, per i quali il rapporto tra l'impegno economico legato all'azione e il premio volumetrico connesso sia più favorevole; quelli cioè da realizzarsi sugli immobili più recenti e meglio costruiti, indirizzando verso la sostituzione edilizia o la delocalizzazione gli altri immobili più compromessi.
Gli interventi saranno accompagnati dalle necessarie perizie statiche e relazioni di calcolo strutturale finalizzate alla dimostrazione del raggiungimento dei livelli di sicurezza statica richiesti dalle norme vigenti in materia.
In principali vantaggi attesi dall'azione sono, da un punto di vista paesistico, il contributo alla salvaguardia dei borghi storici e della città consolidata, da un punto di vista della qualità urbana, il miglioramento del sistema dei servizi, molti dei quali potranno essere interessati da interventi di consolidamento statico anche attraverso interventi di iniziativa privata.
Inoltre, sotto il profilo dello sviluppo economico, tali interventi possono offrire nuove occasioni occupazionali e imprimere un nuovo impulso al sistema produttivo edile oggi in forte crisi. A tal proposito si sottolinea come questa azione, insieme a diverse altre qui descritte e tutte legate al miglioramento del tessuto edilizio esistente, costituiscono di fatto il più favorevole sbocco per un mercato, quello edilizio, che per le condizioni in cui versa è costretto ad abbandonare le antiche logiche speculative legate al consumo di suolo e a perseguire nuovi traguardi più sostenibili. In questo senso, l'azione qui presentata può contribuire in senso positivo anche alla rivitalizzazione del mercato immobiliare, consentendo –soprattutto se le azioni saranno concepite nell'ambito di interventi di riqualificazione più generale – di rendere nuovamente appetibili immobili attualmente poco commerciabili.

- **A_08: La delocalizzazione dell'edificato dalle aree ad elevatorischio idrogeologico**

Nell'ambito delle attività promosse dal Piano per migliorare il livello di sicurezza dell'abitato rispetto al rischio idraulico**,**idrogeologico e sismico, la priorità è rivolta alla demolizione degli edifici che ricadono in aree ad elevato rischio. A differenza delle azioni già descritte relative alle opere realizzabili con finalità di difesa del suolo (A_01), o alle specifiche opere relative alla messa a norma antisismica degli edifici (A_07), la presente azione è tesa ad incentivare la rimozione di quegli immobili che, per la loro posizione, sono soggetti ad un livello tale di rischio da renderne urgente la demolizione. Il P.U.C. contiene nuove carte del rischio idrogeologico e sismico (Carta di Zonizzazione Geologica e di Suscettività d'Uso, Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS) che individuano specificatamente le aree che, per il grado di pericolosità, non possono ospitare edifici. La carta di zonizzazione geologica individua aree ad elevata pericolosità "idrogeologica", distinguendole in aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata dall'adozione di cautele specifiche (Zone D della Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio), ed aree in cui ogni nuova attività risulta interdetta (Zone E della Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio). La carta delle microzone omogene in prospettiva sismica individua aree a diversa risposta sismica, zone stabili, zone stabili con amplificazione e zone instabili. Queste ultime, generalmente coincidenti con le Zone E, rappresentano quelle aree in cui lo scuotimento sismico può indurre l'innesco di

fenomeni franosi o che in ogni caso, può degradare le caratteristiche geotecniche del terreno aumentando la pericolosità.
I Piani di Bacino individuano specificatamente aree ad elevato rischio idrogeologico ed idraulico, ma si sottolinea che la nuova cartografia geologica del P.U.C. ha verificato, implementato e/o modificato le aree soggette al rischio idrogeologico. La cartografia del P.U.C. è quindi il documento principale a cui far riferimento per individuare le aree soggette ad elevato grado di rischio idrogeologico e sismico ed è complementare con quella dei Piani di Bacino e gli interventi in essa specificati.
I Piani di Bacino e la cartografia di piano (Carta delle Fasce Fluviali, Carta del Rischio Idraulico, Carta degli Interventi), altresì, sono l'unico strumento pianificatorio cui deve essere fatto riferimento per l'individuazione delle aree soggette ad elevato rischio idraulico.
Come già descritto a riguardo della messa a norma antisismica degli edifici, il Piano intende, con le medesime modalità, recepire e promuovere le azioni necessarie a superare le criticità che dovessero emergere in sede di verifica del Piano di Protezione Civile e del Piano di Emergenza.
La Carta della Città Pubblica e, se necessario, le norme ad essa riferite, dovranno essere pertanto aggiornate per rendere la pianificazione urbanistica coerente con gli interventi individuati dagli strumenti sopra indicati. Qualora, a seguito di tali aggiornamenti, dovessero evidenziarsi ulteriori situazioni di alta pericolosità, la demolizione degli immobili ricadenti in tali aree verrà ulteriormente incentivata incrementando del 30% le premialità già individuate.

Sono previsti incentivi volumetrici commisurati alla S.A. demolita, oltre al mantenimento di un diritto edificatorio pari alla stessa S.A. demolita, da ricollocare in ambiti non a rischio. Dato il carattere di particolare urgenza degli interventi, al fine di facilitarne l'attuazione generalmente non semplice, la premialità corrisposta è particolarmente alta. Come per diverse altre azioni soggette ad incentivi, a questa premialità direttamente connessa all'azione possono esserne sommate altre ad essa legate e conseguenti, quali ad esempio la de impermeabilizzazione delle aree, il possibile ripristino dell'attività agricola su aree dismesse (o, nel caso specifico, precedentemente occupate da altre attività), la creazione di nuove connessioni ecologiche, ecc.. Comunque il numero massimo di premi cumulabile attraverso un'unica azione non può essere superiore a due.
La nuova edificazione in sostituzione degli edifici in aree a rischio, dovrà essere indirizzata anche verso una riduzione del consumo di suolo. La consistenza dell'edificato delocalizzato dovrà essere di almeno 50 mq di S.A..
L'azione riveste un ruolo di grande importanza nel quadro degli interventi individuati come 'virtuosi' e conseguentemente incentivati.
Sotto il profilo ambientale l'azione è valutata estremamente positiva per il contributo che può offrire alla riduzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Come per altre azioni di delocalizzazione degli edifici, si prevede un apporto positivo per il contenimento del consumo di suolo, in conseguenza della sostituzione edilizia inevitabilmente improntata all'ottimizzazione del consumo di suolo.
Da un punto di vista paesistico si valutano positivamente i possibili apporti che possono venire dalla demolizione di edifici a rischio sia in aree facenti parte del paesaggio alto collinare e montuoso, sia all'interno del paesaggio urbano, o nelle aree collinari.
Le ricadute positive sotto il profilo della qualità urbana possono venire dall'ottimizzazione del sistema dei servizi che possono indirettamente essere interessati all'attività di delocalizzazione, sia al miglioramento dell'offerta abitativa, in quanto la nuova edificazione di abitazioni da delocalizzare costituirebbe già di per se un miglioramento dell'esistente. Conseguentemente anche il mercato degli immobili a fini abitativi può risentirne positivamente.

- **A_09: La delocalizzazione dell'edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo**

Ambizioso obiettivo del Piano è quello di un riordino del paesaggio collinare. Si sono già ampiamente descritti i fenomeni insediativi che hanno portato alla perdita di identità di questo paesaggio, individuando come principali responsabili dell'attuale stato di degrado paesistico-ambientale delle colline Sanremesi il proliferare degli impianti serricoli e degli immobili abitativi che via via si sono trasformati, da abitazioni connesse alla conduzione dei fondi agricoli, a seconde case o alloggi in affitto utilizzati nei soli periodi estivi.
Sono statistimati gli aspetti quantitativi di questo fenomeno e, seppur con un inevitabile grado di approssimazione, si è dimostratoche il numero di alloggi inutilizzati è di per sé ipoteticamente sufficiente a colmare il fabbisogno di residenza primaria della Città.
Coerentemente con questi assunti e in un'ottica di sostenibilità delle previsioni pianificatorie, anche in considerazione dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare ed edilizio, il Piano intende promuovere azioni di riqualificazione del patrimonio naturale e paesistico dell'entroterra, fino ad incentivare la demolizione e delocalizzazione di edifici abitativi sottoutilizzati presenti nelle campagne.

In particolare, all'interno degli Ambiti a Prevalenza Agricola, con esclusione dei sottoambiti individuati come Campagna Abitata, e all'interno delle aree di Presidio Ambientale, il Piano incentiva l'ampliamento delle superfici coltivate a discapito di quelle costruite. Pertanto, a fronte della demolizione di edifici presenti in tali ambiti,il Piano riconosce un diritto insediativo premiale oltre a consentire la riedificazione della stessa S.A. demolita, da ricollocare all'interno dell'unità di paesaggio Urbano secondo gli indici perequati propri di ciascun ambito.A tale incentivo, direttamente connesso alla delocalizzazione possono aggiungersi altre premialitàriconosciute ad azioni inevitabilmente legate alla delocalizzazione stessa, quali ad esempio la de impermeabilizzazione delle aree o la realizzazione di nuove connessioni ecologiche, ecc.. La consistenza dell'edificato delocalizzato dovrà essere di almeno 100 mq di S.A.
I vantaggi Ambientali connessi con queste azioni sono relativi alla difesa del suolo, in quanto l'insediato in aree collinari è spesso collocato in aree che per le loro caratteristiche morfologiche sono meno adatte all'edificazione; al mantenimento e miglioramento della vegetazione e al possibile contributo alla tutela della biodiversità, e, in via prioritaria, al contenimento del consumo di suolo, per il fatto stesso di liberare suolo collinare e costruire in aree già edificate secondo criteri e tipologie insediative meno dispersive.
L'analisi delle possibili conseguenze delle azioni incentivate dal Piano porta a valutare come sostenibile la maggior concentrazione di volumi costruiti che si potrebbe creare per esito della traslazione dell'edificato dalla campagna all'ambito urbano. Si rileva infatti che la capacità di assorbimento dei nuovi volumi edificabili in ambito urbano è stata ponderata considerando le caratteristiche morfologiche e infrastrutturali dei vari ambiti e sarà comunque controllata attraverso l'introduzionedell'indice di Utilizzazione Territoriale massimo, oltre il quale ciascun ambito urbano viene considerato saturo e non può più ricevere volumi dall'esterno.In sintesi, a livello Paesistico, relativamente alla delocalizzazione dell'edificato da aree collinari vocate all'agricoltura ad ambiti già urbanizzati si valutano come maggiormente positivi i possibili effetti legati alla riqualificazione del paesaggio collinare, di quanto vengano valutati come critici i possibili effetti sul paesaggio urbano. Il costante monitoraggio del Piano potrà confermare o meno questa previsione, consentendo di intervenire con adeguati correttivi già previsti tra i margini di flessibilità del Piano.

- **A_10: La delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea**

L'azione è finalizzata primariamente a contribuire alla rigenerazione del tessuto urbano, da un lato riducendo la presenza in contesti a prevalenza abitativa, di attività potenzialmente critiche, dall'altro portando a compimento il processo già in atto di creazione di un polo produttivo in Valle Armea.
L'azione si concretizza nella dismissione di attività produttive o artigianali da contesti urbani a prevalenza residenziale o incongrui con la presenza di attività produttive (Ambiti TUR – SU - TUS) e del trasferimento di tali attività all'interno degli ambiti di Tessuto Urbano Produttivo, o nei Distretti di Trasformazione Produttivi della Valle Armea. Gli immobili che attualmente ospitano le attività produttive dovranno essere riqualificati ad usi più adatti al contesto urbano, secondo quanto indicato nelle norme di ambito relative alle funzioni principali e secondarie di ciascun ambito. Tali immobili potranno altresì rientrare in più complessi progetti di rigenerazione, ed essere soggetti ad ulteriori premialità nel caso di attuazione di altre azioni virtuose contestuali all'intervento di dismissione dell'attività produttiva.
Verranno valutate proposte di ricollocazione di attività produttive esistenti anche in ambiti non inclusi nel precedente elenco, a patto che il proponente dimostri l'incongruenza tra l'attività produttiva e il contesto funzionale in cui si trova e il valore rigenerativo della proposta di dismissione, sotto un profilo di miglioramento ambientale, della qualità urbana, e paesistica.
L'attività produttiva potrà essere ricollocata in edifici esistenti o in nuovi edifici da realizzarsi nel rispetto degli indici di utilizzazione insediativa propri dell'ambito di trasferimento.
La premialità riconosciuta è commisurata alla quantità di S.A. delocalizzata. Farà fede la dimostrazione della S.A. esistente alla data di adozione del P.U.C.. La S.A. premiale potrà essere collocata nell'area attualmente occupata dall'attività produttiva, con funzione diversa da quella produttiva artigianale, o nella nuova area di trasferimento. In alternativa la S.A. premiale potrà essere trasferita e ricadere in altri ambiti di atterraggio, secondo i limiti posti dagli indici di utilizzazione insediativa massima e dai tetti massimi di S.A.edificabile propri dell'ambito di atterraggio stesso.L'attività produttiva delocalizzata dovrà avere una consistenza pari ad almeno 100 mq di S.A., eventualmente riducibile per attività che generano rilevanti impatti nei riguardi di emissioni sonore, emissioni nocive ed incidano negativamente sulla viabilità.
L'azione, così descritta, concorre principalmente al raggiungimento del fondamentale obiettivo di rigenerazione paesistica del tessuto urbano. I possibili effetti sulla salvaguardia della fascia costiera sono limitati agli specifici casi di trasferimento di attività cantieristiche dal centro città alla foce dell'Armea, casi che dovranno essere assoggettati alle necessarie verifiche di impatto paesistico e ambientale. Analogamente, da un punto di vista ambientale, gli effetti dell'azione sugli obiettivi di riduzione del consumo di suolo (se il trasferimento avviene in nuove edificazioni) sono sostenibili se considerati in relazione al miglioramento della qualità ambientale nel centro della città. Per quanto attiene gli effetti sulla costa e sulle risorse marine,

la concentrazione delle attività produttive in Valle Armea dovrà essere adeguatamente mitigata come descritto nella Valutazione Ambientale Strategica del Piano. Sempre a livello ambientale, è invece valutato positivamente l'effetto dell'azione in relazione all'obiettivo di miglioramento dell'efficienza energetica.
D'altra parte, sotto il profilo della qualità urbana, l'azione può contribuire al riequilibrio dell'offerta abitativa, liberando spazi in città che potranno essere riutilizzati anche a fini abitativi, e al riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta, riducendo il traffico merci all'interno della città e spostandolo in Valle Armea.
Infine, sotto un profilo economico, si attendono possibili effetti positivi legati alla movimentazione del mercato immobiliare e al miglioramento dell'attrattività turistica connessi ai trasferimenti delle attività produttive fuori dall'ambito urbano. Per queste valutazioni l'azione è considerata complessivamente positiva e viene pertanto incentivata.

- **A_11: La mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti**

L'azione è analoga alla precedente relativa al trasferimento delle attività produttive in contesti più appropriati, e mira a migliorare il paesaggio urbano, costiero e collinare. Potrà quindi essere alternativa o complementare alla precedente e, in quest'ultimo caso, gli incentivi premiali potranno sommarsi.
Il proponente dovrà dimostrare di migliorare l'impatto ambientale e paesistico degli insediamenti produttivi esistenti, nei modi ritenuti più opportuni in rapporto alle caratteristiche specifiche delle attività e del contesto in cui si trovano. A titolo esemplificativo, tali miglioramenti potranno riguardare sia la mitigazione dell'impatto visivo degli immobili produttivi (nuove alberature e sistemazioni a verde degli spazi esterni, realizzazione di coperture a verde, riqualificazione delle facciate degli immobili), la riduzione delle emissioni in atmosfera o interventi di riduzione del rumore.
Le premialità riconosciute sono connesse al valore economico degli interventi realizzati, con una soglia minima pari a 100.000,00 €.
L'azione è valutata positivamente in quanto può concorrere al perseguimento degli obiettivi di natura ambientale relativi alla protezione delle risorse marine (ad esempio attraverso il miglioramento dei sistemi di depurazione) e di miglioramento dell'efficienza energetica. A livello paesistico, si attendono effetti positivi in funzione della localizzazione degli immobili oggetto di intervento, in via prioritaria per gli ambiti del tessuto urbano e della fascia collinare periurbana e secondariamente per la fascia costiera.

- **A_12: La realizzazione di nuove connessioni ecologiche**

L'azione, in coerenza con le valutazioni contenute nella V.A.S. del Piano, ha l'obiettivo di ampliare aree naturali o semi-naturali che rappresentano utili e preziosi siti per la biodiversità. Le connessioni ecologiche in questione riguardano una scala geografica ed ecologica ridotta rispetto alla Rete Ecologica Ligure, ma ne condividono principi e finalità. In tale modo si vogliono migliorare le condizioni ecologiche del territorio comunale in modo "diffuso", partendo da elementi di pregio noti,cercando dove possibile di tutelarli, ampliarli, ridurre le distanze tra loro ed al tempo stesso "avvicinarli" all'ambiente urbano e costiero rendendoli maggiormente accessibili.
I siti privilegiati per tale genere di interventi sono i "corridoi" verdi individuati nei pressi dei crinali, dove coesistono frequentemente tessere di bosco, aree agricole in uso, ex aree agricole terrazzate, bruschi pendii ecc. Ulteriori aree potrebbero comunque essere individuate in altre zone a sostegno e mantenimento in primo luogo delle aree individuate da Regione Liguria e riportate nella Carta della Biodiversità allegata al rapporto ambientale di V.A.S.. Si tratta in questo caso per esempio di aree ecotonali, piccole "stepping stones", core areas per specie particolari, terreni situati nei pressi dei corridoi ecologici acquatici, grotte, sorgenti o morfologie importanti per la biodiversità.
Le specie target considerate e la relativa collocazione sul territorio comunale sono individuati nella Carta della Biodiversità allegata al Rapporto Ambientale di V.A.S. e nel database di Regione Liguria e riguardano in particolare avifauna ed insetti, ma anche chirotteri e crostacei dulciacquicoli.
In tali aree saranno incentivate azioni di demolizione di strutture produttive in disuso, quali serre abbandonate, per favorire una rinaturazione coerente con l'ambiente circostante. Sono escluse invece dall'incentivo vecchie case abbandonate e strutture relitte che possono costituire parte integrante dell'habitat di numerose specie. Dovrà essere tutelata la presenza di risorse idriche.
La scelta delle specie vegetali da utilizzare è suggerita nel Piano del Verde e sarà concordata con l'Ufficio Beni Ambientali e potrà prevedere la piantumazione di specie ad alto fusto, specie arbustive o rinnovamento spontaneo.
Laddove la Carta della Biodiversità o le relative carte di Regione Liguria individuino la presenza di specie tutelate/di pregio vegetali o animali dovranno essere favorite misure per il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni che ne permettono la presenza stessa.

Le ricadute positive dell'azione in esame riguardano il mantenimento e il miglioramento della biodiversità floristica e faunistica ed hanno ricadute positive sui paesaggi collinare, ivi inclusi i dintorni di alcuni Nuclei di Antica Formazione e borghi storici e, seppur in misura minore, urbano e costiero.
Tale azione infine può collocarsi al termine di una serie di altre azioni premiali quali la de impermeabilizzazione di aree, la delocalizzazione dell'edificato dalle aree a rischio idrogeologico, gli interventi mitigativi del rischio idrogeologico, la delocalizzazione dell'edificato dalle aree collinari, la rimozione delle serre dismesse, la cessione di superfici per nuove aree a verde urbano, la riqualificazione/potenziamento delle aree a verde urbano esistente ed è pertanto valutata positivamente in funzione degli obiettivi di tutela e riqualificazione paesistico ambientale.

- **A_13: La cessione di aree per infrastrutture**

Il Piano riconosce diritti edificatori a titolo di compensazione per la cessione perpetua e gratuita di aree nella disponibilità del proponente al fine di realizzare nuove infrastrutture di interesse generale.
La politica di Piano per la realizzazione di infrastrutture pubbliche prevede che qualora sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di immobili di proprietà privata è ammessa, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, su istanza dell'avente titolo, la cessione senza corrispettivo economico dei beni per ragioni di pubblica utilità mediante la stipula di Convenzione, nella quale viene determinata la quantità di S.A. riconosciuta a titolo compensativo. La S.A. così accantonata potrà essere utilizzata in tutti gli ambiti di atterraggio definiti dalla Struttura di Piano, nel rispetto degli indici di utilizzazione insediativa e della S.A. massima edificabile per ciascun ambito.
L'accettazione della proposta di cessione delle aree da parte del Comune è subordinata agli approfondimenti tecnici necessari per passare dalla previsione di Piano alla realizzazione dell'opera, a seguito dei quali l'A.C. provvederà ad elaborare i progetti da inserire nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.
Se sulle aree da cedere, alla data di adozione del P.U.C. insistono immobili che dovranno essere demoliti per la realizzazione delle opere infrastrutturali, oltre alle premialità di cui sopra, verrà riconosciuta una S.A. ulteriore nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile da demolire.
Considerando gli effetti ambientali legati all'azione,nei casi in cui le infrastrutture dovranno essere realizzate in ambiti attualmente non edificati ciò comporterà un nuovo consumo di suolo e avrà impatti sul mantenimento e miglioramento della vegetazione e sulla tutela della biodiversità. Analoghi impatti si avranno in relazione all'obiettivo di salvaguardia e rigenerazione del paesaggio collinare e montuoso (per i pochi casi di infrastrutture da prevedere in tale ambito). Tali impatti dovranno essere puntualmente valutati e mitigati con l'individuazione di specifiche modalità realizzative in sede di progetto definitivo delle opere in questione che dovranno comunque essere sottoposti a verifiche ambientali e paesistiche secondo le norme vigenti. Ad esempio, nel caso di possibili interferenze tra il tracciato della nuova infrastruttura e i corridoi ecologici, dovranno essere previsti adeguati sistemi mitigativi. D'altro canto, l'azione può fortemente contribuire al processo di rigenerazione della città consolidata, attraverso il riordino del sistema dei servizi e dell'accessibilità. L'azione è inoltre connessa all'obiettivo di riordino del sistema delle reti. Infine, relativamente agli obiettivi di sviluppo economico, gli effetti positivi potranno essere legati al rafforzamento dell'offerta turistica, al contributo che le nuove infrastrutture possono offrire per la valorizzazione immobiliare di determinate aree e all'incremento del sistema produttivo. Per tutte le motivazioni sopra esposte l'azione è quindi considerata complessivamente sostenibile e meritevole di essere incentivata.
La cessione di aree per infrastrutture dovrà essere in aggiunta a eventuali dotazioni minime di standard da corrispondere per nuove edificazioni e potrà essere accompagnata a contributi per la realizzazione delle infrastrutture stesse, come meglio descritto nello specifico paragrafo. In questo caso le premialità potranno sommarsifino al raggiungimento del tetto massimo cumulabile individuato nelle norme di Piano.

- **A_14: La cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano**

Il Piano riconosce diritti edificatori premiali a titolo di compensazione per la cessione perpetua e gratuita di aree nella disponibilità del proponente al fine di realizzare nuovi spazi destinati a verde pubblico.
Tali aree, in aggiunta rispetto ai minimi dovuti per le nuove realizzazioni, potranno essere cedute in coerenza con le indicazioni del Piano della Città Pubblica, o su proposta dell'operatore.
L'azione in particolare mira al reperimento di nuovi spazi a verde pubblico all'interno degli Ambiti di Maggior Degrado: quartieri della città caratterizzati dalla scarsità di servizi e da un basso livello di qualità urbana.Si tratta deli ambiti di Valle San Martino, Valle San Romolo, Valle San Lazzaro e Valle San Francesco. All'interno di tali areali,soggetti singoli o gruppi di proprietari di aree confinanti potranno proporre progetti di rigenerazione che includano la cessione di aree per realizzazione di nuovi parchi urbani.
L'obiettivo di Piano è individuare un nuovo parco urbano, di dimensioni congrue, per ciascuno degli areali individuati.

Se sulle aree da cedere, alla data di adozione del P.U.C. insistono immobili che dovranno essere demoliti per la realizzazione delle aree a verde, oltre alle premialità direttamente legate alla cessione delle aree, verrà riconosciuta una S.A. ulteriore nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile da demolire.
L'azione è valutata positivamente in relazione agli obiettivi di difesa del suolo, riduzione del consumo di suolo, mantenimento e miglioramento della vegetazione e tutela della biodiversità. L'azione concorre in maniera prioritaria alla rigenerazione del tessuto consolidato, nonché, per i casi di realizzazione di aree a verde pubblico negli specifici ambiti, alla salvaguardia e sviluppo della fascia costiera e al recupero, tutela e valorizzazione dei borghi storici. In relazione alla qualità urbana,il valore dell'azione è evidente per quanto riguarda l'obiettivo di riequilibrio del sistema del verde urbano e di miglioramento dell'accessibilità alle risorse naturali. Si valuta pertanto positivo anche il contributo dell'azione nel riordino del sistema dei servizi. L'azione, infine, può contribuire al rafforzamento dell'offerta turistica e allo sviluppo del mercato immobiliare, attraverso l'indubbia crescita del valore fondiariodi cui potranno godere le aree limitrofe ai nuovi spazi a verde.

- **A_15: La cessione di aree per altri nuovi servizi**

Oltre alla messa a disposizione di aree per nuove infrastrutture e per nuovi spazi a verde pubblico, il Piano riconosce diritti edificatori a titolo di compensazione per la cessione perpetua e gratuita di aree nella disponibilità del proponente al fine di realizzare nuovi servizi di interesse generale.
Il Piano della Città pubblica individua i servizi di interesse generale valutati come prioritari. Parte di questi è previstasu aree già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Per gli altri servizi individuati, e per ulteriori nuovi servizi che gli operatori potranno proporre di concerto della Pubblica Amministrazione, valutandone e dimostrandone l'interesse generale, il Piano riconosce, a titolo compensativo, una S.A. premiale commisurata alla dimensione della superficie ceduta, secondo i parametri premiali indicati nel paragrafo successivo.
L'azione, comportando una nuova edificazione,ha impatti negativi sull'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e può presentare criticità in relazione alla protezione della costa e delle risorse marine, al mantenimento della vegetazione esistente e alla tutela della biodiversità. Tali criticità dovranno essere valutate e mitigate con l'individuazione di specifiche modalità realizzative in sede di progetto definitivo delle opere in questione e saranno comunque sottoposte a verifiche ambientali e paesistiche secondo le norme vigenti. L'impatto può invece essere positivo in relazione al miglioramento dell'efficienza energetica, soprattutto per quei possibili casi in cui i servizi verranno realizzati in nuovi immobili, in sostituzione di servizi esistenti collocati in immobili vetusti. L'impatto paesistico può risultare negativo se i nuovi servizi ricadranno in ambito alto collinare, mentre l'apporto è valutato positivamente in caso di nuovi servizi realizzati all'interno dei borghi storici o, soprattutto, nella città consolidata. E' evidente l'apporto positivo per il riordino del sistema dei servizi e della sosta. I contributi positivi allo sviluppo economico potranno essere relativi all'incremento occupazionale, al rafforzamento dell'offerta turistica e allo sviluppo del mercato immobiliare, per effetto dell'incremento del valore degli immobili prossimi ai nuovi servizi.

- **A_16: La riqualificazione e/o il potenziamento di spazi a verde urbano esistenti**

Il Piano, oltre a individuare nuovi servizi per la collettività, punta ad una riqualificazione complessiva del sistema dei servizi esistenti e, a questo scopo, intende attivare politiche incentivanti che coinvolgano direttamente i soggetti privati nel processo di riqualificazione e potenziamento della città pubblica. Si richiamano in proposito i temi generali già descrittie individuati come condizioni necessarie per il buon esito dei processi di miglioramento della città, in particolare a proposito degli aspetti concertativi legati alla definizione dei progetti di riqualificazione urbana, di mutua collaborazione tra pubblico e privato e delle rispettive competenze e responsabilità.
Analogamente a quanto previsto per il reperimento di aree per nuove infrastrutture, nuovi spazi a verde pubblico e altri nuovi servizi, le norme di Piano riconoscono premialità volumetriche a chi contribuisce a migliorare le dotazioni pubbliche esistenti.Nello specifico, in relazione al miglioramento del sistema degli spazi a verde pubblico, i soggetti privati potranno intervenire direttamente, facendosi carico della realizzazione di opere di miglioramento dei parchi urbani e degli spazi a verde esistenti.
Le opere realizzate dovranno essere in aggiunta alle dotazioni minime di standard e non rientreranno negli scomputi degli oneri di urbanizzazione di eventuali interventi edificatori contestuali alle proposte.
Le proposte dovranno essere adeguatamente giustificate dai proponenti e verranno accettate dall'Amministrazione Comunale sulla base dei seguenti criteri:
.verifica dello stato di consistenza attuale delle aree a verde oggetto di proposta di riqualificazione o potenziamento;
. coerenza e compatibilità con le previsioni contenute nella carta della Città Pubblica;
. coerenza e compatibilità con i progetti già adottati dall'Amministrazione Comunale;

. valutazione del beneficio pubblico degli interventi proposti in relazione alla loro capacità di migliorare gli spazi esistenti.
Sulla base dei progetti e delle riqualificazioni in corso, in fase di definizione degli interventi connessi a Piani Attuativi, potrà essere l'Amministrazione stessa a proporre agli operatori interventi specifici, eventualmente legandoli a più complessi progetti di riqualificazione.
Per tutte le proposte valutate positivamente verranno riconosciuti premi volumetrici commisurati al valore delle opere da realizzare, con un importo minimo di 100.000€.
In caso di realizzazione di opere per le quali non sia già stato predisposto un progetto, il proponente si farà carico della loro progettazione, sulla base delle indicazioni dei rispettivi enti competenti.
L'azione è valutata positivamente in quanto può contribuire al raggiungimenti degli obiettivi di natura ambientale di difesa del suolo, di riduzione del consumo di suolo, di protezione della costa e delle risorse marine e di mantenimento e miglioramento della vegetazione. A livello paesistico le azioni, a seconda della loro collocazione, potranno dare un buon contributo alla salvaguardia e alla valorizzazione della fascia costiera e, principalmente, alla rigenerazione della città consolidata. E' evidente il contributo di queste azioni al riequilibrio del sistema del verde. Infine, si attendono ricadute positive in relazione al miglioramento dell'attrattività turistica della città e allo sviluppo del mercato immobiliare in quanto il miglioramento dei servizi è normalmente connesso all'incremento del valore immobiliare dell'ambito interessato.

- **A_17: La riqualificazione e/o il potenziamento di altri servizi esistenti**

L'azione è simile alla precedente, ma si riferisce ad altre tipologie di servizi, diverse dagli spazi a verde (servizi per l'istruzione, sanitari, parcheggi pubblici ecc..).
Le modalità di individuazione e verifica delle azioni sono pertanto analoghe a quanto già descritto.
Le proposte potranno riguardare tutte le tipologie di servizi.

Una annotazione che può aiutare a meglio comprendere lo spirito delle previsioni di Piano:nonostante la norma vigente richieda ancora verifiche prettamente quantitative delle dotazioni di servizi, nella predisposizione e nella valutazione delle proposte di potenziamento dei servizi il criterio guida non dovrà essere necessariamente quello dimensionale, quanto piuttosto quello del miglioramento dell'efficienza e della qualità del servizio stesso. In molti casi i due criteri (dimensionale e qualitativo) potranno coincidere, ma potranno verificarsi casi contrastanti.Due esempi paradossali ma possibili: potranno realizzarsi azioni di accorpamento di più servizi separati, con l'effetto di un sostanziale miglioramento del servizio erogato e, ad un tempo, diriduzione degli spazi occupati. Ancora: potranno verificarsi casi in cui sia dimostrato il miglioramento di un servizio pubblico attraverso l'introduzione di attività private strettamente correlate e collaboranti con il servizio pubblico stesso (banalmente, ad esempio, una farmacia all'interno diun presidio medico. In casi analoghi le attività private dovranno comunque essere soggette a Convenzionamento relativo alle modalità di gestione).
Le relazioni accompagnatorie delle proposte dovranno quindi dimostrare in maniera oggettiva il beneficio pubblico connesso all'intervento, in termini di miglioramentoqualitativo della funzionalità del servizio.
Per tutte le proposte valutate positivamente verranno riconosciuti premi volumetrici commisurati, a seconda della fattispecie, alla superficie delle aree da cedere, al giusto controvalore economico degli eventuali immobili da demolire, o al valore delle opere da realizzare.
In caso di realizzazione di opere per le quali non sia già stato predisposto un progetto, il proponente si farà carico della loro progettazione, sulla base delle indicazioni dei rispettivi enti competenti.
Da un punto di vista ambientale, se l'azione si concretizza in nuova edificazione destinata a servizi, questa comporta il consumo di nuovo suolo. In questo caso dovranno essere analizzate le possibili alternative per il reperimento del servizio necessario, privilegiandoli riuso di immobili esistenti alle nuove costruzioni. E' valutato positivamente l'apporto che ci si attende in relazione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici a servizi oggetto di riqualificazione. Il miglioramento del sistema dei servizi è strettamente connesso agli obiettivi di rigenerazione del paesaggio, che, a seconda delle proposte, potrà riguardare la fascia costiera, o i borghi storici, o più facilmente la città consolidata. L'azione di fatto coincide con l'obiettivo di riordino del sistema dei servizi, incluso il sistema della sosta. Come per il miglioramento delle aree a verde urbano, ci si attendono ricadute positive in relazione al miglioramento dell'attrattività turistica della città e allo sviluppo del mercato immobiliare. Pertanto l'azione è complessivamente valutata sostenibile e positiva, ed è meritevole di essere incentivata, in relazione all'interesse pubblico dei servizi proposti.

- **A_18: Realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzatee la riqualificazione delle opere di protezione della costa**

Un'ulteriore azione virtuosa che il Piano incentiva riconoscendo premi volumetrici è relativa al contributo privato alla protezione della costa di Sanremo, al mantenimento delle spiagge ed al riconsolidamento delle scogliere a protezione delle opere pubbliche.
Ogni operatore potrà proporre di realizzare direttamente opere di ripascimento strutturale, opere di ripascimento stagionale estese a tratti di arenile omogenei compresa la manutenzione delle scogliere esistenti (pennelli, barriere emerse o sommerse), di riqualificazione e/o consolidamento delle scogliere poste a protezione degli arenili o a difesa di opere pubbliche, di nuove opere marittime a difesa della costa, in attuazione delle indicazioni e previsioni dell'Amministrazione Comunale. Gli interventi di ripascimentonon dovranno essere ad uso esclusivo dell'operatore proponente ma interessare un tratto o più tratti di litorale omogeneo, comprendendo spiagge libere e/o libere attrezzate.
A fronte di tale impegno verranno corrisposti diritti edificatori commisurati al valore delle opere realizzate.
Le opere sopra descritte dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle norme vigenti, in particolare si veda:
- DGR 1446/2009: "Criteri generali da osservarsi nella progettazione degli interventi di ripascimento stagionali";
- DGR 429/2009: "Integrazione dei criteri generali per la progettazione e l'esecuzione delle opere di difesa della costa e degli abitati costieri e di ripascimento degli arenili, ex DGR n.222/2003;
- Regolamento Regionale n.3/2007, e s.m.i. (Regolamento Regionale n.5/2011), "Norme per il rilascio dell'autorizzazione all'immersione in mare di materiali…"

Gli obiettivi primari che l'azione intercetta sono: la salvaguardia di alcune opere pubbliche soggette all'azione del mare, la salvaguardia e valorizzazione della fascia costiera, il contributo alla riqualificazione del sistema dei servizi, e nello specifico, di quelli dedicati al rafforzamento dell'offerta turistica. Da un punto di vista ambientale, l'azione può contribuire all'obiettivo di difesa del suolo.

- **A_19: La riqualificazione energetica degli edifici esistenti**

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia il Piano prevede il raggiungimento, come obiettivo, della Classe Energetica A. In caso di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'esistente viene richiesto un miglioramento minimo dell'efficienza energetica degli edifici oggetto di intervento quantificabile, secondo i parametri attualmente vigenti, nella riduzione del 30% del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio.
Per ogni intervento che dimostri un miglioramento dell'efficienza energetica pari ad almeno il 30% dello stato di fatto, verrà riconosciuto un premio corrispondente all'incremento di S.A. edificabile in loco o trasferibile secondo i parametri riportati nelle norme di Piano e descritti nel paragrafo successivo.
Oltre che all'evidente contributo al raggiungimento dell'obiettivo di risparmio energetico complessivo, l'azione può avere importanti effetti sulla riduzione del consumo di suolo in quanto è connessa agli interventi di sostituzione edilizia. Per lo stesso motivo concorre al perseguimento dell'obiettivo di rigenerazione del paesaggio urbano e di riordino dell'offerta abitativa. Gli interventi da realizzare sugli edifici esistenti o nelle nuove edificazioni porteranno un contributo all'incremento occupazionale e allo sviluppo del mercato immobiliare, contribuendo alla crescita del valore degli immobili.

- **A_20: La riconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)**

Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario deve essere indirizzato più verso la riattivazione e il riuso di unità abitative inutilizzate che alla realizzazione di nuovi edifici. Per una conferma della bontà di questa affermazione, oltre che sottolineare ancora una volta la priorità dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, si rimanda alle analisi contenute nella Descrizione Fondativa relative all'entità del fenomeno delle seconde case disabitate e alle stime relative alle unità abitative vuote. Da queste considerazioni si evince la necessità di incentivare la conversione di spazi costruiti sottoutilizzati in edilizia residenziale pubblica.
L'azione consiste nella cessione al Comune di unità immobiliari residenziali che andranno a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Gli incentivi premiali consistono nel riconoscimento di nuova S.A. edificabile commisurata alla S.A. convertita a Edilizia Residenziale Pubblica e ceduta al Comune e verranno riconosciute fino al soddisfacimento dei fabbisogni indicati nel P.U.C.. Gli alloggi dovranno essere perfettamente agibili ed immediatamente utilizzabili senza alcun onere a carico del Comune nonché dotati di tutte le certificazioni relative agli impianti. Dovranno inoltre soddisfare tutti i requisiti previsti dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Le unità immobiliari da riservare ad ERP dovranno risultare realizzate secondo i seguenti criteri e dotazioni individuati dalla variante al PRG per la casa:
a) accorpati in numero significativo;
b) dotati di un corpo scale autonomo;
c) localizzati in ambiti dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie adeguate;
d) dotati di accessibilità servita dalla rete e mobilità pubblica.
I vantaggi che l'azione può produrre sotto il profilo ambientale consistono primariamente nel concorrere all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo e, secondariamente, nel possibile miglioramento dell'efficienza energetica delle unità abitative che verranno riutilizzate. Da un punto di vista paesaggistico, l'azione, laddove connessa ad interventi di riqualificazione degli immobili, può contribuire alla rigenerazione del tessuto urbano. E' evidente il contributo dell'azione al riequilibrio dell'offerta abitativa. L'azione, infine, collabora alla rivitalizzazione del mercato immobiliare.

- **A_21: La realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati**

L'azione rientra nel pacchetto di incentivazioni rivolte al miglioramento dell'offerta abitativa. Nel caso specifico si intende rispondere alle difficoltà di particolari categorie sociali (in primis le giovani coppie) all'accesso alla prima casa attraverso la realizzazione, di iniziativa privata, di nuovi alloggi a prezzi più accessibili.
Inevitabilmente l'azione sconta l'effetto di un maggior consumo di suolo, cosa che la penalizza rispetto ad altre che prevedono il riuso di immobili esistenti. Per gli altri aspetti, l'azione collabora in maniera simile alla precedente al raggiungimento degli obiettivi di Piano e pertanto viene comunque valutata positiva e da incentivare. Si intende infatti indirizzare anche la nuova edificazione, ad esempio quella legata all'atterraggio di diritti edificatori generati dalle altre azioni virtuose, verso prezzi di vendita convenzionati , oltre che liberi, fino al raggiungimento del traguardo fissato nel Piano. Secondo questa impostazione anche la criticità relativa al consumo di suolo si riduce, in quanto i nuovi alloggi convenzionati verranno realizzati negli stessi edifici che ospiteranno la S.A. in vendita libera e limitatamente agli ambiti dove si è valutato sostenibile un incremento insediativo.
L'intervento è soggetto alla preventiva stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'esecuzione da parte del soggetto attuatore delle opere necessarie per urbanizzare l'area di intervento.. Gli incentivi premiali consistono nel riconoscimento di nuova S.A. edificabile commisurata alla S.A. realizzata per nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati e verranno riconosciute fino al soddisfacimento dei fabbisogni indicati nel P.U.C..

- **A_22: Il restauro di beni storici e il recupero del centro storico della Pigna**

L'azione ha una duplice finalità: da un lato incentivareinterventi di restauro di edifici o beni di valore storico-monumentale,fruibili dal pubblico,per i quali è riconosciuto, anche normativamente, un evidente valore storico artistico. Dall'altro imprimere un nuovo slancio al processo di riqualificazione dei borghi storici.
Si intende infatti incentivare il recupero e la valorizzazione degli ambito del Tessuto Urbano Storico (TUS) della Pigna, contribuendo alla rigenerazione paesistica del tessuto urbano.
Nella prima fattispecie le azioni saranno relative al restauro conservativo o alla ristrutturazione edilizia di immobili, e dovranno avere come esito il miglioramento della percezione e della fruizione pubblica degli edifici riqualificati: in altre parole, verranno riconosciuti premi per opere di riqualificazione di fronti prospicienti spazi pubblici, o di edifici aperti al pubblico, mentre non saranno oggetto di premialità le opere di riqualificazione di beni strettamente privati e non fruibili dal pubblico.
Nel caso specifico del borgo della Pigna, gli interventi saranno finalizzati al recupero della funzionalità di unità immobiliari o di edifici non agibili, o più in generale, a interventi di recupero sul patrimonio edilizio. L'azione potrà essere estesa al borgo di Bussana Vecchia nel momento in cui verranno chiarite le problematiche giuridiche in capo ad essa.
Un importante effetto atteso riguarda il rafforzamento dell'offerta turistica, nell'intento di generare nuove attrattive storico-culturali. Secondariamente, il restauro di edifici storici potrà avere ripercussioni positive anche sull'efficienza energetica degli stessi.
L'azione potrà concretizzarsi nella realizzazione diretta delle opere o nel contributo monetario a interventi pubblici o di terzi. Si sottolinea che, come per altre azioni individuate, tali interventi ben si prestano a progetti più complessi che implicano ulteriori azioni virtuose, per le quali potranno essere sommati i diversi premi (ad es. riqualificazione energetica degli edifici o la loro messa a norma antisismica), entro il limite massimo di due premi per ogni singola azione.
Gli incentivi saranno commisurati all'entità dell'investimento.

- **A_23: La riqualificazione di immobili alberghieri di pregio**

L'azione mira a riqualificare l'offerta ricettiva della Città, a partire dalle grandi strutture storiche alberghiere, che hanno contribuito a rendere famoso il nome di Sanremo nel mondo e che costituiscono un patrimonio comune da tutelare e valorizzare.
Vengono incentivate le opere di riqualificazione degli Alberghi storici di Sanremo, con contestuale adeguamento alle norme vigenti in materia di salubrità, sicurezza e accessibilità delle strutture, così come quelle opere di miglioramento complessivo della loro capacità ricettiva, sia in termini quantitativi che quantitativi. Le premialità verranno riconosciute in funzione del valore delle opere realizzate. Gli apporti positivi possono avere valenza ambientale, in quanto l'azione può contribuire alla riduzione del consumo di suolo (ad esempio eliminando superfetazioni incongrue con l'edificato originario), o al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. La riqualificazione degli alberghi costituisce un contributo alla rigenerazione della città consolidata e, da un punto di vista economico, può riqualificare e potenziare il sistema ricettivo e contribuisce al rafforzamento e alla differenziazione dell'offerta turistica.

- **A_24: La realizzazione di nuove strutture alberghiere**

L'obiettivo minimo da perseguire in relazione alle strutture per la ricettività è quello di mantenere almeno la dotazione attuale, sia in termini di capacità ricettiva, che in termini di offerta qualitativa.
Considerato che la norma regionale attuale consente la possibilità di svincolo delle strutture alberghiere a una o due stelle, l'azione qui descritta intende incentivare la realizzazione di nuove strutture in compensazione di quelle che potrebbero andare perse per effetto di tale svincolabilità degli immobili dalla funzione ricettiva.
A fronte della realizzazione di nuove strutture alberghiere, negli ambiti ove queste risultano ammissibili e secondo gli indici propri di ciascun ambito, il P.U.C. riconosce diritti premiali in termini di S.A. aggiuntiva che può essere realizzata in loco o altrove senza vincolo di destinazione funzionale. Sono sempre fatte salve le norme vigenti in materia di edilizia Alberghiera e relative alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva.
Possono fruire del premio anche gli ampliamenti di alberghi esistenti purché ne consegua un ampliamento dei posti letto, nonché interventi ristrutturazione edilizia che preveda la nuova funzione alberghiera in immobili aventi diversa destinazione d'uso. La concessione del premio è assoggettata ad un impegno dei proprietari a mantenere la destinazione d'uso alberghiera ed il mantenimento dell'esercizio per almeno dieci anni. La premialità verrà corrisposta in dieci annualità posticipate a seguito dell'accertato mantenimento dell'attività.
L'azione, sebbene possa comportare un consumo di suolo indotto dalle nuove realizzazioni, implicazione che dovrà essere minimizzata privilegiando l'utilizzo di aree già edificate o, per quanto possibile, indirizzando gli interventi verso la compensazione ambientale del nuovo suolo consumato, ha aspetti positivi sotto il profilo del miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio e del contributo che può dare alla rigenerazione della città consolidata. Le principali valutazioni positive sono inerenti agli obiettividi sviluppo economico: anzitutto il contributo alla riqualificazione e al potenziamento del sistema ricettivo; secondariamente il possibile incremento occupazionale e il contributo al rafforzamento e alla differenziazione dell'offerta turistica. Infine, contribuendo a rinnovare il patrimonio immobiliare, è positivo anche l'apporto allo sviluppo del mercato immobiliare.
Per queste valutazioni l'azione è valutata positivamente ed è dunque soggetta a premialità edificatorie connesse alla S.A.alberghiera realizzata.

- **A_25: La dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica**

Il sistema turistico di Sanremo necessita di essere rivitalizzato, sia in termini di offerta di strutture ricettive, che in termini di servizi dedicati al turismo, capaci di indurre un aumento della domanda.
L'azione è indirizzata verso quest'ultimo aspetto, riconoscendo premialità edificatorie agli operatori che presenteranno progetti di realizzazione di nuovi servizi privati dedicati al turismo. Potranno essere presentati progetti per nuovi servizi coordinati con l'attività ricettiva, quali ad esempio spazi culturali, per attività congressuali, così come servizi di supporto allo sviluppo della rete escursionistica e naturalistica che possano favorire una maggior fruizione dei percorsi ciclopedonali di connessione tra la zona litoranea e il parco di Monte Bignone.
L'azione, laddove connessa con nuove edificazioni, puòcomportare un consumo di suolo, e pertanto dovranno essere privilegiati gli interventi su aree già edificate o, per quanto possibile, gli stessi dovranno essere indirizzati verso la compensazione ambientale del nuovo suolo consumato.

L'azione è valutata positivamente per quanto attiene il contributo che può fornire alla riqualificazione del sistema dei servizi e al rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica. E' inoltre legata al possibile incremento occupazionale e può essere contestuale alla riqualificazione del sistema ricettivo.
Per queste ragioni l'azione è valutata complessivamente come positiva e viene pertanto incentivata.

- **A_26: Gli interventi manutentivi o di miglioramento del decoro degli spazi o dei beni di interesse pubblico**

Il Piano riconosce premialità volumetriche connesse alla realizzazione diretta o al contributo monetario per la realizzazione di interventi manutentivi sugli spazi pubblici esistenti. Potranno essere proposti piani di manutenzione ordinaria pluriennali o interventi singoli di manutenzione ordinaria o straordinaria, secondo il criterio del 'lotto minimo funzionale'.
Gli ambiti di applicazione dell'azione sono molteplici:dalle attività di manutenzione ordinaria di piazze, parchi o percorsi pubblici, al contributo per la riqualificazione del sistema di illuminazione delle strade, ecc..
L'azione ha impatti positivi sugli obiettivi di rigenerazione paesaggistica del tessuto urbano e dei borghi storici. Particolari interventi potranno incidere anche sulla valorizzazione paesistica della fascia collinare.
Gli interventi contribuiranno al riordino del sistema dei servizi e al rafforzamento dell'attrattiva turistica.
I premi corrisposti, a fronte di impegni quantitativi da convenzionare con la Pubblica Amministrazione, saranno commisurati al valore delle opere da realizzare.

- **A_27: Gli interventi per l'incremento occupazionale(con finalità agricole)**

L'azione è strettamente legata al ripristino dell'attività agricola su aree dismesse (A_06) e persegue il duplice obiettivo di una riqualificazione Paesistico-Ambientale della fascia collinare, e dell'incremento della produzione agricola. Concretamente si traduce nella messa a disposizione a terzi, da parte dei proprietari, dei lotti agricoli inutilizzati, affinché vengano coltivati. Dovranno essere dimostrati impegni ad affittare o a garantire l'usufrutto delle aree per almeno dieci anni. Qualora, una volta acquisiti i diritti edificatori, l'attività agricola venisse nuovamente interrotta, i proprietari potranno incorrere in sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.
L'azione è direttamente connessa all'altra relativa al ripristino dell'attività agricola su aree dismesse e i premi di entrambe potranno essere cumulati.
Sotto un profilo ambientale, l'azione può contribuire al perseguimento dell'obiettivo di difesa del suolo. Da un punto di vista paesistico è evidente il contributo al miglioramento del paesaggio collinare. Da un punto di vista economico, infine, sono positivi gli apporti agli obiettivi di incremento occupazionale, in particolare allo specifico obiettivo di sviluppo dell'attività agricola.
Sulla base di queste valutazioni, il Piano prevede la corresponsione di premi volumetrici ad azioni della fattispecie qui descritta, in funzione alla superficie agricola messa a disposizione per essere coltivata, secondo i parametri individuati nei paragrafi successivi.

- **A_28: La riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a canone moderato**

Il baricentro su cui poggia la strategia di riequilibrio dell'offerta abitativa del Piano è rappresentato dall'incremento dell'offerta di alloggi in vendita a prezzi convenzionati e in affitto a canone moderato. Si ritiene infatti che il fabbisogno prioritario da soddisfare per garantire sviluppo e crescita qualitativa dell'intero sistema urbano sia quello relativo alla domanda di residenza dei giovani Sanremesi, in particolare delle giovani coppie, alle quali oggi è precluso l'accesso alla prima abitazione. Le ulteriori difficoltà di ingresso nel mondo del lavoro, si aggiungono alla descrizione di un quadro sconfortante che basta a giustificare l'incapacità delle nuove generazioni di residenti di immaginare e costruire un futuro stabile nella loro Città e, sempre più spesso, le migrazioni finalizzate a cercare altre possibilità lontano dalla Città d'origine. Se non si inverte la tendenza, il destino della Città è quello di un paese per vecchi, dove i cittadini con meno di cinquant'anni difficilmente parleranno la nostra lingua.
Per questo, l'incremento di residenza convenzionata viene valutato prioritario rispetto a quello di residenza pubblica.
L'azione specifica riguarda l'incentivazione al reperimento di alloggi in affitto a canone moderato, attraverso il riuso di alloggi esistenti. Per quanto riguarda la vendita a prezzi convenzionati, si è individuata unicamente l'azione relativa alla costruzione di nuovi alloggi (A_21).
Gli incentivi premiali individuati consistono nel riconoscimento di nuova S.A. edificabile in loco o da trasferire in altri ambiti,commisurata alla S.A. esistente convertita in alloggi in affitto a canonemoderato. Tali premialità verranno riconosciute fino al raggiungimento del traguardo fissato per l'azione.
I vantaggi connessi all'incentivazione dell'azione sono simili a quelli relativi al reperimento di alloggi per ERP: dunque, sotto il profilo ambientale, consistono primariamente nel concorrere all'obiettivo di riduzione

del consumo di suolo e, secondariamente, nel possibile miglioramento dell'efficienza energetica delle unità abitative che verranno riutilizzate. Da un punto di vista paesaggistico, l'azione, laddove connessa ad interventi di riqualificazione degli immobili, può contribuire alla rigenerazione del tessuto urbano. Per quanto sopra detto risulta massimo il contributo dell'azione al riequilibrio dell'offerta abitativa. L'azione, infine, collabora alla rivitalizzazione del mercato immobiliare.

- **A_29: La realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale**

Come già descritto nelle Azioni mirate al reperimento di aree per nuovi servizi, oltre alla cessione delle aree stesse verranno premiati i contributi per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi che dovranno esservi realizzati. In caso di cessione e realizzazione di opere, le premialità potranno sommarsi fino al raggiungimento del tetto massimo cumulabile individuato nelle norme di Piano.
Le proposte saranno comunque valutate ed eventualmente accettate dal Comune. Il valore minimo del contributo dovrà essere pari a € 100.000,00.

L'azione potrà essere attuata tramite realizzazione diretta dell'opera pubblica o attraverso un contributo economico finalizzato all'opera realizzata da terzi. Il premio riconosciuto è commisurato al valore dell'opera realizzata o al contributo economico messo a disposizione per la sua realizzazione, secondo parametri indicati nello specifico paragrafo dedicato alle premialità edificatorie.
Trattandosi di realizzazione di nuove opere, l'azione può comportare nuovo consumo di suolo, pertanto dovranno essere privilegiati gli interventi su aree già edificate e, per quanto possibile, potranno essere richiesti interventi di compensazione ambientale. Sono invece valutati positivamente gli apporti che l'azione può fornire agli obiettivi di rigenerazione paesistica della città consolidata e al recupero dei borghi storici. L'azione è poi molto positiva in relazione agli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, attraverso il contributo che può offrire al riequilibrio del sistema dei servizi, al riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta, al riordino del sistema del verde e delle reti di sottoservizi, in funzione delle specifiche realizzazioni che verranno attuate.
Infine l'azione può contribuire all'incremento occupazionale e al rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica.
Per le valutazioni sopra esposte l'azione è complessivamente sostenibile e positiva, ed è meritevole di essere incentivata, in relazione all'interesse pubblico dell'opera da realizzare.

- **A_30:La riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale**

Una ulteriore modalità individuata per rafforzare e riordinare il sistema dei servizi esistenti consiste nella riqualificazione di immobili, o parti di immobili in disuso e nella loro cessione a titolo gratuito alla pubblica amministrazione affinché possa ospitarvi nuovi servizi.
L'azione è simile alle altre individuate attraverso il criterio della compensazione volumetrica: a fronte della messa a disposizione di beni privati viene riconosciuto un bonus volumetrico per compensare economicamente i proprietari. Il valore aggiunto di questa azione riguarda il non consumo di suolo per la realizzazione di nuovi servizi, attraverso il riuso di edifici esistenti.
Per questo motivo l'azione è fortemente incentivata in funzione della superficie agibile messa a disposizione. Si precisa che, essendo l'azione di libera iniziativa a non vincolante rispetto ad alcun immobile, si rivolge in particolare a quegli immobili già in disuso e che possono costituire da tempo una spesa più che una rendita per i proprietari. L'azione è fortemente legata alla riattivazione di quegli immobili, e conseguentemente, di quei contesti urbani particolarmente degradati, nei quali è peraltro scarsa la presenza di servizi locali.
Le proposte dovranno essere adeguatamente motivate e dovranno dimostrare la loro coerenza con gli obiettivi di sviluppo della città pubblica individuati nel P.U.C.. Dovranno comunque essere valutate e accettate dall'Amministrazione Pubblica.

1. 7 Criteri premiali e perequativi e compensativi

Criteri di ponderazione delle azioni

I rapporti di priorità delle azioni che il Piano incentiva e la conseguente distribuzione delle premialità hanno efficacia di direttiva e sono pertanto suscettibili di modificazioni adeguatamente motivate nel rispetto delle finalità originarie del Piano stesso. I criteri di valutazione delle azioni vengono qui esposti al fine di rendere la valutazione stessa dinamica e comparabile nel corso dell'attuazione del Piano. Per la determinazione delle premialità di ogni azione farà fede la valutazione delle priorità e la relativa quantificazione dei premi alla data di presentazione della richiesta di realizzazione dell'azione stessa.

Le azioni sono state valutate con i seguenti criteri:

- Metodo del confronto a coppie per la valutazione del peso di ogni Obiettivo (**P.Ob.**) rispetto agli altri obiettivi appartenenti alla medesima tematica.
  Per esprimere i differenti gradi di priorità tra gli obiettivi, per ogni coppia di obiettivi appartenenti alla stessa tematica (ambientale, paesistica, urbana, economica) viene assegnato un giudizio quantitativo espresso in centesimi che indica il differente grado di priorità tra un obiettivo e l'altro. Ad esempio: si è valutato come prioritario il perseguimento dell'obiettivo ambientale di difesa del suolo rispetto a quello del miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e si è conseguentemente assegnato un punteggio di 75 centesimi alla difesa del suolo e di 25 centesimi all'efficienza energetica. Analogamente si è valutato che lo stesso obiettivo di difesa del suolo è ugualmente importante rispetto ad un altro obiettivo ambientale, quello relativo al contenimento del consumo di suolo. Si è pertanto assegnato un punteggio di 50 centesimi ad entrambi gli obiettivi nel relativo confronto.
  Si è proceduto come sopra esemplificato per ciascuna coppia di obiettivi appartenenti alla stessa tematica. L'esito delle valutazioni di ciascun obiettivo con gli altri ha consentito di individuare un punteggio complessivo di ciascun obiettivo, dato dalla somma delle singole valutazione dello stesso in rapporto agli altri appartenenti allo stesso tema. Si è così stilata una graduatoria di priorità tra obiettivi. In coerenza con il principio di equilibrio del Piano, ciascuna tematica è valutata di pari importanza rispetto alle altre, pertanto le graduatorie sono quattro, una per ogni tematica. I risultati delle valutazioni effettuate sono indicati nella tabella riportata di seguito. Per i dati analitici relativi ai confronti a coppie si veda l'*Allegato 1*.

- Valutazione dell'Incidenza, positiva o negativa, di ciascuna Azione rispetto a ciascun Obiettivo di piano (**Inc.Az/Ob**), secondo una scala da -3 (incidenza fortemente negativa per l'obiettivo) a +3 (incidenza fortemente favorevole per l'obiettivo).
  In coerenza con quanto riportato nella descrizione delleazioni virtuose che il Piano incentivaciascuna di esse contribuisce in maniera differente al raggiungimento dei vari Obiettivi del Piano. Per confrontare tra loro le varie azioni e stimarne un valoresulla base del quale determinare poi i criteri di assegnazione delle premialità da riconoscerese ne è valutato il possibile impatto rispetto ad ogni obiettivo del Piano. Il valore complessivo di ogni azione è dato dalla sommatoria delle valutazioni dell'incidenza positiva o negativa dell'azione rispetto a ciascun obiettivo.
  Per i dati relativi alle singole valutazioni e alla determinazione dell'Incidenza complessiva di ogni azione rispetto a tutti gli obiettivi (Inc. A/O) si veda l'*Allegato 2*.

Sulla base delle valutazioni sopra citate si è stimato il Valore Strategico di ogni azione (**V.S.**) applicando il seguente calcolo:

V.S. = P.Ob. x Inc.A/O

Il valore Strategico ottenuto per ogni azione ha consentito di classificarle secondo seiCassi di Strategicità e assegnare premialità volumetriche ad ogni azione secondo un criterio proporzionale alla Classe di appartenenza.

TEMATICA	OBIETTIVO		PUNTEGGIO	VALORE PONDERATO (P.Ob.)
AMBIENTE	NAT_01	difesa del suolo	260	1
	NAT_02	riduzione consumo di suolo	240	0,92
	NAT_03	protezione costa e risorse marine	190	0,73
	NAT_05	mantenimento e miglioramento vegetazione e tutela della biodiversità	190	0,73
	NAT_04	efficienza energetica	120	0,46
PAESAGGIO	PAE_04	rigenerazione città consolidata	245	0,94
	PAE_05	salvaguardia caratteri rurali paes. Collinare	245	0,94
	PAE_02	salvaguardia e sviluppo fascia costiera	205	0,79
	PAE_03	recupero e valorizzazione borghi storici	180	0,69
	PAE_01	tutela paesaggio altocollinare e montuoso	125	0,48
QUALITA' URBANA	URB_02	riequilibrio dell'offerta abitativa	245	0,94
	URB_03	riordino sistema accessibilità e sosta	245	0,94
	URB_01	riordino del sistema dei servizi	190	0,73
	URB_05	riordino delle reti	190	0,73
	URB_04	riequilibrio sistema del verde urbano e miglioramento dell'accessibilità alle risorse	130	0,5
SVILUPPO ECONOMICO	SEC_01	incremento occupazionale	240	0,92
	SEC_02	rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica	230	0,88
	SEC_05	incremento della produzione agricola	230	0,88
	SEC_03	riqualificazione e potenziamento del sistema ricettivo	170	0,65
	SEC_04	sviluppo del mercato immobiliare	130	0,5

Classificazione degli Obiettivi in base al livello di priorità (Peso Obiettivo, P.Ob.)

	AZIONI	VALORE STRATEGICO (V.S.)	CLASSE DI STRETEGICITA'
A_03	rimozione serre dismesse	16,5	S.1
A_01	interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico	14,92	
A_06	ripristino dell'attività agricola su aree dismesse	11,92	S.2
A_08	delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico	11,23	
A_04	deimpermeabilizzazione suolo	10,15	
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	9,94	
A_14	cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano	9,62	
A_27	interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)	9,22	
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	9,04	
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	8,93	S.3
A_05	ripristino muretti a secco	8,92	
A_12	realizzazione di nuove connessioni ecologiche	8,89	
A_09	delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo	8,5	
A_02	ripristino viabilità storica	8,5	
A_28	riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato	8,5	
A_19	riqualificazione energetica degli edifici esistenti	8,4	
A_30	Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale	7,94	S.4
A_23	riqualificazione di immobili alberghieri di pregio	7,89	
A_13	cessione di aree per infrastrutture	7,54	
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi	7,29	
A_18	realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa	7,24	
A_20	rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	6,62	S.5
A_07	messa a norma antisismica degli edifici	6,39	
A_22	restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna	6,17	
A_11	mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti	5,74	
A_26	interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico	5,66	
A_25	dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica	5,48	
A_21	realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati	4,8	S.6
A_24	realizzazione di nuove strutture alberghiere	4,69	
A_10	delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle	4,6	

Classificazione delle Azioni in base al Valore Strategico (V.S.)

Incentivi per l'attuazione delle azioni: Premi Volumetrici

Come già detto, il Piano non impone la realizzazione di alcuna delle azioni virtuose;al contrario favorisce la libera adesione al perseguimento degli obiettivi comuni per la crescita e il miglioramento della Città. Tale sistema di incentivazione consiste nel riconoscimento di diritti edificatori, ulteriori a quelli base definiti per ciascun ambito della Struttura di Piano, e ponderati sulla base della stima del peso insediativo complessivo che il territorio può ancora assorbire. Una volta stabilito il montepremi complessivo, questo è stato ripartito per le singole azioni sulla base delle loro specifiche caratteristiche.
Di seguito si descrivono le modalità di attribuzione di tali premi; per la definizione del montepremi complessivo si rimanda alla trattazione degli indici di edificabilità base e massimi e alla determinazione del peso insediativo complessivo del Piano.

Modalità di attribuzione delle premialità

Come descritto nel paragrafo precedente, le azioni sono state valutate in base al loro grado di priorità, coerentemente con gli Obiettivi che il Piano intende perseguire. Una volta individuate le sei Classi di Strategicità, si è stabilito un incremento percentuale della premialità per le classi di azioni più strategiche.
Nello specifico si prevede di incrementare le premialità di base assegnando una maggiorazione del 2% per la Classe S3, del 5% per la Classe S2 e del 10% per la Classe S1.
In altre parole, fatto 100 il valore premiale base, alle azioni appartenenti alle ultime tre classi (S6, S5, S4) viene riconosciuto il premio base (100), a quelle in terza classe (S3) il premio è pari a 102, alla seconda classe (S2) è pari a 105 mentre alla prima classe verrà corrisposto un valore proporzionalmente pari a 110.
La scelta di individuare 6 classi, quando vengono assegnati solo 3 incrementi, è dettata dalla volontà di rendere più flessibile l'impianto di attribuzione delle premialità. Nel corso della vigenza del PUC sarà più semplice modificare l'assetto di distribuzione dei premi per classi di strategicità, in funzione del monitoraggio dello stato di attuazione delle azioni virtuose.
Per individuare i valori premiali base, e conseguentemente quelli riconosciuti per ogni azione, occorrono ulteriori precisazioni relative alle azioni stesse.
Oltre che per un Valore Strategico, le varie azioni si differenziano per grado di complessità e per i differenti tipi di 'oggetti' a cui si riferiscono. Il grado di complessità è stato stimato considerando le varie tipologie a cui ciascuna azione è riferibile:

. demolizioni
. riqualificazioni
. cessione di aree
. realizzazione di opere
. delocalizzazione (demolizione e ricostruzione in altre aree) di edifici
. riqualificazione di immobili e cessione degli stessi

Come è evidente, a ciascuna tipologia corrispondono gradi di complessità e impegni economici differenti.
Inoltre, le varie azioni si applicano a differenti tipi di oggetti: alcune sono riferite alla cessione di aree, altre alla riqualificazione di edifici, altre ancora alla realizzazione di opere;pertanto, per valutarne l'impegno connesso e individuare coerentemente le premialità da riconoscere, occorre considerare differenti parametri. Si tratta di tre parametri, cui sono riconducibili tutte le tipologie di azioni fin qui descritte: il valore delle opere, la superficie di terreno, la superficie agibile degli immobili. Tutte le azioni verranno premiate in funzione di uno dei tre parametri citati.

La tabella seguente mostra una sintesi dei valori utilizzati per l'attribuzione delle premialità, individuando:

. gli incrementi dei premi da corrispondere in funzione della Classe di strategicità di ogni azione;
. le tipologie di intervento e i diversi gradi di complessità
. i valori di riferimento da considerare per il calcolo dei premi

	AZIONI	DISTRIBUZIONE PREMIALITA'		COEFICIENTE DI COMPLESSITA'		VALORE DI RIFERIMENTO PER PREMIALITA'		
		Classe di Strategicità	incremento premi per classe di strategicità	tipologia di intervento	Valutazione del grado di complessità	premi legati al valore delle opere realizzate	premi legati alla superficie interessata dall'intervento	premi legati SA interessata dall'intervento
A_03	rimozione serre dismesse	1	10%	demolizione	0,50		1	
A_01	interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico	1	10%	riqualificazione	1,00	1		
A_06	ripristino dell'attività agricola su aree dismesse	2	5%	riqualificazione	1,00		1	
A_08	delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico	2	5%	delocalizzazione	3,00			1
A_04	deimpermeabilizzazione suolo	2	5%	riqualificazione	1,00		1	
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	2	5%	riqualificazione	1,00	1		
A_14	cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano	2	5%	cessione aree	3,00		1	
A_27	interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)	2	5%	riqualificazione	1,00		1	
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	2	5%	realizzazione	1,00	1		
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	3	2%	riqualificazione	1,00	1		
A_05	ripristino muretti a secco	3	2%	riqualificazione	1,00	1		
A_12	realizzazione di nuove connessioni ecologiche	3	2%	realizzazione	1,00	1		
A_09	delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo	3	2%	delocalizzazione	2,00			1
A_02	ripristino viabilità storica	3	2%	riqualificazione	1,00	1		
A_28	riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato	3	2%	riqualificazione	1,00			1
A_19	riqualificazione energetica degli edifici esistenti	3	2%	riqualificazione	1,00			1
A_30	Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale	4	0%	riqualificazione e cessione immobili	2,00			1
A_23	riqualificazione di immobili alberghieri di pregio	4	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_13	cessione di aree per infrastrutture	4	0%	cessione aree	3,00		1	
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi	4	0%	cessione aree	3,00		1	
A_18	realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa	4	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_20	rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	5	0%	riqualificazione e cessione immobili	2,00			1
A_07	messa a norma antisismica degli edifici	5	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_22	restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna	5	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_11	mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti	5	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_26	interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico	5	0%	riqualificazione	1,00	1		
A_25	dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica	5	0%	realizzazione	1,00			1
A_21	realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati	6	0%	realizzazione	1,00			1
A_24	realizzazione di nuove strutture alberghiere	6	0%	realizzazione	1,00			1
A_10	delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea	6	0%	delocalizzazione	1,00			1

Criteri di assegnazione delle premialità: Strategicità, Complessità, Oggetto di riferimento delle azioni

Come si evince dalla tabella, i valori relativi al grado di complessità sono comuni per ciascuna tipologia di azione. Fanno eccezione le tre azioni di delocalizzazione, per le quali si è valutato di considerare gradi di complessità differenti per ciascuna azione.

Il Piano definisce tre valori base per l'attribuzione delle premialità, uno per ogni parametro considerato. Tali valori corrispondono ai premi minimi teorici, sulla base dei quali vengono determinati i premi effettivi di ogni azione, che sono sempre superiori ai minimi in ragione del coefficiente premiale per classe di strategicità e della complessità di ogni azione:

. valore base per la determinazione dei premi per le azioni relative alla realizzazione di opere:

1 mq di S.A. premiale ogni 600 Euro di opere realizzate
(pari anche a circa 0,0017 mq di S.A. premiale per Euro speso in opere)

. valore base per la determinazione dei premi per le azioni relative alla superficie territoriale:

1 mq di S.A. premiale ogni 20 mq di Superficie Territoriale interessata dalla opere
(pari anche a 0,05 mq di S.A premiale per mq di S.T. interessata dalle opere)

. valore base per la determinazione dei premi per le azioni relative alla Superficie Agibile degli edifici interessati dalle opere:

1 mq di S.A. premiale ogni 4 mq di Superficie Agibile interessata dalla opere
(pari anche a 0,25 mq di S.A. premiale per mq di S.A. interessata dalle opere)

Sulla base di questi valori, e degli altri parametri fin qui descritti, il calcolo effettuato per la determinazione dei premi di ciascuna azione è il seguente:

S.A. premiale = Vb x (100%+CS) x C

dove:

Vb = Valore base per la determinazione dei premi, espresso in riferimento alle differenti tipologie di opere (costo opera, superficie territoriale interrata o S.A. interessata)
CS = Coefficiente di incremento riferito alla Classe di Strategicità dell'azione
C = Coefficiente riferito alla Complessità dell'azione

Le premialità individuate (con alcuni inevitabili arrotondamenti nei calcoli) sono espresse nella tabella seguente. La tabella di calcolo per l'individuazione delle premialità sotto riportate è contenuta nell'*Allegato 3.* Tutti i parametri fin qui descritti hanno efficacia direttiva, sono cioè suscettibili di modificazioni debitamente motivate nel rispetto delle originarie finalità del Piano. Pertanto, ad esempio, nel corso della vigenza del Piano sarà possibile rimodulare i tre valori base, riferiti al valore delle opere, o alle aree o agli edifici interessati, e i premi di ogni azione potranno essere facilmente ricalcolati in maniera proporzionale.

	AZIONI	SA PREMIALE PER VALORE OPERE	SA PREMIALE PER SUP. INTERESSATA	SA PREMIALE PER SA INTERESSATA
		fattore di conversione tra valore opere e mq di SA premiale per classe di strategicità (€) (fattore di conversione base =600€)	mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità (valore base = 0,05mq/mq)	mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità (valore base = 0,25mq/mq)
		€/mq	mq/mq	mq/mq
A_03	rimozione serre dismesse		0,03	
A_01	interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico	540		
A_06	ripristino dell'attività agricola su aree dismesse		0,05	
A_08	delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico			0,79
A_04	deimpermeabilizzazione suolo		0,05	
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	570		
A_14	cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano		0,16	
A_27	interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)		0,05	
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	570		
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	588		
A_05	ripristino muretti a secco	588		
A_12	realizzazione di nuove connessioni ecologiche	588		
A_09	delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo			0,51
A_02	ripristino viabilità storica	588		
A_28	riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato			0,26
A_19	riqualificazione energetica degli edifici esistenti			0,26
A_30	Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale			0,50
A_23	riqualificazione di immobili alberghieri di pregio	600		
A_13	cessione di aree per infrastrutture		0,15	
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi		0,15	
A_18	realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa	600		
A_20	rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)			0,5
A_07	messa a norma antisismica degli edifici	600		
A_22	restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna	600		
A_11	mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti	600		
A_26	interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico	600		
A_25	dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica			0,25
A_21	realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati			0,25
A_24	realizzazione di nuove strutture alberghiere			0,25
A_10	delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea			0,25

Premialità assegnate alle Azioni Virtuose

Ulteriori incentivi locali: Rigenerazione degli ambiti di maggior degrado e de impermeabilizzazione dei suoli in ambiti collinari

Il sistema di incentivazione vale in generale per tuttoil territorio Comunale, indipendentemente dalla localizzazione dell'azione, fatte salve le prescrizioni particolari. Di seguito si enunciano alcuni particolari ulteriori incentivi legati all'applicazione di azioni virtuose in specifici ambiti.

- La Struttura del Piano individua, all'interno dell'Ambito del Tessuto Urbano (TU_11) a prevalenza residenziale corrispondente al centro e levante della Città, quattro sottoambiti caraterizzati da un maggior degrado insediativo oltre che dal congestionamento della struttura urbana e dalla carenza di servizi. Gli ambiti sono stati nominati a partire dai torrenti che li percorrono: **Valle San Martino**, **Valle San Romolo** (via Galileo Galilei, via Martiri, via Pietragosti), **Valle San Lazzaro** (via Gothe) e **Valle San Francesco**.
  In ragione delle particolari caratteristiche di questi ambiti, per incentivare processi di rigenerazione urbana più complessi e in grado di attivare veri percorsi di ricostruzione urbana, all'interno di essi le premialità connesse alle azioni virtuose sono raddoppiate, se le azioni saranno integrate in interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Tali premialità doppie verranno corrisposte fino al raggiungimento del tetto massimo di 70.000 mq di S.A. premiale specificamente destinato al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana di questi ambiti.
  Si precisa che il criterio valido per ogni azione è che il conteggio della S.A. premiale riconosciuta verrà effettuato al momento della stipula delle convenzioni tra Proponente e Amministrazione, mentre i premi verranno riconosciuti ad ultimazione delle azioni o, nel caso di impegni prolungati nel tempo, per fasi, a seguito di verifica dello stato di avanzamento delle azioni.
  Gli interventi dovranno essere prioritariamente indirizzati verso la realizzazione, eventualmente di concerto con la Pubblica amministrazione, di nuovi servizi all'interno degli ambiti di maggior degrado. Si sottolinea, infatti, che il potenziamento del sistema dei servizi è una delle principali leve che l'Amministrazione può utilizzare per attuare il difficile e ambizioso processo di sostituzione urbanistica di ambiti degradati. Uno dei principali ostacoli all'attuazione di tali interventi è infatti costituito dallo scarso valore immobiliare degli immobili e delle aree degradate e questo rende più difficile raggiungere un equilibrio economico nelle operazioni di demolizione e ricostruzione. Per contribuire alla realizzazione di questi interventi senza ricorrere a risorse di denaro pubblico, l'A.C. deve necessariamente aumentare (spesso oltre livelli sostenibili) i premi volumetrici da corrispondere al soggetto attuatore. L'unica altra leva, che può ridurre le premialità necessarie alla sostenibilità degli interventi, è quella di facilitare l'aumento del valore immobiliare degli edifici esistenti potenziando i servizi all'intorno. L'effetto direttamente connesso all'introduzione o al potenziamento di servizi pubblici in un ambito è infatti quello del miglioramento della qualità urbana del contesto e, conseguentemente, dell'aumento del grado di appetibilità degli immobili. L'aumento del valore degli immobili rende più semplice ammortizzare i forti costi connessi all'acquisizione, demolizione e ricostruzione dei fabbricati privati. Pertanto negli ambiti degradati per i quali il Piano auspica la sostituzione edilizia e la rigenerazione del tessuto urbano, sarà prioritario riordinare e potenziare il sistema dei servizi, sia attraverso interventi diretti del pubblico, sia attraverso iniziative private. Tali iniziative dovranno in primo luogo riguardare la messa a disposizione delle aree su cui realizzare i nuovi servizi. Una volta reperite le aree la P.A. dovrà indirizzare le azioni private - anche connesse ad interventi su altri ambiti della città - alla realizzazione dei servizi all'interno degli ambiti degradati. Questi interventi, da un lato contribuiranno per se stessi alla rigenerazione di tali ambiti, dall'altro collaboreranno ad attivare operazioni di sostituzione urbanistica più complesse.

- All'interno degli ambiti della 'campagna abitata', ovvero negli Ambiti a Prevalenza Agricola (APA), all'interno dei Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA) o negli Ambiti di Tutela Paesistico Ambientale (ATPA), l'azione di deimpermeabilizzazione del suolo (A_04), per la sua valenza strategica di riqualificazione paesistico ambientale, viene ulterioremente incentivata portando il premio corrisposto a 0,1 mq di S.A. per ogni mq di superficie resa permeabile.

Capacità edificatorie dirette e indirette, trasferimento dei diritti edificatori e atterraggio dei diritti premiali acquisiti

Le capacità edificatorie premiali, guadagnate attraverso la realizzazione di azioni virtuose secondo i criteri fin qui esposti, costituiscono diritti avulsi dalle aree nelle quali sono state acquisite. In alcuni casi tali diritti potranno essere esercitati direttamente sulle stesse aree oggetto delle azioni virtuose, in altri casi dovranno essere trasferiti ed esercitati su altre aree. Di seguito si espongono i meccanismi che regolano l'attribuzione dei diritti edificatori alle singole aree e le modalità di esercizio di tali diritti. Nel capitolo relativo alla

descrizione degli Ambiti di Piano vengono definite e descritte analiticamente le capacità insediative previste per i vari ambiti.
L'attribuzione dei diritti edificatori è normata per l'intero territorio Comunale sulla base del principio di Perequazione quale strumento di equità tra le parti e con la finalità di incentivare le azioni valutate come virtuose sulla base degli obiettivi di miglioramento ambientale, paesistico, qualitativo ed economico individuati dal Piano.
L'assetto normativo consente il trasferimento di diritti edificatori tra aree diverse. La regolamentazione dell'insediabilità e dei trasferimenti possibili è regolatadal seguente meccanismo:

- Ad ogni area del territorio Comunale è associata una capacità edificatoria 'base' (**Indice di Utilizzazione InsediativaBase** o: **I.U.I.base**) che definisce la capacità di ciascuna area di accogliere nuova edificazione.Generalmente, ciascun proprietario o avente titolo potrà realizzare nuovi edifici o ampliare gli edifici esistenti fino alla saturazione dell'indice base. Nel caso di edifici esistenti questi concorrono alla verifica dell'indice base e, se l'indice corrispondente all'edificazione esistente è superiore all'indice base dell'area, l'indice esistente prevale sull'indice base. L'indice base è anche definibile come 'diretto' in quanto la sua efficacia non è soggetta ad alcuna condizioneoltre all'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi.

- I proprietari (o aventi titolo), possono acquisire ulteriori diritti edificatori oltre a quelli individuati dall'indice base in due modi:

    - Acquistandoli da terzi
    - Attuando le azioni virtuose soggette a premialità

- I diritti edificatori acquisiti oltre l'indice base possono essere realizzati nell'area di proprietà entro i limiti posti dagli ulteriori due indicatori urbanistici associati ad ogni area del territorio Comunale:l'**Indice di Utilizzazione Insediativa massima** (**I.U.I. max**) e la **S.A. massima di Ambito** (**S.A. max**). Il primo valore si applica direttamente al lotto di proprietà e indica la quantità di nuova edificazione complessiva che l'area può accogliere, intesa come come sommatoria dell'edificazione consentita dall'indice base e dai diritti edificatori acquisiti. Il secondo valore è verificato sull'intero Ambito Urbanistico nel quale ricade l'area, e indica la quantità massima complessiva di Superficie Agibile che l'Ambito può ospitare. L'indice massimo è definibile anche come 'indiretto', perchè la sua attuazione è subordinata all'acquisizione di diritti edificatori non direttamente generati dall'area oggetto dell'intervento.
  Il raggiungimento dell'indice massimo potrà avvenire acquisendo diritti edificatori dall'esterno fino ad un massimo del 20% della S.A. residua disponibile. Il restante 80% (inteso come minimo), dovrà essere acquisito come premio per azioni virtuose.
  La **S.A. max** è indicata solo per quegli ambiti per i quali si è ritenuto necessario calmierare l'edificabilità indotta dagli indici di utilizzazione insediativa. Negli ambiti dove non è presente alcuna specifica relativa alla S.A. max l'edificabilità residua è marginale e può essere trascurata per il calcolo del peso insediativo complessivo di Piano.

Le regole qui sinteticamente descritte sono tese ad innescare dinamiche di riequilibrio tra istanze di salvaguardia e tutela del paesaggio e dell'ambiente,tutela e valorizzazione delle proprietà fondiarie e miglioramento della dotazione di servizi e infrastrutture di interesse pubblico. Infatti, la possibilità di acquisizione di diritti edificatori, tramite compravendita o quale premio per la realizzazione di azioni virtuose, è potenzialmente illimitata, mentrel'atterraggio dei diritti edificatori acquisiti è controllato, e non può superare il valore più basso tra quello definito dall'indice di utilizzazione insediativa massimo e quello indicato dalla capacità massima di S.A. che l'ambito può assorbire. Una volta raggiunto tale tetto massimo gli eventuali diritti edificatori acquisiti dovranno essere trasferiti in altre aree non ancora sature. Gli indici I.U.I. minimi e massimi sono stabiliti in modo tale da incentivare la generazione di diritti edificatori (cosiddetto 'decollo') per alcuni ambiti e il loro trasferimento in altri ambiti (detti ambiti di 'atterraggio'). Negli ambiti di decollo non viene assegnato alcun valore per l'indice I.U.I. massimo, e questo fa si che, una volta realizzata la nuova edificazione disponibile in base all'indice base, la ulteriore superficie edificabile che è possibile acquisiretramite azioni virtuose debba essere trasferita altrove. Viceversa per gli ambiti di atterraggio la differenza tra i due indici è tale che la nuova edificazione diretta sia inferiore a quella che può essere realizzata tramite acquisizioni dall'esterno.
In sintesi:
. I meccanismi premiali incentivano la realizzazione di azioni virtuose tramite corresponsione di diritti edificatori che non sempre possono essere realizzati in loco, e questo genera offerta di nuova S.A. edificabile.

. I meccanismi perequativi individuano aree che per essere edificate devono acquisire diritti dall'esterno, e questo genera domanda di nuova S.A. edificabile.
L'equilibrio tra domanda e offerta determina una crescita controllata della città sia a livello quantitativo che qualitativo.

Poiché le azioni virtuose sono teoricamente 'illimitate', per calmierare la generazione di S.A. premiale oltre i limiti di sostenibilità delle capacità di atterraggio negli Ambiti, il Piano prevede un tetto massimo di S.A. complessiva premiale che l'Amministrazione Comunale può corrispondere a fronte di azioni virtuose. Superato tale tetto non potranno essere più corrisposti premi edificatori e verrà avviata la procedura di aggiornamento del P.U.C., secondo quanto previsto dall'art. 43 della LR 36/1997.
Il tetto massimo di S.A. premiale corrisponde al valore complessivo dei premi attribuibili, indipendentemente dalle modalità e dalle specifiche azioni attraverso le quali potrà essere raggiunto.
Il valore è fissato in 300.000 Mq.
Tale valore è coerente con il montepremi stimato per la previsione dei traguardi che il Piano si propone di raggiungere in relazione a ciascuna azione virtuosa.

- Al fine di agevolare l'attuazione delle azioni virtuose e per ottimizzare l'inevitabile consumo di suolo connesso all'atterraggio dei diritti premiali, per gli ambiti di atterraggio già urbanizzati, quali il Tessuto Urbano e il Tessuto Sparso di Contorno è previsto un ulteriore parametro che vincola la realizzazione di nuova S.A. al raggiungimento di un Indice Minimo: si tratta dell'**Indice di Utilizzazione Insediativa Minimo** (**I.U.I. min**) che determina per gli ambiti urbani la soglia minima sotto la quale non è possibile intervenire. Tale Indice è calcolato secondo il criterio indicativo dell'80% dell'Indice Massimo.

Modalità attuative

La conformità delle proposte di azioni virtuose verrà valutata dall'A.C. sulla base dei criteri fin qui esposti. Conclusa l'istruttoria del progetto, e ad approvazione avvenuta, verrà stipulata una specifica **Convenzione Attuativa**tra proponente e A.C., che dovrà contenere gli impegni del proponente relativi alle modalità operative e le tempistiche per la realizzazione delle opere, gli estremi identificativi e quantitativi dell'oggetto dell'azione, nonché l'individuazione dei premi da corrispondere, le modalità e le tempistiche di corresponsione.
Secondo quanto previsto dalla Convenzione, i premi verranno erogati sotto forma di **Certificati**, che attesteranno i diritti edificatori guadagnati attraverso l'azione virtuosa.I certificati conterranno anche i dati descrittivi dell'azione che ha originato i diritti, l'intestatario dei diritti e i successivi eventuali passaggi di proprietà. A seconda del tipo di azione i certificati potranno essere erogati una tantum a lavori ultimati o, nei casi di azioni prolungate nel tempo, progressivamente, secondo scadenze indicate in Convenzione che permetteranno di verificare che l'azione stia proseguendo. Ad esempio, riguardo all'azione relativa alla messa a disposizione per almeno dieci anni di terreni incolti perché vengano coltivati (A_27), i diritti premiali potranno essere erogati con scadenze annuali.
Per l'assegnazione delle premialità e per il conteggio dei diritti ancora erogabili, farà fede la data di stipula della Convenzione Attuativa. In caso di simultaneità di più azioni e in concomitanza con l'esaurirsi dei diritti premiali disponibili, si considereranno le priorità delle azioni proposte, sulla base del loro Valore Strategico (si veda in proposito la tabella relativa alla *classificazione delle azioni per V.S.* riportata nel presente paragrafo).

L'Amministrazione Comunale attiverà un **Albo dei Diritti Edificatori**, consultabile presso gli Uffici Comunali. L'Albo verrà collegato al SIT del Comune e permetterà di consultare *online* i diritti edificatori maturati, quelli in vendita, quelli già utilizzati o in corso di realizzazione, oltre ai dati relativi alleazioni virtuose realizzate o in corso.
Verranno costantemente aggiornati i bilanci progressivi dello stato di avanzamento dei vari traguardi prefissati per ciascuna azione.
Sul portale SIT Comunale sarà sempre disponibile il conteggio delle premialità complessive erogate e l'ammontare dei diritti premiali ancora disponibili. Saranno altresì disponibili schede descrittivedi ciascun Ambito di Piano contenenti, tra l'altro,le quantità di nuova S.A. edificatae i relativi conteggi della S.A. ancora edificabile a partire dal parametro della *S.A. Massima di Ambito*.

2. La Struttura del Piano

2. 1 Macro Ambiti Territoriali

Come già ampiamente descritto in Descrizione Fondativa, il lavoro di analisi del territorio ha portato, in primo luogo, alla rilettura del territorio Sanremese in tre grandi Paesaggi: la Città, la Collina e il Bosco.
La definizione degli Ambiti della Struttura del Piano specifica questa macro-lettura e reinterpreta i diversi paesaggi analizzati in Descrizione Fondativa con l'intento di individuare per ciascuno di essi le specifiche previsioni di conservazione e di sviluppo, secondo i criteri già enunciati nel documento degli Obiettivi, a proposito degli obiettivi di tutela e valorizzazione del Paesaggio.
La carta degli Ambiti di Piano è quindi derivata da quella contenuta in Descrizione Fondativa, con i necessari affinamenti dovuti ad una lettura in chiave progettuale, e non più unicamente descrittiva, del territorio. Come indicato nel D.O. tale rilettura è avvenuta con questi criteri:

- verifica della coerenza delle perimetrazioni con la pianificazione esistente e sovraordinata
- razionalizzazione degli ambiti al fine di evitare una eccessiva frammentazione dei perimetri
- classificazione e selezione degli ambiti in base agli obiettivi di sviluppo generali del Piano: individuazione delle trasformazioni, delle riqualificazioni e delle conservazioni
- simulazioni quantitative relative ai pesi insediativi ipotizzati.

Le tipologie di ambiti individuate vengono utilizzate per indicare le previsioni insediative urbanistiche, ma, ancor prima, per definire gli assetti paesistici e ambientali che il piano intende perseguire. Per questi livelli di lettura e controllo dei fenomeni insediativi, si sono individuati dei macro ambiti che definiscono i grandi suborganismi che compongono il paesaggio e i diversi 'ambienti' del territorio.
I Macro AmbitiTerritoriali, utilizzati per alcune verifiche quantitative sulla dotazione minima di servizi, sono quattro:

. l'ambito alto collinare
. l'ambito urbano e la fascia collinare di ponente
. l'ambito urbano e la fascia collinare di centro, compresa la zona litoranea da Pian di Poma a Capo Verde
. l'ambito della Valle Armea e di Bussana

Il Rapporto Ambientale, per un più attento esame una maggior attendibilità delle verifiche e del monitoraraggiodelle scelte di Piano, individua un ulteriore livello di lettura del territorio secondo criteri di omogeneità sotto i profili dell'uso del suolo e dei caratteri ambientali attuali.



Macro Ambiti Territoriali

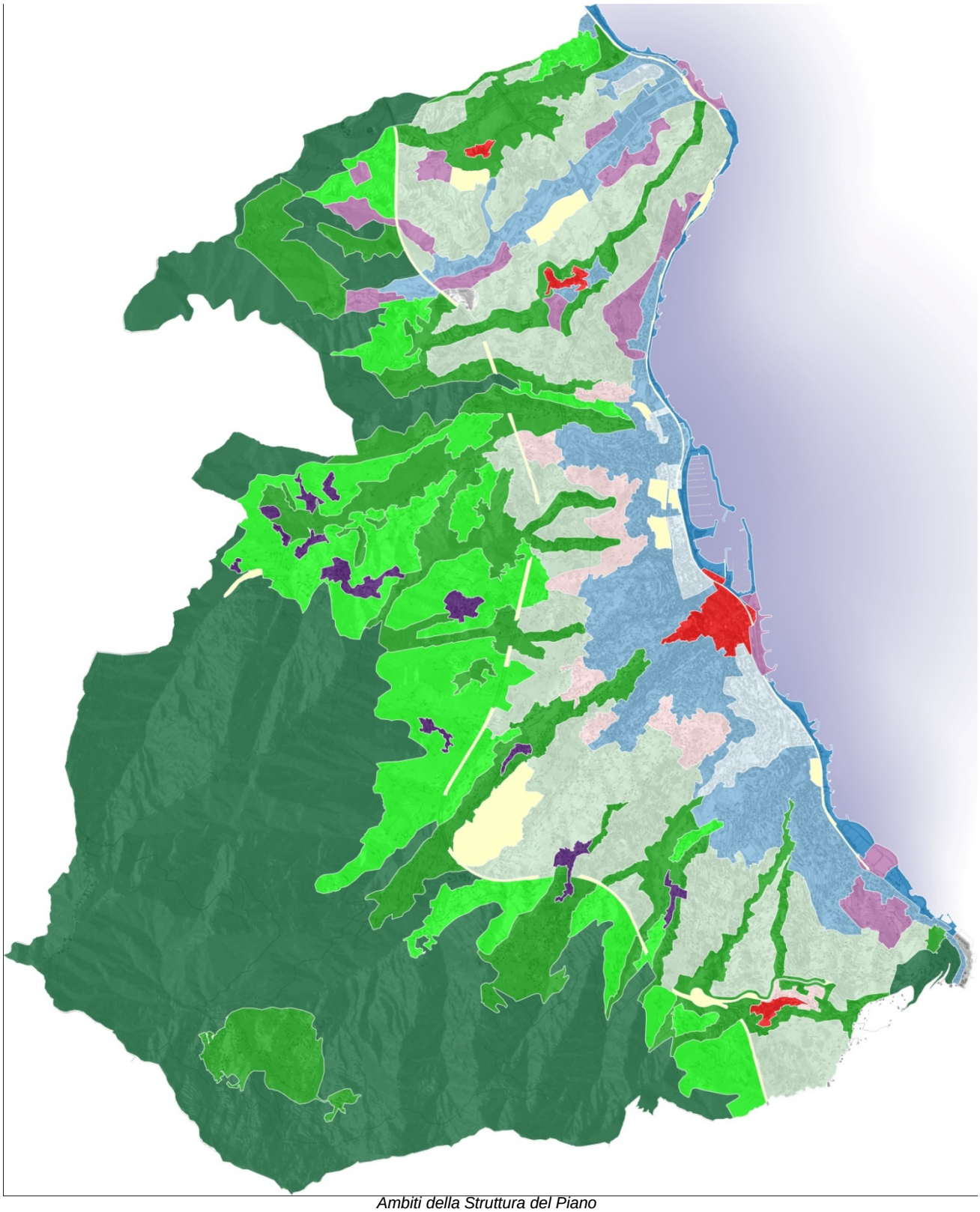
2. 2 Ambiti di Piano

Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.
Ciascun Ambito è dotato di una disciplina che definisce le funzioni insediabili, principali e complementari, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del P.U.C., che costituiscono espressamente disciplina paesistica.
Sono inoltre indicati nella cartografia di P.U.C., perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.
Nella seguente tabella vengono elencate tutte le tipologie di ambiti che compongono la carta della Struttura del Piano, individuando quelli sottoposti a regime di conservazione, di riqualificazione e i Distretti di Trasformazione.
Nei seguenti paragrafi si descrivono sinteticamente le previsioni relative ad ognuna delle tipologie di Ambiti individuate.

AMBITI DI CONSERVAZIONE	**TESSUTO URBANO STORICO**	**TUS**
	TERRITORI NON INSEDIABILI	**TNI**
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	**AMBITI PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI**	**AIS**
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	**NAF**
	AREE A PREVALENZA AGRICOLA	**APA**
	AREE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE	**ATPA**
	FASCIA COSTIERA	**FC**
	STRUTTURA URBANA QUALIFICATA	**SU**
	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE A VOCAZIONE AGRICOLA	**TPAA**
	TESSUTO SPARSO DI CONTORNO	**TSC**
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (RESIDENZIALE)	**TUR**
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PRODUTTIVO)	**TUP**
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	**DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (RESIDENZIALE)**	**DTR**
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PRODUTTIVO)	**DTP**
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (SERVIZI)	**DTS**

Elenco Ambiti della Struttura del Piano



Ambiti della Struttura del Piano

. Ambiti di conservazione del Tessuto Urbano Storico (TUS)

Descrizione sintetica:

Si tratta dei centri storici interni alla Città: la Pigna, San Siro e Via Roma, oltre che dei principali nuclei storici esterni: Coldirodi, Poggio e Bussana Vecchia.
Sono Ambiti di Conservazione, cosiddetti di 'decollo', all'interno dei quali non potranno generalmente essere collocate nuove volumetrie.
Sono invece incentivate le diverse azioni virtuose capaci di generare diritti edificatori premiali che potranno essere trasferiti altrove.

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica.

Funzioni ammissibili:

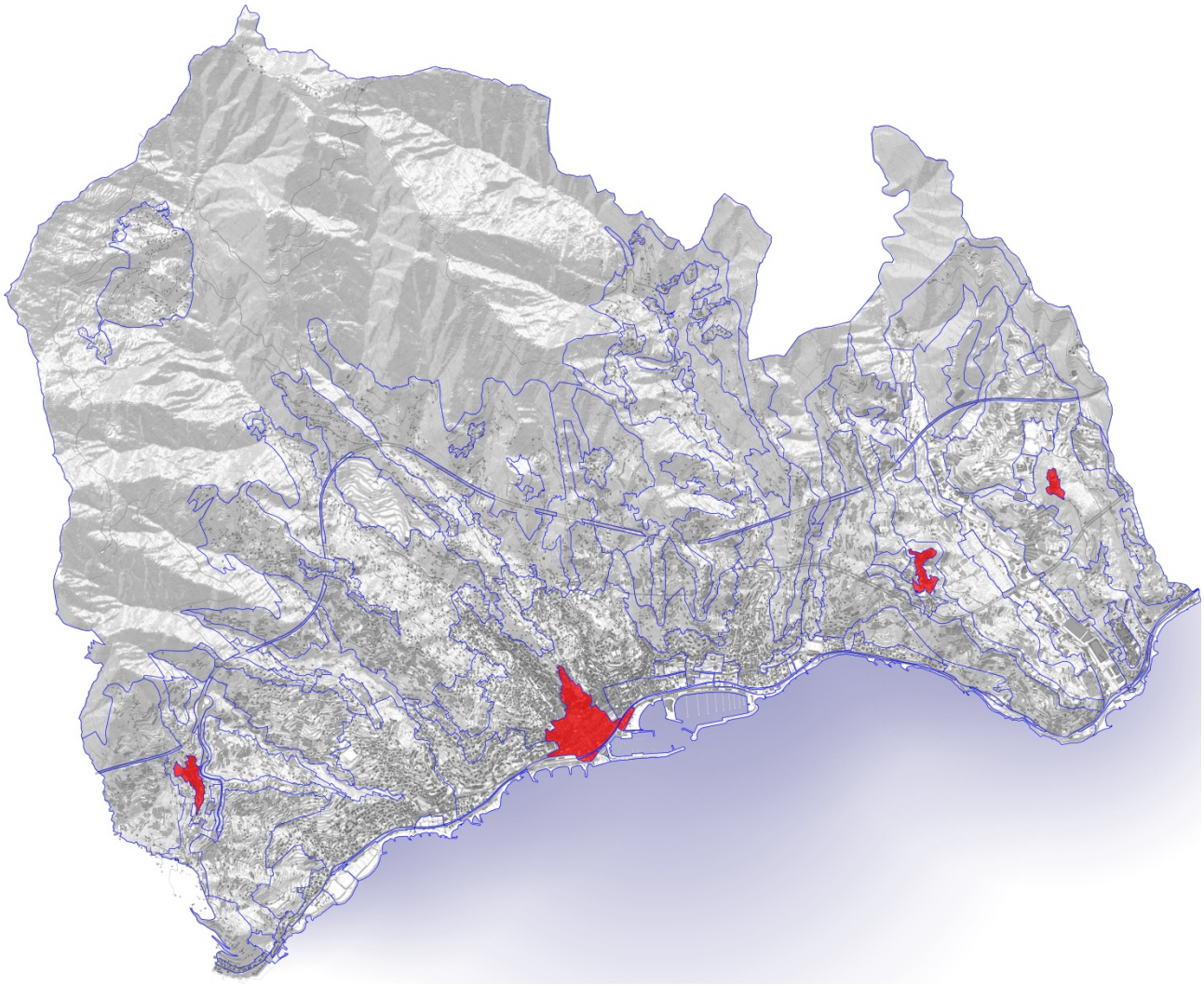
Le funzioni ammissibili sono: residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
I locali siti al piano terra degli edifici, prospicenti la viabilità pubblica o comunque posti a distanza minore di 5,00 metri dal ciglio stradale, non possono essere trasformati in unità abitative autonome sviluppate sullo stesso livello.
E' ammessa la modifica in residenza solo nel caso in cui una porzione superiore al 50% della S.A. dell'unità immobiliare, sia individuata ai piani superiori. Non è ammesso il frazionamento di unità abitative esistenti al piano terra ovvero composte anche da locali siti ai piani superiori, in unità abitative autonome individuate solo al piano terra.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun ambito e sottoambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
1) ordinaria e straordinaria manutenzione;
2) restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun ambito e sottoambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
TUS	**Tessuto Urbano Storico**			
TUS_01	Centro - Porti	0,80	-	-
TUS_02	Sanremo centro	1,42	-	-
TUS_03	Coldirodi centro	0,85	-	-
TUS_04	Bussana vecchia	0,38	-	-
TUS_05	Poggio centro	0,70	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti TUS



Individuazione Ambiti TUS

. Ambiti di riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione(NAF)

Descrizione sintetica:

Oltre ai centri storici maggiori, facenti parte del Tessuto Urbano Storico, il P.U.C. individua i centri abitati sparsi nella fascia collinare che per secoli hanno costituito i nuclei attorno ai quali è cresciuta l'attività agricola e con essa si è conformato il paesaggio collinare. Si tratta dei borghi di San Lorenzo, San Bartolomeo, San Giacomo, San Pietro, la Villetta ecc...
Questi ambiti vengono equiparati ai restanti appartenenti alla fascia collinare per quanto riguarda le capacità edificatorie dirette (I.U.I. base), ma, a differenza degli altri, in essi potranno essere trasferiti diritti edificatori generati da azioni virtuose realizzate in collina.

Obiettivi di Ambito:

Il P.U.C. intende riqualificare le colline Sanremesi facendo perno su due principali azioni: da un lato il recupero della vocazione agricola e la tutela dei caratteri ambientali del territorio, dall'altro il consolidamento degli originari centri abitati come fulcri attorno ai quali ricostruire l'equilibrio originario del paesaggio.
Pertanto, l'obiettivo generale per gli Ambiti NAF è il consolidamento dell'abitato finalizzato al riequilibrio del paesaggio collinare.
Gli interventi saranno finalizzati al recupero e conservazione dei nuclei e al completamento del tessuto insediativo esistente, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità dei borghi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica.

Funzioni ammissibili:

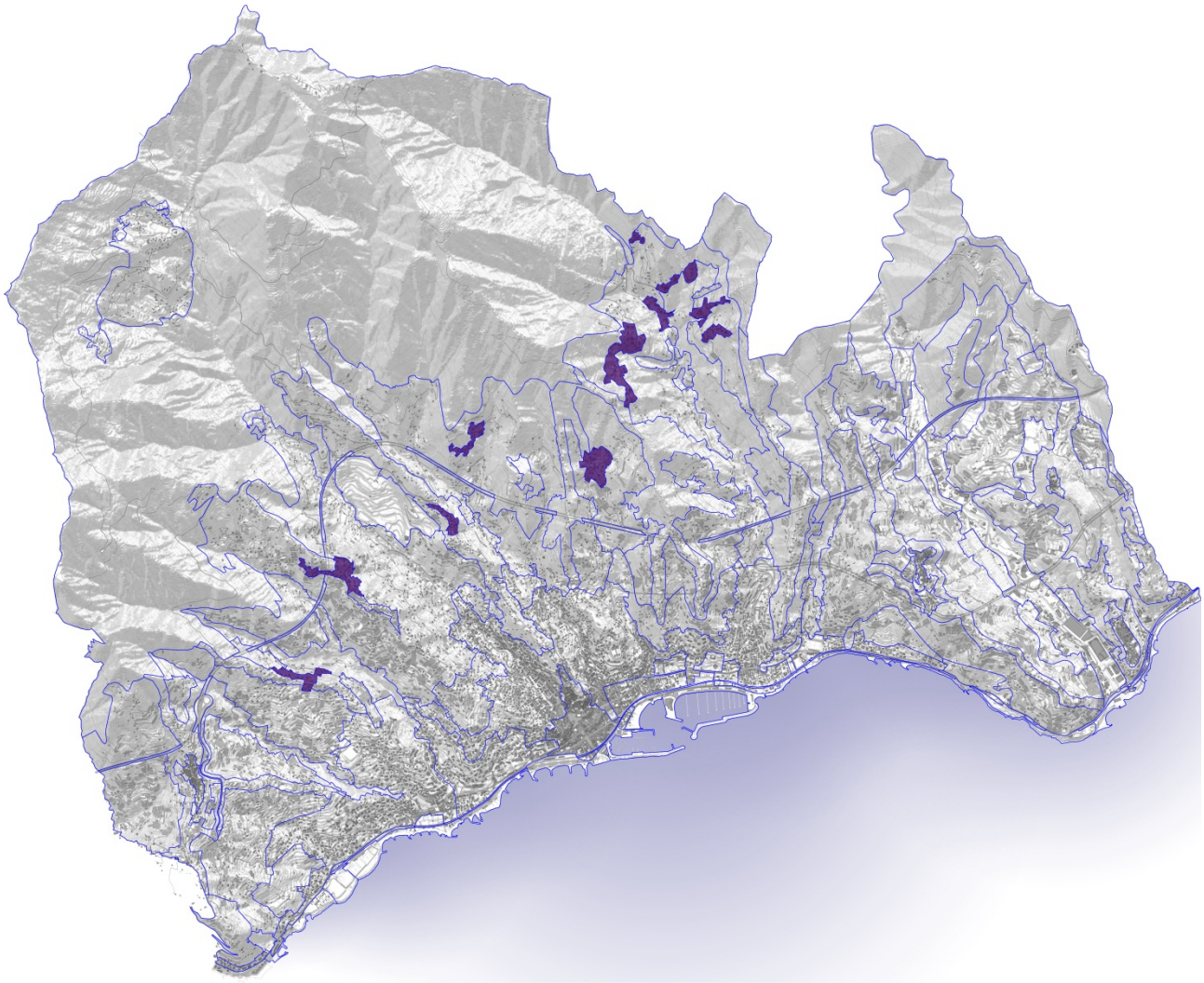
La funzione principale è la residenza. Le funzioni complementari sono: connettivo urbano, medie strutture di vendita se realizzate all'interno di edifici esistenti, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, agriturismi e bed&breakfast, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Sono sempre fatte salve le indicazioni e prescrizioni specifiche per ciascun ambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione, con riferimento alle funzioni ammissibili e fatte salve le norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo di ciascun ambito. Le nuove volumetrie sono consentite, nei limiti di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa di base pari allo 0,01 mq/mq, di un I.U.I max e di una S.A. max stabiliti per ciascun ambito.
Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dei caratteri paesistici, urbanistici ed edilizi originari dell'ambito.
Ferme restando le norme puntuali paesistiche e il rispetto dei caratteri storici dell'edificato esistente, possono essere attuati in loco diritti perequati o premiali anche oltre l'indice I.U.I. minimo, fino all'indice I.U.I. massimo e non oltre la S.A. massima di Ambito. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire solo da Ambiti a Prevalenza Agricola (APA), o dalle Aree di Tutela Paesistico Ambientale, o ancora dai Territorio di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA).
Sono sempre fatte salve le indicazioni e prescrizioni specifiche per ciascun ambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
NAF	**Nuclei di Antica Formazione**			
NAF_01	Verezzo case Giordani	0,01	0,03	100,00
NAF_02	Verezzo case Moreno B	0,01	0,10	250,00
NAF_03	Verezzo case Moreno A	0,01	0,16	900,00
NAF_04	San Pietro	0,01	0,10	1.250,00
NAF_05	Verezzo Rodi	0,01	0,23	400,00
NAF_06	Verezzo Modeni	0,01	0,23	600,00
NAF_07	San Giacomo	0,01	0,16	600,00
NAF_08	San Bartolomeo	0,01	0,16	1.500,00
NAF_09	Verezzo S. Antonio	0,01	0,14	650,00
NAF_10	Verezzo Ponte	0,01	0,14	700,00
NAF_11	Case Parasio - San Giovanni	0,01	0,14	900,00
NAF_12	San Lorenzo	0,01	0,14	600,00
NAF_13	San Donato	0,01	0,10	2.000,00

Parametri Edificatori per gli ambiti NAF



Individuazione Ambiti NAF

. Ambiti di riqualificazione della Fascia Costiera (FC)

Descrizione sintetica:

Si tratta della fascia litoranea del territorio Sanremese, generalmente compresa tra la linea costiera e le aree originariamente occupate dalla ferrovia o dall'Aurelia.

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo Generale di Piano per gli Ambiti della Fascia Costiera è la riqualificazione degli stessi attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di servizi pubblici e privati connessi al sistema turistico balneare, la conservazione e la tutela del patrimonio ambientale marittimo.

Funzioni ammissibili:

La funzione principale è generalmente relativa alle strutture balneari e nautiche. Le funzioni complementari sono: uffici, connettivo urbano, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive all'aria aperta, Bed&Breakfast, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Nelle Spiagge Libere e Attrezzate e negli Stabilimenti Balneari le funzioni ammissibili si limitano agli impianti connessi con la balneazione. Nelle aree del Litorale non balneabili e nelle scogliere sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica e dell'accessibilità al mare. Limitatamente ai manufatti in muratura destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, laddove consentiti, è ammesso, per adeguamento igienico-tecnologico, l'ampliamento del 10% della S.A. o del volume geometrico a seconda che si tratti di mettere a norma superfici o altezze.
Gli interventi di nuova costruzione sono generalmente limitati alla realizzazione di pubblici servizi e infrastrutture di interesse locale.
Sono sempre fatte salve le indicazioni e prescrizioni specifiche per ciascun ambito e sottoambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Generalmente sono ammesse istallazioni di impianti funzionali alla balneazione. Laddove sono previsti altri interventi, questi devono assicurare le seguenti prestazioni generali:
- ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;
- garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli spazi pubblici;
- incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature.

I manufatti non devono comportare alterazione o riduzione delle visuali della costa.
Per la realizzazione degli interventi devono essere impiegati materiali lapidei, legno ed altri materiali naturali. E' ammesso l'utilizzo dell'acciaio.
Nelle spiagge libere attrezzate la modalità attuativa è il titolo edilizio diretto.
Dove sono consentite nuove costruzioni, la modalità attuativa è il titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sono sempre fatte salve le indicazioni e prescrizioni specifiche per ciascun ambito e sottoambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
FC	**Fascia Costiera**			
FC_01	La Vesca	0,00	-	-
FC_02	Bussana	0,00	-	-
FC_03	Porto Vecchio - Capo Verde	0,08	-	2.000,00
FC_04	Ex Stazione - Pian di Poma	0,00	-	-
FC_05	Capo Nero	0,00	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti FC



Individuazione Ambiti FC

. Ambiti di riqualificazione della Struttura Urbana qualificata (SU)

Descrizione sintetica:

Comprendono le parti di tessuto urbano esterne ai centri storici, ma caratterizzate dalla presenza di edificato di valore architettonico e di un impianto urbano unitario e generalmente qualificato. Includono la struttura urbana ottocentesca con il relativo tessuto edilizio, costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico. Queste caratteristiche e l'unitarietà dell'impianto urbano, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare. Vengono inclusi negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale di Piano per gli Ambiti della Struttura Urbana Qualificata è la loro riqualificazione, nel contesto più ampio della rigenerazione della Città Consolidata, principalmente attraverso il recupero dell'impianto storico ottocentesco, nel rispetto del tessuto esistente e degli equilibri tra edificato e spazi aperti.
Gli interventi, oltre che mirati alla riqualificazione degli edifici di pregio, saranno finalizzati a rendere coerenti con il contesto eventuali situazioni puntuali di eterogeneità o incompatibilità, in relazione alle caratteristiche tipologiche ed all'esigenza di tutela del valore d'immagine.

Funzioni ammissibili:

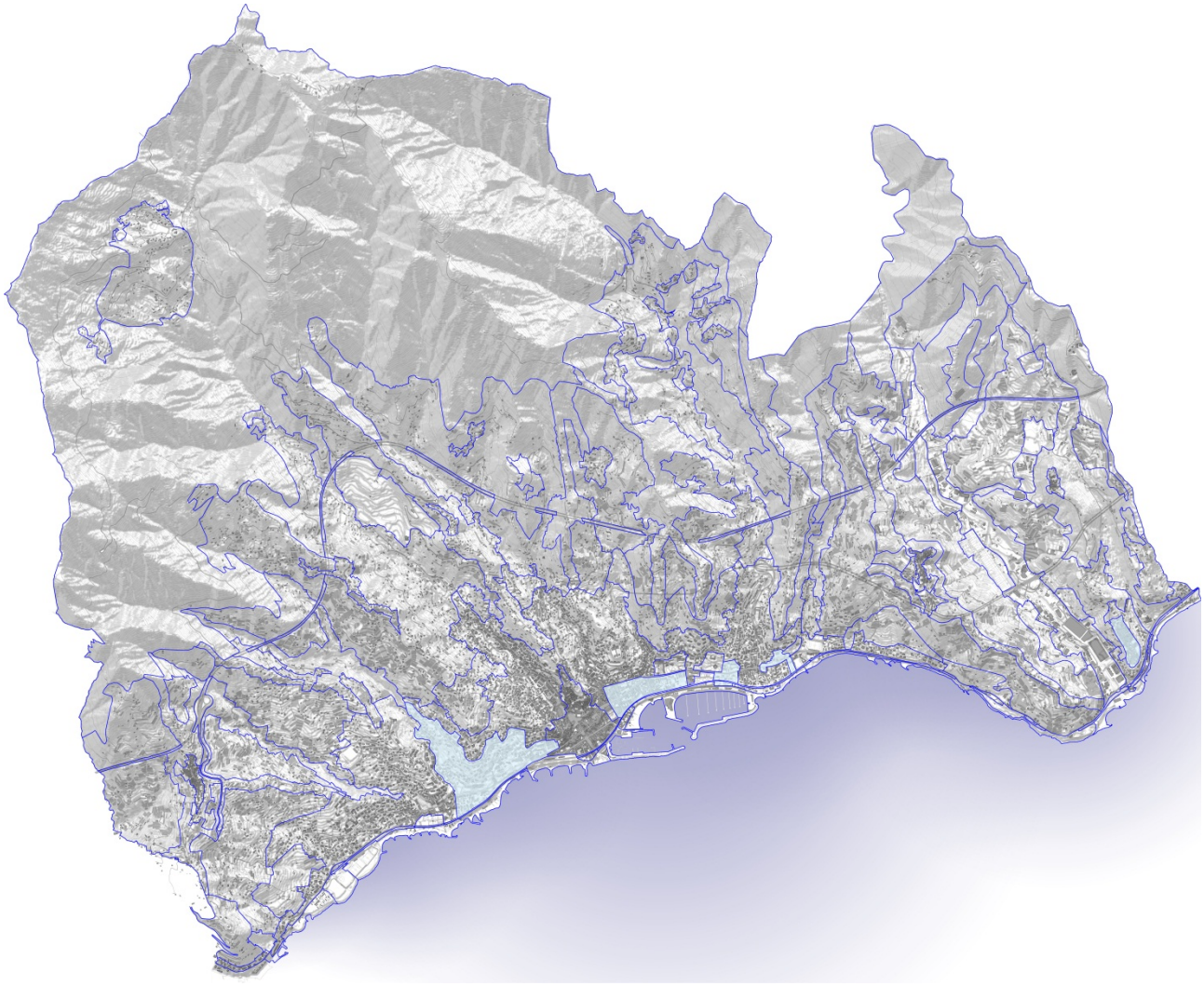
Le funzioni ammissibili generalmente sono: residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun ambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
1) ordinaria e straordinaria manutenzione;
2) restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio;
4)sostituzione edilizia limitata ad edifici riconosciuti privi di valore architettonico in relazione al contesto in cui sono collocati, all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato o negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale, nel rispetto delle ulteriori condizioni riportate nelle norme di conformità.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun ambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
SU	**Struttura Urbana qualificata**			
SU_01	Manzoni - Volta - Cavallotti	0,08	-	-
SU_02	San Martino - Cavallotti	0,08	-	-
SU_03	San Martino - Ferrovia	0,08	-	-
SU_04	Bussana Nuova	0,08	-	-
SU_05	Levante S. Martino	0,08	-	-
SU_06	Casinò - Corso Inglesi	0,08	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti SU



Individuazione Ambiti TUS

. Ambiti di riqualificazione del Tessuto Sparso di Contorno (TSC)

Descrizione sintetica:

Costituiscono la zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quegli ambiti di versante che si caratterizzano per una bassa acclività e per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano.
In questi ambiti negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo sviluppo di importanti concentrazioni edilizie attorno a precise linee 'naturali' costituendo, di fatto, l'espansione del tessuto urbano.
Si tratta, dunque, della nuova periferia della città, caratterizzata da uno sviluppo poco ordinato e da una scarsa dotazione viaria e di servizi.

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale di Piano per gli Ambiti TSC è la loro riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi.
Sono ambiti di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

Funzioni ammissibili:

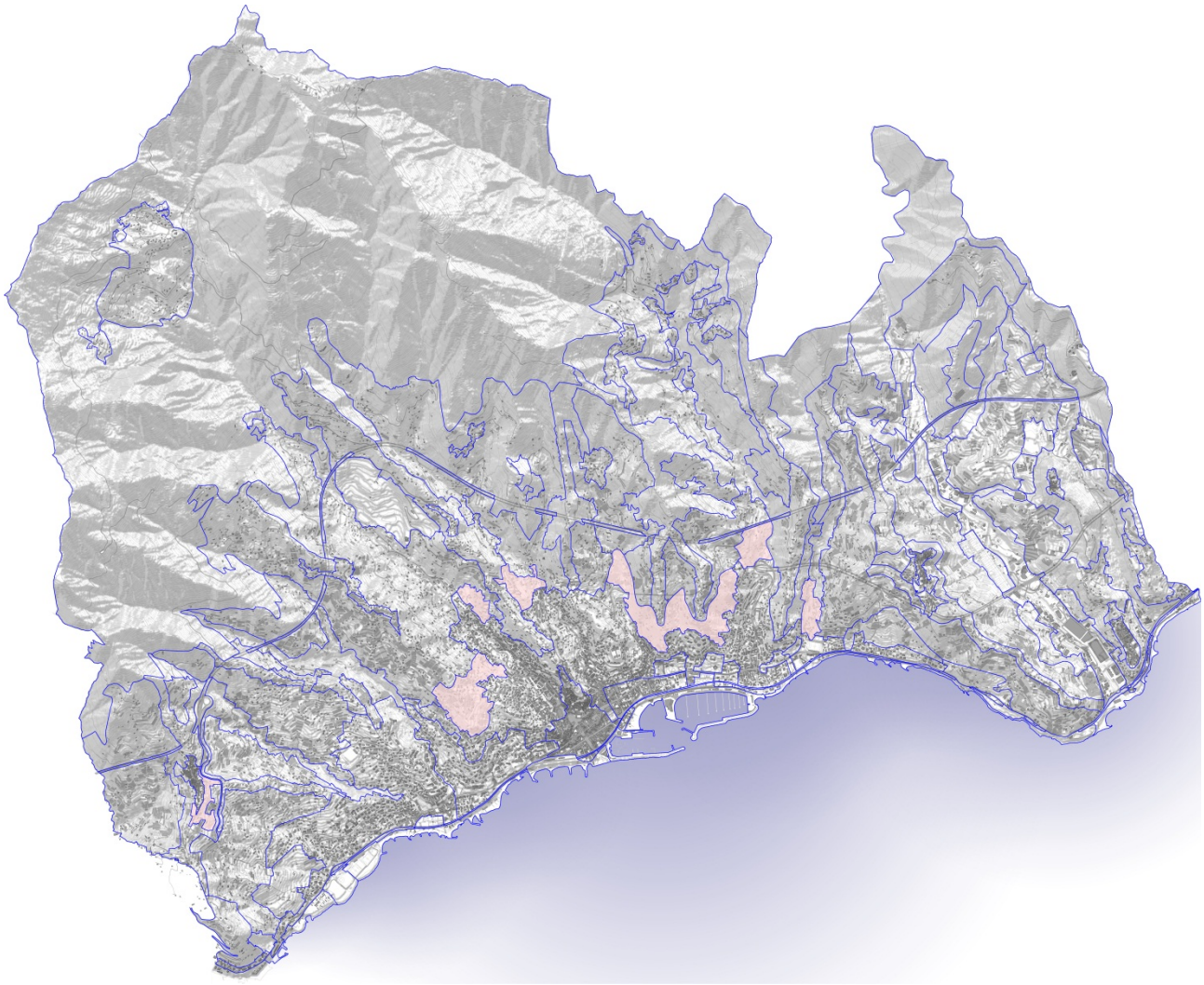
Le funzioni ammissibili sono: residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun Ambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
a) sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
1) ordinaria e straordinaria manutenzione;
2) restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione edilizia.
4)sostituzione edilizia, all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato o negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale, nel rispetto delle ulteriori condizioni indicate nelle norme di Conformità.
b)Le nuove volumetrie sono consentite sulla base di un indice di utilizzazione insediativa di base pari allo 0,08 mq/mq, di un I.U.I min., di un I.U.I max. e di una S.A. max stabiliti per ciascun ambito.
E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio.
Al fine di agevolare l'attuazione delle azioni virtuose e per ottimizzare l'inevitabile consumo di suolo connesso all'atterraggio dei diritti premiali, per gli ambiti del Tessuto Sparso di Contorno è previsto un Indice di Utilizzazione Insediativa Minimo (I.U.I. min) che determina la soglia minima sotto la quale non è possibile intervenire con nuove costruzioni.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun Ambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
TSC	**Tessuto Sparso di Contorno**			
TSC_01	San Martino	0,08	0,14	3.400,00
TSC_02	Baragallo	0,08	0,14	1.800,00
TSC_03	Val D'Olivi	0,08	0,14	450,00
TSC_04	Coldirodi	0,08	0,14	1.400,00
TSC_05	Via Pascoli	0,08	0,14	10.000,00
TSC_06	Guardiole	0,08	0,14	8.000,00
TSC_07	Tinasso	0,08	0,14	1.800,00

Parametri Edificatori per gli ambiti TSC



Individuazione Ambiti TSC

. Ambiti di riqualificazione del Tessuto Urbano consolidato (TU)

Descrizione sintetica:

Costituiscono l'espansione urbanasviluppatasi a margine del tessuto ottocentesco.
Sono distintiin due tipologie, a seconda della funzione prevalente:
.Tessuto Urbano a prevalenza Residenziale (TUR)
.Tessuto Urbano a prevalenza Produttiva (TUP)
Il TUR include il centro abitato di levante, centro e ponente, comprendendo le aree sature di Capo Nero e a confine con Taggia, oltre che l'insediato non ottocentesco di Bussana Nuova.
Il TUP include le parti del territorio corrispondenti alla Valle Armea, destinate ad insediamenti produttivi artigianali, servizi speciali ed insediamenti industriali, segnatamente nel settore manifatturiero, non compatibili con le altre funzioni urbane.
Sono ambiti destinati ad essere riqualificati e completati, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico e le dotazioni di servizi ed infrastrutture pubbliche.

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale degli Ambiti TU è la riqualificazione e il completamento del tessuto urbano ed edilizio attraverso la rigenerazione degli stessi, l'insediamento di nuove funzioni e il potenziamento della Città Pubblica.
All'interno del Tessuto Urbano (TU_11) sono individuati alcuni sotto-ambiti soggetti a particolare degrado urbano, che includono parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e di servizi.
In queste aree l'incremento del carico insediativo esistente può costituire occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica. In questi sottoambiti è altresì auspicabile demolire e cedere le aree già edificate per la realizzazione di nuovi spazi pubblici. In questo caso le volumetrie preesistenti e le premialità potranno essere realizzate all'interno di altri ambiti di atterraggio, o concentrate in una unica area ad alta densità edilizia, affiancata ad aree libere per verde e parcheggi interrati.

Funzioni ammissibili:

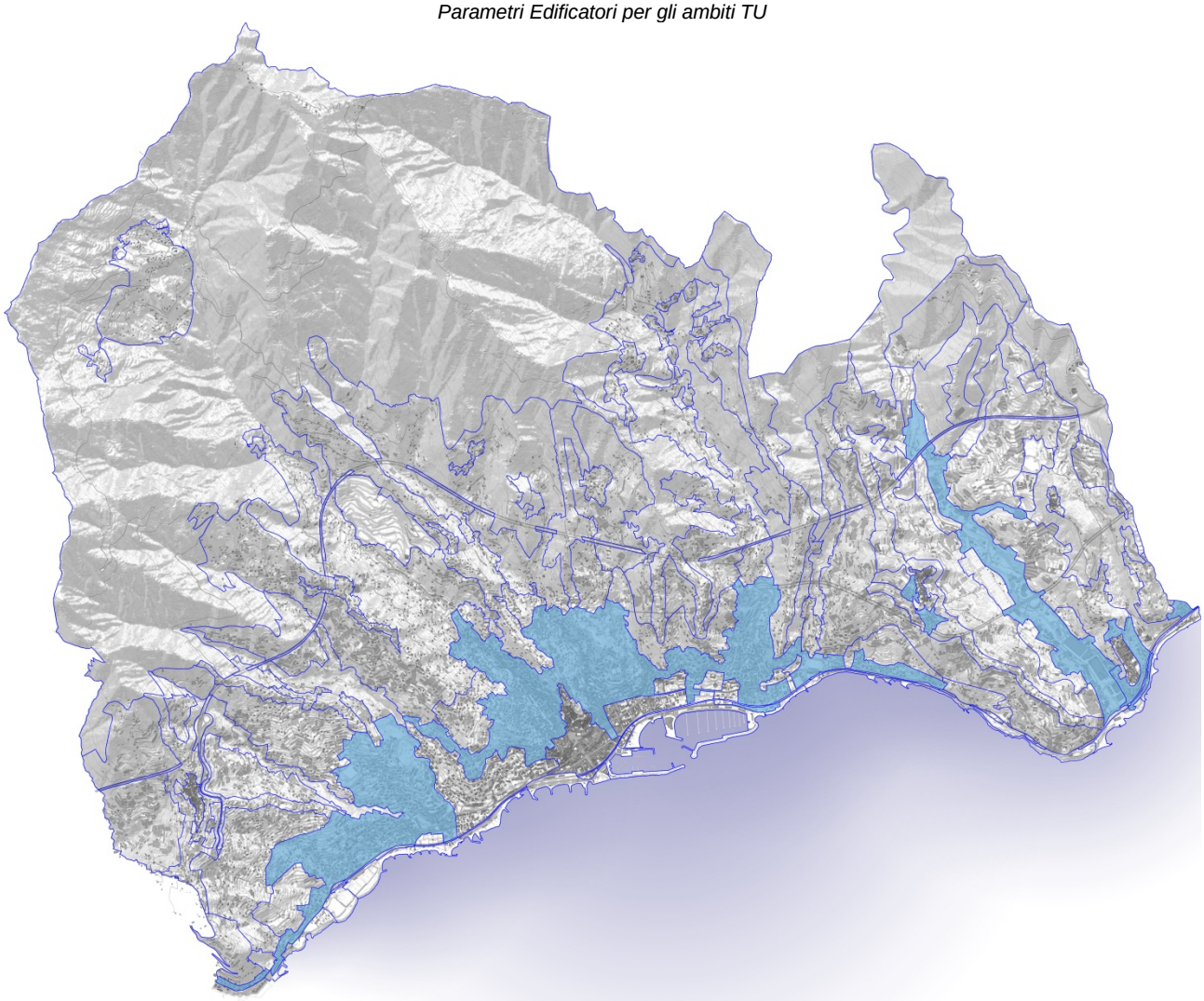
Negli ambiti del tessuto urbano residenziale le funzioni ammissibili sono: residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Negli ambiti del tessuto urbano produttivo le funzioni ammissibili sono: le attività produttive artigianali e industriali, il commercio all'ingrosso, commercio, uffici, connettivo urbano, strutture ricettive alberghiere, parcheggi, residenza complementare alle funzioni produttive, infrastrutture di interesse generale e locale, impianti di produzioni di energia da fonti rinnovabili.
Sono sempre fatte salve le eventuali norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo proprie di ciascun ambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
a) sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
1) ordinaria e straordinaria manutenzione;
2) restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione edilizia.
4) sostituzione edilizia, all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato o negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale, nel rispetto delle ulteriori condizioni individuate nelle Norme di Conformità.
b) Le nuove volumetrie, dove consentite,sono individuabili sulla base degli indici e dei parametri propri di ciascun ambito.
Al fine di agevolare l'attuazione delle azioni virtuose e per ottimizzare l'inevitabile consumo di suolo connesso all'atterraggio dei diritti premiali, per gli ambiti del Tessuto Urbano Residenziale è previsto un Indice di Utilizzazione Insediativa Minimo (I.U.I. min) che determina la soglia minima sotto la quale non è possibile intervenire con nuove costruzioni.
I sottoambiti di Maggior Degrado sono sottoposti a specifica normativa finalizzata all'attivazione di processi di rigenerazione urbana. E' ammessa e incentivata la trasformazione urbanistica attraverso Piani Attuativi, secondo indici insediativi e premi volumetrici doppi rispetto agli altri Ambiti.
Sono sempre fatte salve le eventuali norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo proprie di ciascun ambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
TU	**Tessuto Urbano**			
TU_01	TUR - Capo Nero	0,08	-	-
TU_02	TUR - S. Martino litoranea	0,08	-	-
TU_03	TUR - Levante	0,08	-	-
TU_04	TUR - Poggio Ovest	0,08	0,40	2.500,00
TU_05	TUR - Bussana litoranea	0,08	-	-
TU_06	TUP - Armea alta	0,08	0,20	5.000,00
TU_07	TUP - Armea	0,16	0,30	40.000,00
TU_08	TUR - Bussana	0,08	0,30	10.000,00
TU_09	TUR - Poggio Sud	0,08	0,40	2.500,00
TU_10	TUR - Centro Ponente	0,08	0,52	30.000,00
TU_11	TUR - Centro Levante	0,08	0,55	85.000,00
Sottoambito	denominazione	**IUI base**	**IUI max**	**SA max**
		mq/mq	mq/mq	mq
TU_11				
	SAN MARTINO	0,08	1,72	10.000,00
	SAN ROMOLO	0,08	1,48	38.000,00
	SAN LAZZARO	0,08	1,82	7.000,00
	SAN FRANCESCO	0,08	2,17	15.000,00

Parametri Edificatori per gli ambiti TU



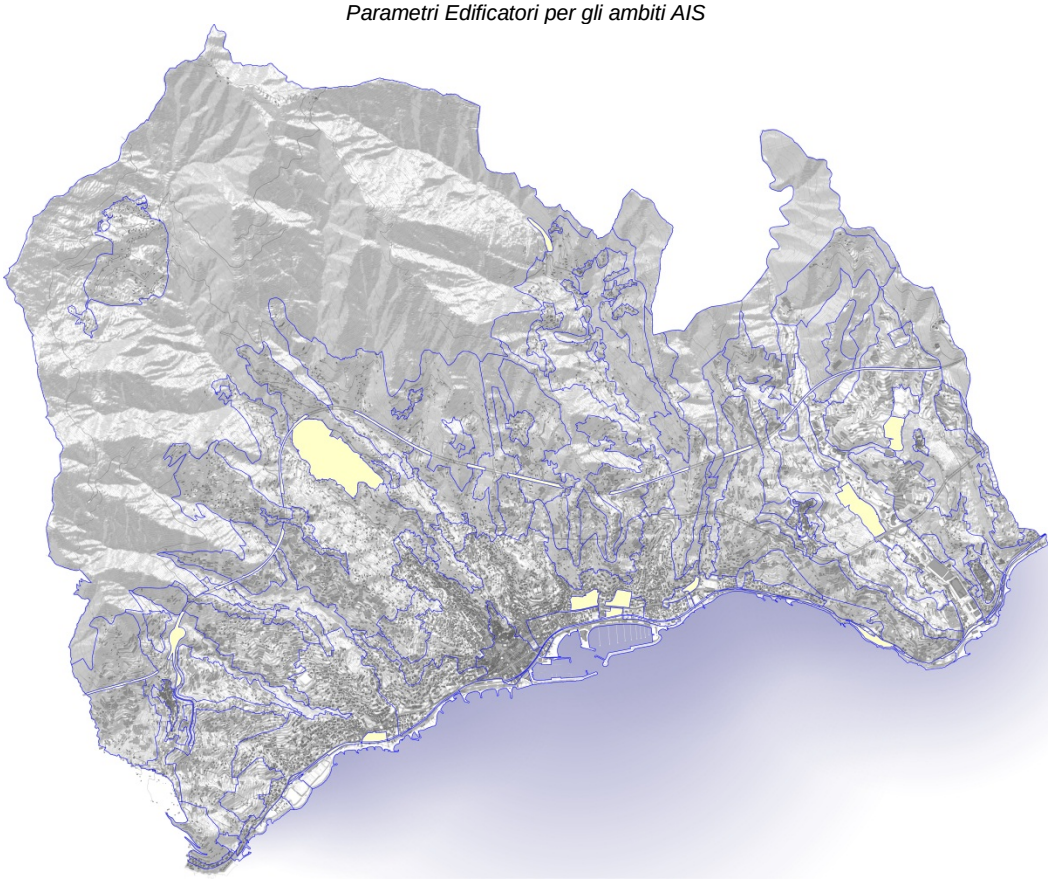
Individuazione Ambiti TU

. ***Ambiti per Infrastrutture e Servizi (AIS)***

Descrizione sintetica:
Si tratta prevalentemente di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città: l'autostrada dei Fiori, il Campo Golf, il Cimitero maggiore, il carcere, la nuova pista ciclabile ecc..
Obiettivi di Ambito:
Obiettivo generale di Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.
Funzioni ammissibili:
Negli ambiti è ammessa la realizzazione di servizi, parcheggi, infrastrutture di interesse generale e locale. Sono escluse tutte le altre attività. Sono sempre fatte salve le eventuali norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo proprie di ciascun ambito.
Tipologie di interventi ammessi:
Ammessi interventi di potenziamento della Città Pubblica tramite cessione di aree per Servizi pubblici e realizzazione di opere di interesse pubblico. Possibilità di acquisire premialità compensative da attuare in altre tipologie di ambito. Ammessa la nuova edificazione di manufatti pubblici e privati connessi al miglioramento della funzionalità dei servizi e delle infrastrutture esistenti.

Ambito	denominazione	IUI base mq/mq	IUI max mq/mq	SA max mq
AIS	**Ambiti per Infrastrutture e Servizi**			
AIS_01	Cimitero Foce	-	-	-
AIS_02	Villa Nobel	-	-	-
AIS_03	Viadotto San Romolo	-	-	-
AIS_04	Villa del Sole	-	-	-
AIS_05	Pista ciclopedonale centro	-	-	-
AIS_06	Pista ciclopedonale ponente	-	-	-
AIS_07	Pista ciclopedonale La Vesca	-	-	-
AIS_08	Pista ciclopedonale levante	-	-	-
AIS_09	Svincolo Aut. Coldirodi	-	-	-
AIS_10	Viadotto Foce	-	-	-
AIS_11	Viadotto San Francesco	-	-	-
AIS_12	Viadotto San Giovanni	-	-	-
AIS_13	Viadotto San Lazzaro	-	-	-
AIS_14	Viadotto San Martino	-	-	-
AIS_15	Viadotto Val dl'Olivi	-	-	-
AIS_16	Viadotto Valle Armea	-	-	-
AIS_17	Cava di Verezzo	-	-	-
AIS_18	Viadotto Rio Croso	-	-	-
AIS_19	Campo Golf	-	-	3.800
AIS_20	Casa circondariale - cava Fulcheri	-	-	-
AIS_21	Cimitero Armea	-	-	-
AIS_22	Villa Ormond	-	-	-
AIS_23	Municipio - Stazione - Licei	-	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti AIS



.Ambiti di riqualificazione a Prevalenza Agricola (APA)

Descrizione sintetica:

Aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi interessate dalla presenza anche di insediamenti stabili, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, al perseguimento della finalità di rilancio e sviluppo delle attività per l'effettiva produzione agraria, associate a quelle funzioni compatibili, che possono costituire completamento e diversificazione delle opportunità di reddito per le stesse aziende agricole.
Il P.U.C. perimetra all'interno degli ambiti, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibile ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale di Piano per gli Ambiti a Prevalenza Agricola è la salvaguardia e attualizzazione dei caratteri rurali del paesaggio collinare, attraverso il sostegno e la valorizzazione del sistema agricolo reale.
Si intende mantenere, e dove possibile, incrementare, il tessuto agricolo attuale o potenziale contrastandone l'erosione causata dall'abbandono e dalla diffusione dell'edificazione residenziale o dall'urbanizzazione, salvaguardandone la funzione paesistica ed ecologica. Gli interventi edilizi devono pertanto essere finalizzati al perseguimento dell'obiettivo di mantenere o incrementare l'utilizzo agricolo dei fondi.
Nei sottoambiti della Campagna Abitata, l'obiettivo generale è la riqualificazione dell'esistente attraverso il riordino del sistema insediativo e l'adeguata infrastrutturazione e dotazione di servizi.

Funzioni ammissibili:

La funzione principale è l'agricoltura e l'allevamento. Le funzioni complementari sono: le attività silvo pastorali e la relativa filiera di produzione, la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali connessi alla tenuta del fondo agricolo, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni volte a sviluppare la multifunzionalità delle aziende agricole, in particolare: servizi per la manutenzione ambientale e servizi per la fruizione naturalistica, ambientale, storico-culturale, nonché la funzione turistico-ricettiva esclusivamente nelle tipologie Bed&Breakfast e Agriturismi, come disciplinate dalla vigente normativa regionale.
Nei sottoambiti della Campagna Abitata la residenza è svincolata dall'attività di produzione agricola.

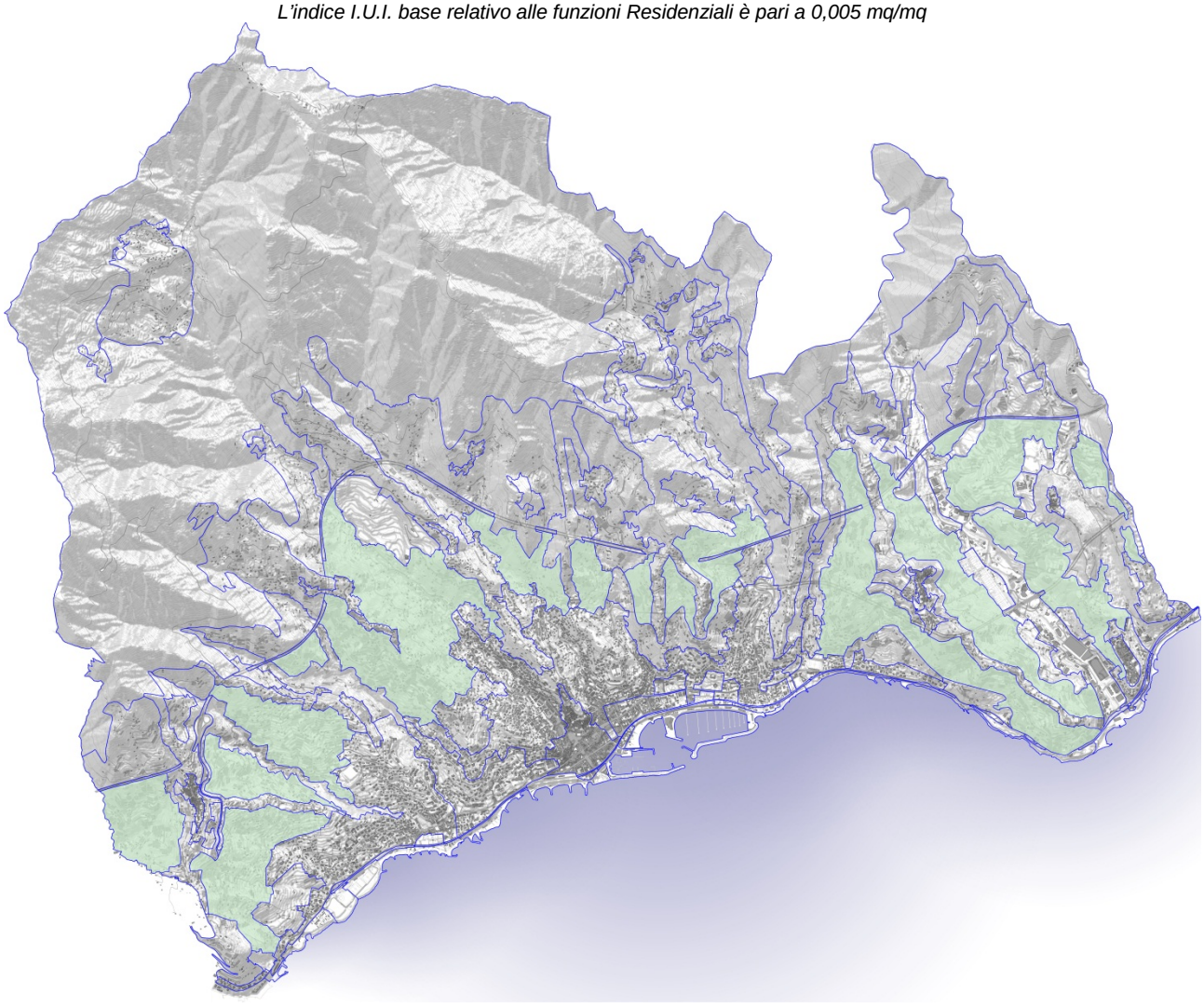
Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili gli interventi dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia, secondo le regole stabilite nelle norme di conformità.
E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, secondo i parametri stabiliti nelle norme di conformità.
Laddove vi sono margini di edificabilità è consentita la realizzazione di nuovi edifici nei limiti di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq di cui non più 50% ad uso residenziale sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali e secondo le regole individuate nelle norme di conformità. Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle sole aziende agricole.
Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria soltanto se effettivamente utilizzate quali beni strumentali di un'azienda agricola come risultanti dal piano aziendale.
E' prevista la possibilità di acquisire diritti premiali oltre l'indice I.U.I. base, con obbligo di trasferimento dei diritti edificatori in altri Ambiti.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche per ciascun ambito e per i sottoambiti della Campagna Abitata.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max

		mq/mq	mq/mq	mq
APA	**Aree a Prevalenza Agricola**			
APA_01		0,01	-	-
APA_02		0,01	-	-
APA_03		0,01	-	600,00
APA_04		0,01	-	-
APA_05		0,01	-	-
APA_06		0,01	-	-
APA_07		0,01	-	-
APA_08		0,01	-	-
APA_09		0,01	-	-
APA_10		0,01	-	-
APA_11		0,01	-	-
APA_12		0,01	-	400,00
APA_13		0,01	-	-
APA_14		0,01	-	2.000,00
APA_15		0,01	-	-
APA_16		0,01	-	-
APA_17		0,01	-	-
APA_18		0,01	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti APA
L'indice I.U.I. base relativo alle funzioni Residenziali è pari a 0,005 mq/mq



Individuazione Ambiti APA

2. 3 Distretti di Trasformazione (DT)

Costituiscono Distretti di Trasformazione le parti di territorio Comunale, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale dell'ambito ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.
I Distretti sono individuati da un perimetro nella cartografia del P.U.C., contraddistinti da numerazione progressiva e specifica denominazione e disciplinati dalle norme di congruenza, composte da schede individuali, che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione e ne dettano la disciplina specifica.
Si tratta degli ambiti privilegiati per l'atterraggio dei diritti edificatori premiali, generati dalle azioni virtuose realizzate in altri ambiti. Le trasformazioni sono orientate al reperimento di nuovi servizi e infrastrutture e al completamento di tessuti urbani a vocazione residenziale e produttiva.

I Distretti si distinguono in tre tipologie differenti tra loro per le destinazioni funzionali prevalenti a cui sono indirizzati:
Distretti di trasformazione urbana (DTR):

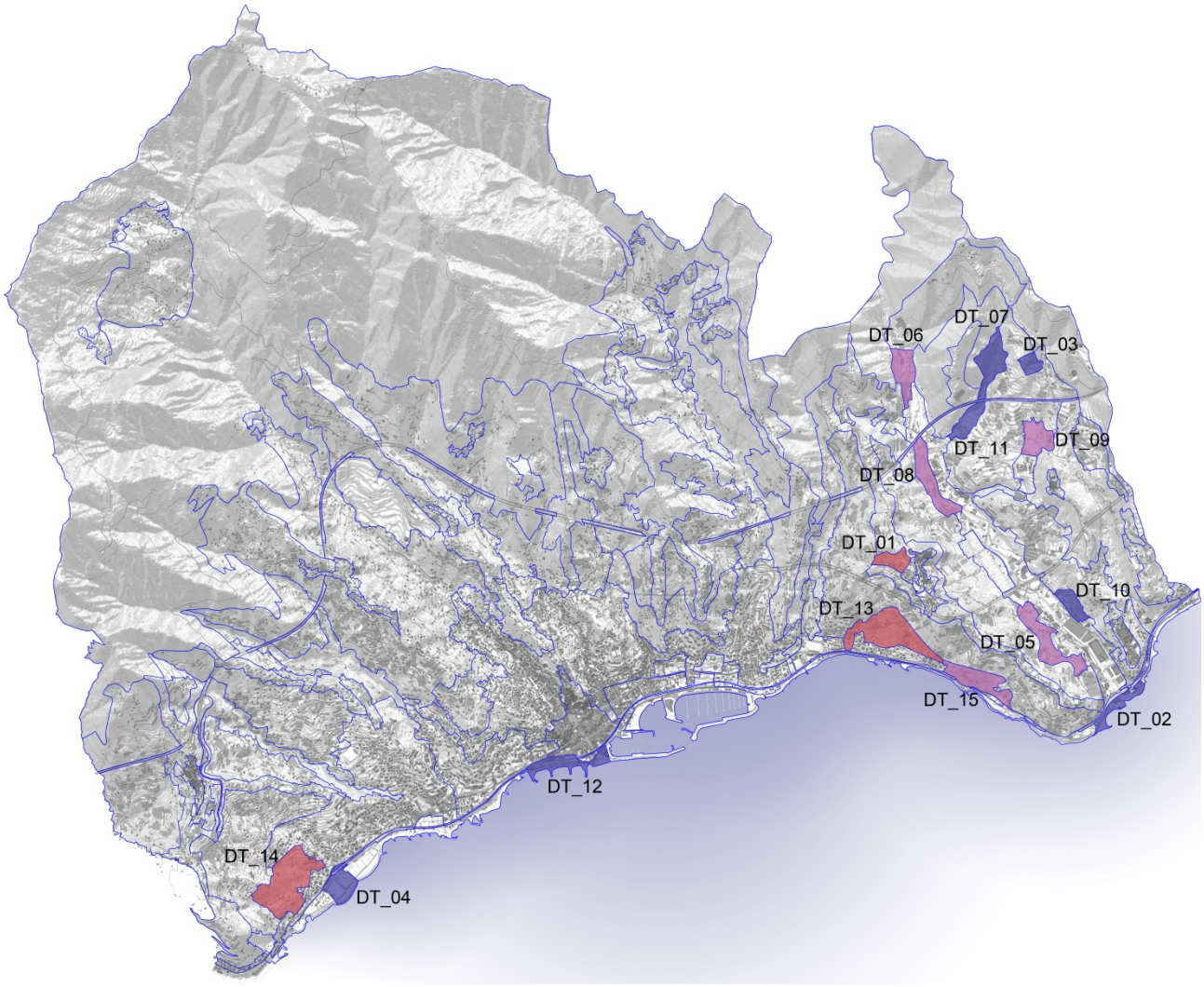
Si tratta di ambiti deputati alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani a prevalenza residenziale, integrati con la città esistente. La funzione principale è la residenza con le funzioni ad essa complementari. Sono escluse le attività produttive artigianali e industriali, il commercio all'ingrosso, gli impianti industriali di produzione delle energie rinnovabili, le grandi strutture di vendita e le strutture ricettive all'aria aperta.
Distretti di trasformazione produttivi (DTP):
Sono ambiti deputati al completamento del distretto produttivo della Valle Armea. Le funzioni principali previste sono nuovi insediamenti produttivi artigianali e industriali e per attività di commercio all'ingrosso. In generale tutte le altre funzioni, con esclusione delle strutture ricettive, possono essere consideratecomplementari e quindi ammissibili nella misura in cui sia dimostrata la stretta relazione tra queste e le attività principali.
Distretti di trasformazione per Servizi (DTS):
Sono ambiti, generalmente già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, nei quali si prevede una trasformazione finalizzata alla dotazione di nuovi servizi pubblici e infrastrutture. In via subordinata a tali opere, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e funzioni di connettivo urbano.
Sono sempre fatte salve le eventuali norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo proprie di ciascun ambito.

All'interno dei Distretti sono ammessi tutti gli interventi edilizi secondo i parametri edificatori specifici ciascuno di essi. Le modalità di intervento sono individuate nelle norme di congruenza.

Di seguito si sintetizzano le previsioni per ciascun Distretto. Per le norme attuative e la disciplina Paesistica si rimanda alle Norme di Congruenza.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
DT	**Distretti di Trasformazione**			
DT_01	DTR - Poggio	0,01	0,08	2.000,00
DT_02	DTP - Armea - Foce	0,03	0,06	700,00
DT_03	DTS - Ex cava Bianchi	0,00	0,03	650,00
DT_04	DTS - Pian di Poma	0,00	0,08	1.000,00
DT_05	DTP - Bassa Armea Ponente	0,02	0,36	26.000,00
DT_06	DTP - Alta Armea	0,02	0,36	13.000,00
DT_07	DTS - Rio Cascine Nord	0,00	-	-
DT_08	DTP - Armea Ponente	0,02	0,36	20.000,00
DT_09	DTP - Rio Ciuvin	0,02	0,08	3.000,00
DT_10	DTS - Ex Polveriera	0,02	0,06	1.250,00
DT_11	DTS - Ex Trasca	0,00	-	-
DT_12	DTS - Ex Stazione	0,00	0,52	6.000,00
DT_13	DTR - Levante	0,01	0,12	10.000,00
DT_14	DTR - Ponente	0,01	0,18	24.000,00
DT_15	DTP - La Vesca	0,02	0,20	9.000,00

Parametri Edificatori per gli ambiti DT



Individuazione DT
In rosso i DTR, in viola i DTP, in blu i DTS

DT_01: DTR – Poggio

Il Distretto è collocato in zona collinare, a margine del centro storico e consolidato di Poggio.
E' l'ambito privilegiato per l'atterraggio dei diritti edificatori premiali generati dall'abitato di Poggio.

Previsione di trasformazione:

Nuova espansione residenziale a completamento dell'abitato di Poggio.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.01 mq/mq
I.U.I. max: 0.08 mq/mq
S.A. max: 2.000 mq

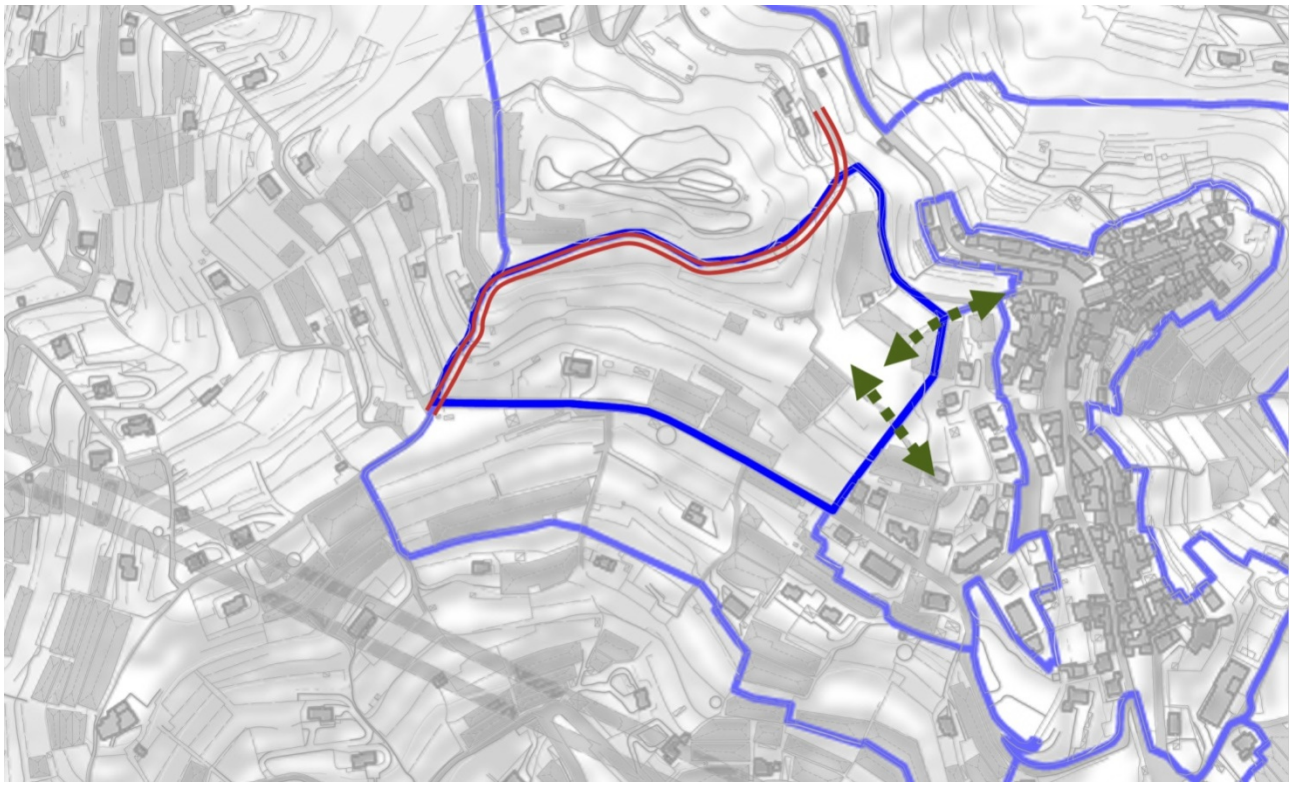
Mix funzionale:
Residenza: min 70% S.A.
Alberghiero: max 10% S.A.
Commerciale max 20% S.A.

Dotazione minima di servizi:

Potenziamento infrastrutturale finalizzato al miglioramento alla qualità urbana di Poggio.

Tipologie di interventi ammessi:

Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Modalità attuativa: P.U.O.
Interventi sul patrimonio edilizio esistente in assenza di P.U.O.: ristrutturazione edilizia senza demolizione dell'edificio.Le aree individuate come non edificabili all'interno del DT possono maturare diritti premiali fino al limite posto dall'I.U.I. max, attraverso azioni virtuose o acquisendo diritti da altri ambiti, ma devono trasferire tali diritti all'interno delle aree edificabili del D.T.
Numero massimo piani fuori terra: 2.
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 6,50 m



Distretto di Trasformazione Residenziale: DT_01 – Poggio
In doppia linea rossa il tracciato indicativo della viabilità principale.
Con frecce verdi le connessioni pedonali indicative con il borgo di Poggio.

DT_02: DTP - Armea – Foce

Ambito destinato alla realizzazione, lungo la sponda di ponente del torrente, del Polo cantieristico per la nautica (delocalizzazione dei cantieri del Porto vecchio). La sponda di levante è caratterizzata dalla presenza di un rilevato pianeggiante, da riqualificare e destinare a servizi. La porzione più a monte viene destinata all'edificazione.

Previsione di trasformazione:
Il settore di Ponente, in conformità delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, è destinato al consolidamento della funzione cantieristica già presente e al trasferimento delle attività cantieristiche attualmente collocate all'interno del porto pubblico di Sanremo. Il settore dovrà essere attuato attraverso uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.) di iniziativa pubblica che definirà, tra l'altro, le modalità attuative.E' prevista la realizzazione di una darsena di servizio alle attività cantieristiche da dimensionare in relazione alle esigenze di tutela del Sito marino di Interesse Comunitario.La tipologia della darsena dovrà essere ad esclusivo servizio delle attività cantieristiche e pertanto priva di pontili fissi, posti barca e quant'altro differente da semplici attracchi per imbarcazioni in manutenzione.
Dovrà essere studiato un adeguato raccordo con la viabilità principale ed un'adeguata dotazione di spazi per il parcheggio.Dovranno esser studiate le opportune salvaguardie sul tratto focivo del torrente e sarà necessario un adeguamento delle arginature a difesa delle nuove realizzazioni.
Il settore di Levante è destinato alla creazione di un polo di servizi pubblici dedicati al verde attrezzato, gioco, sport, parcheggi e alla fruizione del litorale.Il nuovo polo dovrà essere strettamente connesso al sistema del parco costiero del Ponente Ligure e potrà essere dotato delle strutture complementari di supporto. La S.A. max prevista dal Distretto è pari a 850 mq ed è riservata esclusivamente al Settore di levante.

Dotazione minima di servizi:
All'interno del Distretto, nel Settore di levante, andrà reperita una superficie minima di 12.000 mq per servizi a Verde, gioco, sport e ulteriori 3.300 mq per parcheggi pubblici.
Spiagge: per la spiaggia all'interno del distretto valgono le disposizioni dei sottoambiti compresi nella Fascia Costiera (FC).

Tipologie di interventi ammessi:
Settore di Ponente:
Funzioni ammesse: cantieristica navale minore, darsena di servizio, viabilità, parcheggi, servizi.
Tale settore, in conformità delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, è destinato al consolidamento della funzione cantieristica già presente e al trasferimento delle attività cantieristiche attualmente collocate all'interno del porto pubblico di Sanremo. Il settore dovrà essere attuato attraverso uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.) di iniziativa pubblica che definirà, tra l'altro, le modalità attuative.
E' prevista la realizzazione di una darsena di servizio alle attività cantieristiche da dimensionare in relazione alle esigenze di tutela del Sito marino di Interesse Comunitario (IT1315973 prateria di posidonia oceanica).
La tipologia della darsena dovrà essere ad esclusivo servizio delle attività cantieristiche e pertanto priva di pontili fissi, posti barca e quant'altro differente da semplici attracchi per imbarcazioni in manutenzione.
E' consentita la realizzazione delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività cantieristiche da dimensionare nell'ambito dello S.A.U. e delle valutazioni ambientali riguardanti in particolare la realizzazione della darsena la cui sostenibilità ambientale dovrà essere verificata in relazione alla tutela del SIC marino. Dovrà essere studiato un adeguato raccordo con la viabilità principale ed un'adeguata dotazione di spazi per il parcheggio.
Dovranno esser studiate le opportune salvaguardie sul tratto focivo del torrente e sarà necessario un adeguamento delle arginature a difesa delle nuove realizzazioni.
In via transitoria sono consentiti sul fabbricato esistente interventi di ristrutturazione edilizia.
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = al di sotto della pista ciclopedonale.
Settore di Levante:
Funzioni ammesse: servizi e parcheggi pubblici e funzioni complementari quali esercizi di vicinato e di somministrazione.La residenza del custode è consentita nel rispetto del limite di 100 mq di S.A..
Modalità attuative: P.U.O.
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = al di sotto della pista ciclopedonale



Distretto di Trasformazione Residenziale: DT_02 – Armea - Foce
In azzurro e verde il Settore di Levante (in azzurro le aree di possibile atterraggio della S.A.). In viola il Settore di Ponente destinato alla cantieristica navale. Con frecce verdi le connessioni indicative con il Parco Costiero del Ponente Ligure. Con freccia azzurra la Foce dell'Armea.

DT_03: DTS – Ex Cava Bianchi

Si tratta di un'area già destinata a cava di argilla, recentemente oggetto di interventi di ripristino ambientale. Ciò nonostante il sito non ha raggiunto un livello di riqualificazione ambientale soddisfacente. L'intervento di trasformazione previsto costituisce occasione per una sistemazione definitiva dell'area.

Previsione di trasformazione:
Il Distretto è finalizzato alla realizzazione di un polo di servizio destinato in via prioritaria alla rilocalizzazione degli impianti sportiviad oggi dismessi: il tiro a volo di Capo Nero ed il tiro a segno di Pian di Poma.
Sono altresì ammesse attività integrative di supporto ai servizi insediati. E' prevista l'insediabilità di 650 mq di S.A. massima per funzioni di supporto ai servizi previsti.

Dotazione minima di servizi:
Nell'ambito della trasformazione andranno reperiti almeno 15.000 mq per aree a Verde, Gioco e Sport.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni principali ammesse sono: servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale. Funzioni complementari: strutture funzionali e di supporto al servizio quali albergo, esercizi di vicinato e di somministrazione, residenza del custode.
Modalità attuative: P.U.O.. Mediante convenzionamento.Dovrà essere garantito l'uso pubblico degli impianti sportivi.
La residenza del custode è consentita nel rispetto del limite di 100 mq di S.A..
Spazi destinati a parcheggio: minimo 10% della superficie territoriale.
I parcheggi dovranno essere incrementati della dotazione necessaria all'insediamento delle ulteriori funzioni consentite.
La viabilità pubblica di accesso alla struttura dovrà essere oggetto di adeguamento funzionale in relazione ai nuovi carichi di traffico indotti dalla trasformazione del sito.
Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
Gli edifici esistenti possono essere oggetto di delocalizzazione nel rispetto dei seguenti criteri generali:
. rispetto dei parametri previsti per l'ambito di atterraggio con la possibilità di raggiungere l'I.U.I. max senza le limitazioni previste per l'incremento dell'I.U.I.base;
. possibilità di assumere le funzioni ammesse nell'ambito di atterraggio;
. reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici relative all'intervento nell'ambito di atterraggio;
. cessione delle aree di decollo liberate a seguito della demolizione degli edifici.
Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

DT_04: DTS – Pian di Poma

Occupa le aree presenti sul rilevato di Pian di Poma, nella porzione centrale compresa tra il campeggio e gli impianti sportivi esistenti.

Previsione di trasformazione:
Il Distretto è finalizzato a completare la porzione di Pian di Poma ad oggi sotto utilizzata mediante il consolidamento delle funzioni sportive, potenziando così la vocazione a Polo Sportivo di ponenete. Accando alle funzioni sportive sono previsti servizi di supporto e funzioni complementari atte a creare una polarità urbana.

Dotazione minima di servizi:
Il Distretto è finalizzato a completare la porzione di Pian di Poma ad oggi sotto utilizzata mediante il consolidamento delle funzioni sportive con la realizzazione di un palazzetto dello sport/palestra e l'insediamento di una molteplicità di servizi, verde attrezzato, impianti sportivi, parcheggi pubblici e funzioni complementari atte a creare una polarità urbana.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici, parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale, esercizi di vicinato e somministrazione.

Modalità attuative: S.A.U.
Al fine di garantire una pluralità di funzioni in grado di dar vita ad un vero nuovo polo urbano, si prevede l'insediabilità di 1000 mq di SA da destinare a esercizi di vicinato, pubblici esercizi-somministrazione.

Aree private comprese nel Distretto: sono ammessi interventi edilizi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
Gli edifici esistenti possono essere oggetto di delocalizzazione nel rispetto dei seguenti criteri generali:
- Rispetto dei parametri previsti per l'ambito di atterraggio con la possibilità di raggiungere l'I.U.I. max senza le limitazioni previste per l'incremento dell'I.U.I.base;
- Possibilità di assumere le funzioni ammesse nell'ambito di atterraggio;
- Reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici relative all'intervento nell'ambito di atterraggio;
- cessione delle aree di decollo liberate a seguito della demolizione degli edifici;
- Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

DT_05: DTP – Bassa Armea Ponente

Si tratta delle aree di versante adiacenti di quelle produttive ampiamente consolidate e variamente insediate collocate sul fondovalle del torrente Armea.

Previsione di trasformazione:
Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive e commerciali.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.36 mq/mq
S.A. max: 26.000 mq

Dotazione minima di servizi:
Sviluppo e completamento del sistema infrastrutturale a servizio della Valle Armea. La trasformazione è strettamente legata alla realizzazione della nuova viabilità prevista nella Carta della Città Pubblica.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: le attività produttive artigianali e industriali, il commercio all'ingrosso, commercio, uffici, connettivo urbano, parcheggi, residenza complementare alle funzioni produttive, infrastrutture di interesse generale e locale, impianti di produzioni di energia da fonti rinnovabili.

Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto. A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 12,00 m

DT_06: DTP – Alta Armea

Il Distretto è posto sulla sponda destra del torrente Armea e comprende aree pianeggianti originariamente destinate a servizi per le infrastrutturazioni relative alla metanizzazione del ponente, conclusasi con interventi che hanno interessato solo marginalmente il sito.
La trasformazione è finalizzata al consolidamento della funzione produttiva, al potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture con particolare riguardo alla viabilità di fondovalle.

Previsione di trasformazione:
Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive e commerciali. Nell'assetto complessivo delle trasformazioni del distretto è prevista la delocalizzazione delle officine RT attualmente collocate in Corso Cavallotti.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.36 mq/mq
S.A. max: 13.000 mq

Dotazione minima di servizi:
Sviluppo e completamento del sistema infrastrutturale a servizio della Valle Armea.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: le attività produttive artigianali e industriali, il commercio all'ingrosso, parcheggi, residenza complementare alle funzioni produttive, infrastrutture di interesse generale e locale, impianti di produzioni di energia da fonti rinnovabili.
Modalità attuative: P.U.O.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
Altezza massima: 12,50 mt

DT_07: DTS – Rio Cascine Nord

Il Distretto comprende i terreni di fondovalle e di primo versante, sia destro che sinistro, del Rio Cascine nel tratto a monte del viadotto autostradale.

Previsione di trasformazione:
L'area è destinata alla realizzazione di una discarica di terre e rocce da scavo ed è posta in continuità del Distretto DT_11 già utilizzato nel passato in tal senso.

Dotazione minima di servizi:
La trasformazione è finalizzata alla dotazione di una nuova discarica di inerti di una superficie pari a circa 41.800 mq.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: Servizi pubblici.

Nella fase di coltivazione è consentita l'installazione degli impianti necessari compresi quelli di trattamento finalizzati al riciclo dei materiali da demolizione e scavo.
Ad avvenuto riempimento della futura colmata di inerti con relativa messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica, il soprassuolo dovrà essere sistemato ad impianti ed attrezzature di interesse pubblico.
Modalità attuative: P.U.O.

DT_08: DTP – Armea Ponente

Il Distretto è posto sulla sponda destra del torrente Armea in adiacenza alle aree produttive ampiamente consolidate e variamente insediate collocate sul fondovalle.
Gli interventi sono finalizzati al consolidamento della funzione produttiva, al potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture ed alla messa in sicurezza idraulica del tratto di asta fluviale.

Previsione di trasformazione:
Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive e commerciali.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.36 mq/mq
S.A. max: 20.000 mq

Dotazione minima di servizi:
Sviluppo e completamento del sistema infrastrutturale a servizio della Valle Armea. La trasformazione è prioritariamente legata alla messa in sicurezza idraulica del tratto di asta fluviale compreso tra i due ponti, al completamento della viabilità in sponda destra.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: le attività produttive artigianali e industriali, il commercio all'ingrosso, commercio, uffici, connettivo urbano, parcheggi, residenza complementare alle funzioni produttive, infrastrutture di interesse generale e locale, impianti di produzioni di energia da fonti rinnovabili.

Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto. A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e di messa in sicurezza idraulica del tratto fluviale e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
La prevista viabilità in sponda destra del torrente Armea dovrà costituire l'asse viario principale di fondovalle e consentire, attraverso il ridimensionamento della strada esistente in sponda sinistra in gran parte posizionata sul demanio fluviale, la messa in sicurezza idraulica del tratto tra i due ponti.
Tale viabilità, nell'ambito di una progettazione unitaria, potrà essere realizzata per tratti funzionali.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 12,00 m

DT_09: DTP – Rio Ciuvin

La trasformazione è finalizzata alla riqualificazione dell'area originariamente occupata da una discarica di inerti attualmente in disuso posta a monte del nucleo storico di Bussana Vecchia. Data la posizione prossima alla valle Armea e considerato il carattere paesistico-ambientale, si prevede l'insediabilità di nuove attività a basso impatto ambientale e secondo parametri ridotti rispetto al comparto industriale di fondovalle. E' previsto inoltre il trasferimento dell'attuale impianto di compostaggio all'interno del Distretto di Trasformazione DT 11, destinato alla filiera dei rifiuti.

Previsione di trasformazione:
L'area è destinata all'insediamento di attività produttive ed artigianali di moderate dimensioni, non inquinanti.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.08 mq/mq
S.A. max: 3.000 mq

Dotazione minima di servizi:
I nuovi insediamenti sono vincolati alla risoluzione delle problematiche idrauliche e viabilistiche (anche attraverso la riqualificazione del tratto di collegamento tra la Via Armea e il Distretto per rendere idonea l'accessibilità alla casa circondariale) e alla riqualificazione ambientale complessiva del sito.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: ospitalità ricettiva, connettivo urbano escluse le attività artigianali, parcheggi, residenza complementare alle funzioni ricettive, infrastrutture di interesse generale e locale, impianti di produzioni di energia da fonti rinnovabili.

I nuovi insediamenti sono vincolati alla riqualificazione ambientale complessiva del sito ed alla risoluzione delle problematiche idrauliche e infrastrutturali, con particolare riguardo alla sistemazione dei rii Chintagna-Ciuvin ed all'adeguamento del tratto viario di collegamento tra la Via Armea e il Distretto per rendere idonea l'accessibilità alla casa circondariale ed alla strada Fonti.
E' prevista la delocalizzazione nel DT_11 dell'impianto di trattamento dei rifiuti verdi attualmente operativo nell'area di rio Ciuvin.
Modalità attuative: P.U.O.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 4,00 m

DT_10: DTS – Ex Polveriera

Il Distretto è posto sulla sponda sinistra del torrente Armea in adiacenza alle aree produttive ampiamente consolidate collocate sul fondovalle.Il Distretto comprende aree di proprietà demaniale utilizzate nel passato per usi militari (ex polveriere).

Previsione di trasformazione:
Bonifica ambientale del sito e possibile rifunzionalizzazione dei Servizi.
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.06 mq/mq
S.A. max: 1.250 mq

Dotazione minima di servizi:
Da definire attraverso Piano Attuativo di iniziativa Pubblica.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici, ospitalità ricettiva, Edilizia Residenziale Pubblica (nei limiti del 40% della S.A. max).
Modalità attuative: P.U.O. L'attuazione potrà avvenire per stralci, ma è comunque subordinata alla preventiva bonifica del sito.
Le aree private comprese nel distretto, laddove l'accessibilità lo consenta, possono essere oggetto di interventi con destinazione produttiva attuabili mediante permesso di costruire convenzionato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima =10,00 m

DT_11: DTS – Ex Trasca

Il Distretto destinato a servizi, comprende l'area dell'ex discarica di inerti denominata "ex Trasca" utilizzata per lo smaltimento dei materiali di scavo della linea ferroviaria a monte. Sull'intera area sono in corso di realizzazione interventi finalizzati alla messa in sicurezza geologica ed idrogeologica, mediante la sistemazione del rilevato e la realizzazione di un nuovo canale alternativo alla tombinatura del rio Cascine a suo tempo eseguita.

Previsione di trasformazione:
Il P.U.C. prevede di destinare l'area per la filiera della raccolta differenziata dei rifiuti, senza trattamento a caldo. Nelle adiacenze del Distretto è presente un terreno di proprietà comunale, ricadente nell'ambito TU_07, che il P.U.C. destina a polo di servizi inerenti il conferimento e trattamento dei materiali di risulta dello smantellamento delle serre.
Nel Distretto è previsto l'insediamento in delocalizzazione dell'impianto di trattamento dei rifiuti verdi attualmente operativo nell'area di rio Ciuvin (DT_09).

Dotazione minima di servizi:
La trasformazione è finalizzata alla dotazione di un nuovo impianto per il trattamento di rifiuti (senza produzione di energia) di una superficie pari a circa 26.900 mq.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici nell'ambito della filiera dei rifiuti.
Modalità attuativa: P.U.O.
E' consentita la realizzazione di impianti e infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività ammesse.
Dovrà essere mantenuta la massa biotica esistente costituita da oliveti; la morfologia esistente dovrà essere oggetto di interventi di ripristino del paesaggio Ligure, con terrazzamenti e muretti a secco.

DT_12: DTS – Ex Stazione - Palafestival

Aree litoranee comprese tra la ex Stazione FS, con relativo parcheggio a raso, e l'area del Forte di Santa Tecla.

Previsione di trasformazione:

Il distretto di servizi è destinato in particolare alla realizzazione di una struttura polivalente destinato allo spettacolo (palafestival).

Il settore di ponente, previa la messa in sicurezza idraulica, è destinato alla realizzazione di un parcheggio interrato, alla creazione di un parco urbano, alla sistemazione delle spiagge mediante ripascimento ed alla realizzazione definitiva del tratto di pista ciclopedonale che attraversa l'area. Gli edifici esistenti, ex demanio ferroviario, sono soggetti a interventi di restauro. Nel Distretto, con localizzazione da definire mediante S.A.U.è prevista la realizzazione di un albergo di 6.000 mq di S.A..

Il settore di levante comprende l'area del forte di Santa Tecla, soggetta ad interventi di restauro, e le aree circostanti oggetto di interventi di riqualificazione in corso di realizzazione nell'ambito del progetto integrato denominato "Pigna Mare". Nell'area di Pian di Nave è confermata la possibilità di realizzare un riempimento a mare prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa su cui collocare il Palafestival.

Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:

I.U.I. base: 0.00 mq/mq

I.U.I. max: 0.52 mq/mq

S.A. max: 6.000 mq

Dotazione minima di servizi:

Attrezzature per lo spettacolo, la cultura, il tempo libero e al turismo di rango territoriale, servizi, viabilità, parcheggi, passeggiate e piste ciclabili, connettivo urbano, attrezzature alberghiere da calibrare e integrare con riferimento alla prevalente destinazione per lo spettacolo. Complessivamente la trasformazione è finalizzata alla dotazione e riqualificazione di Attrezzature di Interesse Comune per circa 47.000 mq, unitamente al reperimento di Parcheggi pubblici per almeno 30.000 mq e di spazi per il Verde, il Gioco e lo Sport per circa 52.000 mq.

Tipologie di interventi ammessi:

Le funzioni principali ammesse sono: servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale. Funzioni complementari: albergo, connettivo urbano.

Modalità attuative:

- diretta per gli interventi di restauro degli edifici esistenti.
- permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del parcheggio nell'area di ponente antistante la ex stazione ferroviaria, sistemazione a parco e realizzazione definitiva del tratto di pista ciclopedonale.
- S.A.U. per la realizzazione degli altri interventi previsti.

Spiagge: per la spiagge all'interno del distretto valgono le disposizioni dei sottoambiti compresi nella Fascia Costiera (FC).

DT_13: DTR – Levante

Aree in prossimità della fascia litoranea, a nord della Via Aurelia, in località Tre Ponti.

Previsione di trasformazione:

Nuova espansione residenziale integrata ad altre funzioni per la realizzazione di un nuovo polo urbano.

Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:

I.U.I. base: 0.01 mq/mq

I.U.I. max: 0.12 mq/mq

S.A. max: 10.000 mq

Mix Funzionale: 70% Residenza, 10% Alberghiero, 20% Commerciale

All'interno delle aree di atterraggio l'I.U.I. max è di 0,60 mq/mq, di cui almeno il 75% dovrà essere acquisito dall'indice I.U.I. max delle aree non edificabili interne al D.T.

Dotazione minima di servizi:

Nell'ambito della trasformazione dovranno essere reperite: una superficie per Verde, Gioco e Sport pari a circa 18.600 mq e nuovi parcheggi pubblici per almeno 5.800 mq. Dovrà altresì essere realizzato il tratto viario di collegamento tra Corso Mazzini e Via Val d'Olivi.

Tipologie di interventi ammessi:

Le funzioni ammissibili sono: la residenza, connettivo urbano, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.

Perequazione interna: non atterrano volumi dall'esterno, in modo da salvaguardare le previsioni attuali.

Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto.

Piani fuori terra: n. 4.
H massima: 14,50 mt
Distanza confini: H/2 minimo 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade: H/2 minimo 5,00 mt

DT_14: DTR – Ponente

Trattasi di una zona posta a margine dell'abitato di ponente, in zona collinare, caratterizzata dallo stato di abbandono conseguente la dismissione delle attività agricole, quasi completamente libera dall'edificazione e con una buona accessibilità.

Previsione di trasformazione:
Nuova espansione residenziale integrata ad altre funzioni per la realizzazione di un nuovo polo urbano.
Il voto Regionale sul P.U.C. Preliminare decaduto, per il presente Distretto per il quale si conferma la necessità di trasformazione, indica come tetto massimo edificabile 35.000 mq di S.A., a patto che sia previsto un mix funzionale tale da creare un vero e proprio nuovo polo urbano. L'indice di 0,18 allinea l'ambito al TSC e porta una edificabilità complessiva pari a 24.000 mq, inferiore al massimo indicato dalla Regione. Tali criteri sono stati utilizzati per la determinazione dei parametri di trasformazione.

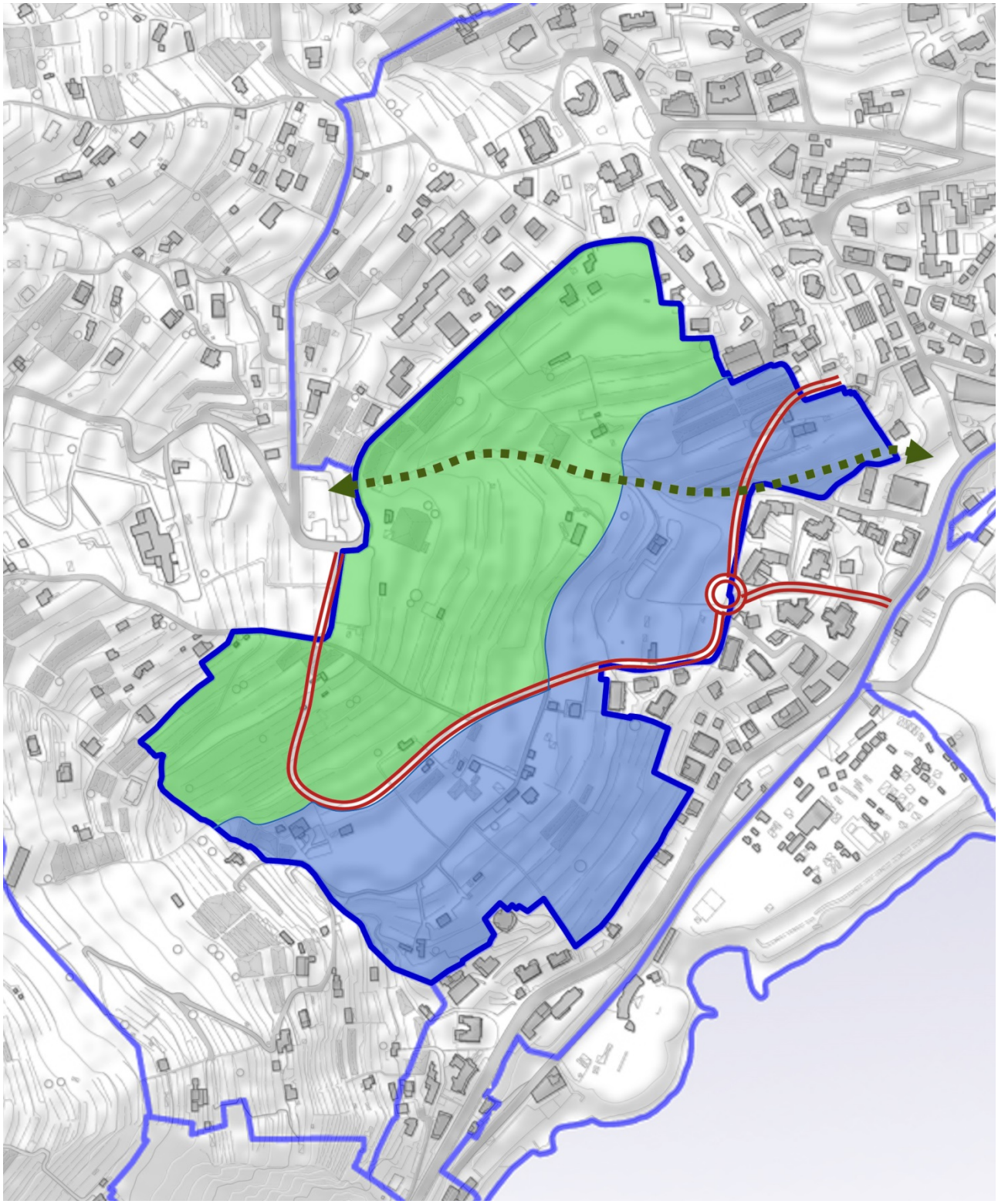
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.01 mq/mq
I.U.I. max: 0.18 mq/mq
S.A. max: 24.000 mq

All'interno delle aree edificabili (che occupano una Superficie Territoriale di circa 75.000 mq, pari al 35% della Superficie Asservibile del D.T.) l'I.U.I. max è elevato fino a 0,45 mq/mq, di cui almeno il 75% dovrà essere acquisito dall'indice I.U.I. max delle aree non edificabili del D.T.
Le aree non edificabili possono raggiungere l'indice I.U.I. max attraverso la realizzazione di azioni virtuose (tra cui la cessione di aree per il reperimento dei servizi previsti per il D.T.) o acquisendo diritti perequati da altri ambiti.
Mix funzionale:
Residenza: max 70% S.A. max: 16.800 mq
Alberghiero: max 10% S.A. max: 2.400 mq
Commerciale max 20% S.A. max: 4.800 mq

Dotazione minima di servizi:
All'interno del Distretto andranno reperiti 40.000 mq di superficie a Verde-gioco-sport, 5.000 di superficie da destinare a un nuovo servizio per l'istruzione dell'obbligo, a soddisfacimento del fabbisogno generato dai nuovi abitanti insediati e 5.000 mq di superficie da destinare a Parcheggi. Le aree non edificabili direttamente potranno essere mantenute nella disponibilità dell'operatore e verranno destinate a verde ambientale di compensazione o all'agricoltura.
Contestualmente agli interventi, anche per stralci funzionali, dovrà essere realizzato il nuovo tratto viario previsto all'interno del DT.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto. A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Piani fuori terra: n. 4.
H massima: 14,50 mt
Distanza confini: H/2 minimo 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade: H/2 minimo 5,00 mt



Distretto di Trasformazione Residenziale: DT_14 – Ponente
In azzurro le aree edificabili, in verde le aree non edificabili. In doppia linea rossa il tracciato indicativo della viabilità principale.
Il tratteggio verde indica la connessione ambientale in corrispondenza dell'impluvio.

DT_15: DTP – La Vesca

Fascia collinare a ridosso dell'Aurelia in località La Vesca.

Previsione di trasformazione:
Nuovo polo Alberghiero e residenze di alta qualità.

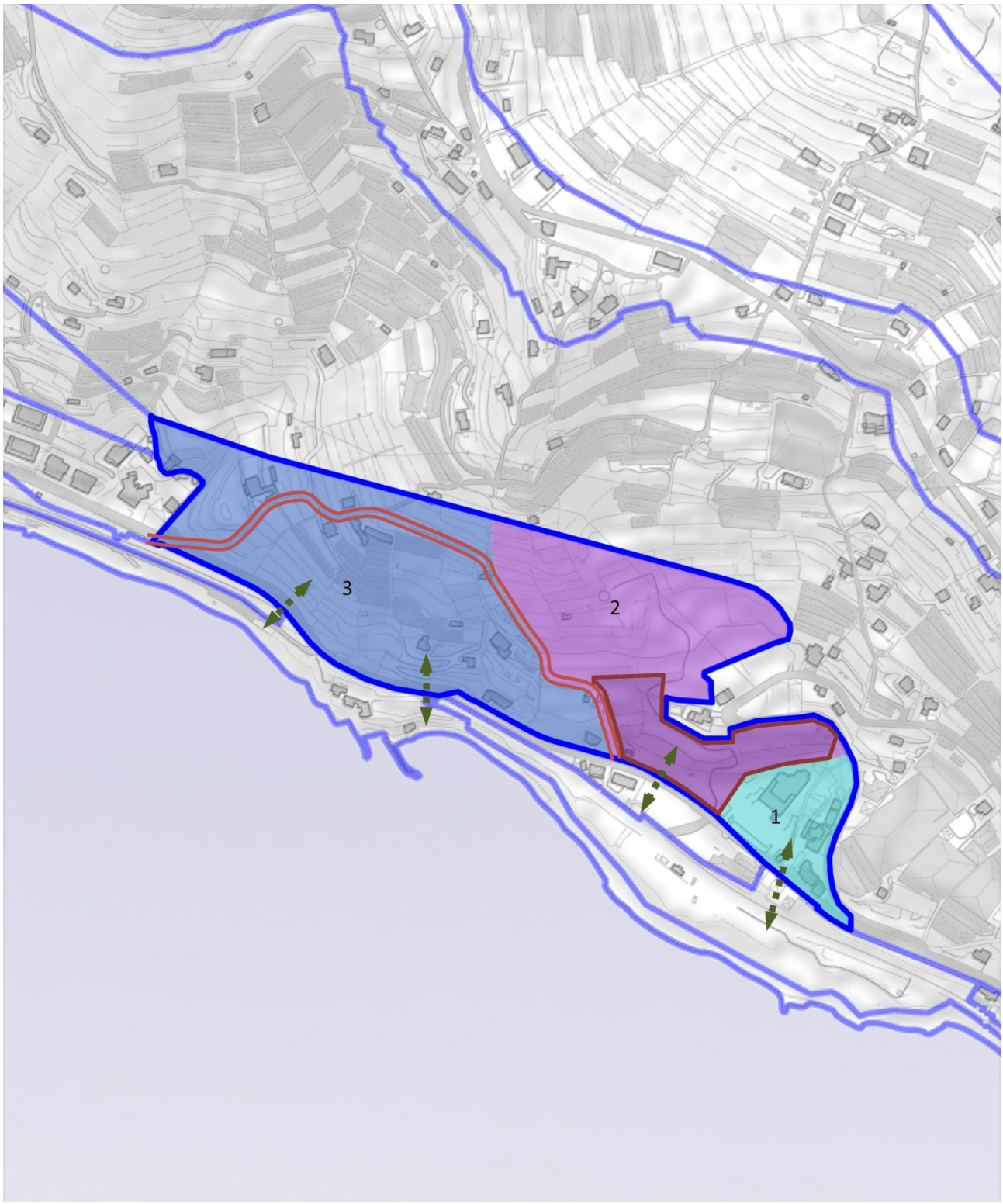
Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.02 mq/mq
I.U.I. max: 0.2 mq/mq
S.A. max: 9.000 mq

Mix funzionale:
Residenza: max 35% S.A. max: 3.150 mq
Alberghiero: min 50% S.A. max: 4.500 mq
Commerciale max 15% S.A. max: 1.350 mq

Dotazione minima di servizi:
All'interno del distretto dovrà essere reperita una superficie minima per parcheggi pubblici pari a 5.000 mq e 1.000 mq di verde localizzati in prossimità dell'Aurelia e funzionali anche alla pista ciclopedonale, e reperiti all'interno di ciascun settore in maniera proporzionale alle S.A. massime previste per ciascuno di essi.

Tipologie di interventi ammessi:
Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, albergo, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.
Il Distretto è suddiviso in 3 Settori con previsioni di trasformazione differenti.
Il settore 1 ha una Superficie Asservibile di circa 9.700 mq (10% del DT) e gli edifici che vi insistono saturano l'indice I.U.I. max (circa 3000 mq di commerciale e 1.200 mq di alberghiero).
All'interno del settore 2 (che occupa una Superficie Asservibile di circa 43.300 mq, pari al 44% della Superficie Asservibile del D.T.) l'I.U.I. max nella misura di almeno il 25% dovrà essere acquisito dall'indice I.U.I. base del settore 3.
Il settore 3 ha una Superficie Asservibile di circa 45.000 mq (46% del D.T.) e vi insistono circa 2.500 mq di S.A. Residenziale. Può accogliere ulteriori 2.250 mq di Residenza. All'interno del Settore 3 è comunque possibile raggiungere l'indice I.U.I. max attraverso la realizzazione di azioni virtuose o acquisendo diritti perequati da altri ambiti, ma i diritti edificatori in esubero rispetto alla S.A. massima dovranno essere trasferiti all'interno del settore 2.

Settore 1: destinato alla riqualificazione dell'esistente. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente.
Settore 2: destinato alla realizzazione di un Albergo e Residenze. Il nuovo Albergo dovrà essere localizzato nella fascia adiacente all'Aurelia. Il primo intervento oltre l'indice I.U.I. base, dovrà garantire la realizzazione di almeno l'80% della S.A. Alberghiera massima del Settore.
Indice I.U.I. max: 0. 20 mq/mq
S.A. max Alberghiera: 4.500 mq
S.A. max Residenziale: 900 mq
S.A. max Commerciale: 1.350 mq
Attuazione tramite P.U.O. esteso all'intero Settore.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
Settore 3: destinato a Residenza di Qualità. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione della viabilità pubblica di accesso al Distretto.
S.A. max residenziale: 2.250 mq
Attuazione tramite P.U.O. esteso all'intero Settore.
A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
Per tutti i Settori:
Il numero di piani fuori terra massimo per i nuovi edifici residenziali: 2
Il numero di piani fuori terra massimo per i nuovi edifici a destinazione albergo: 5



Distretto di Trasformazione Residenziale: DT_15 – La Vesca
In azzurro, viola e blu i Settori 1, 2 e 3. All'interno del Settore 2, con perimetro rosso e campitura più scura è individuata l'area destinata alla nuova struttura Alberghiera. In doppia linea rossa il tracciato indicativo della viabilità principale. Con frecce verdi le connessioni indicative con gli ambiti litoranei.

2. 4 Territori di Presidio Ambientale

. Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA)

Descrizione sintetica:

Ambiti generalmente appartenenti alla fascia collinare di confine tra le are coltivate e le zone boschive, per i quali è ancora riconoscibile la struttura dei terrazzamenti e i resti delle opere rurali legate alla coltivazione dei terreni, per quanto tale coltivazione non sia più attiva da diversi anni e siano in corso fenomeni di rinaturalizzazione.
Sono aree terrazzate e boschive, contraddistinte da insediamenti rurali sparsi ed aggregati, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 36/1997. Ciò prevalentemente mediante il recupero delle situazioni di abbandono agricolo e con l'insediamento di attività produttive agricole ed artigianali, associate alla residenza ed alle funzioni complementari indicate nella relativa disciplina.Il P.U.C. inoltre perimetra all'interno degli ambiti, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibile ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

Previsione di trasformazione:

Obiettivo generale dei Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario ela riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.Nei sottoambiti della Campagna Abitata, l'obiettivo generale è la riqualificazione dell'esistente attraverso il riordino del sistema insediativo e l'adeguata infrastrutturazione e dotazione di servizi.

Funzioni ammissibili:

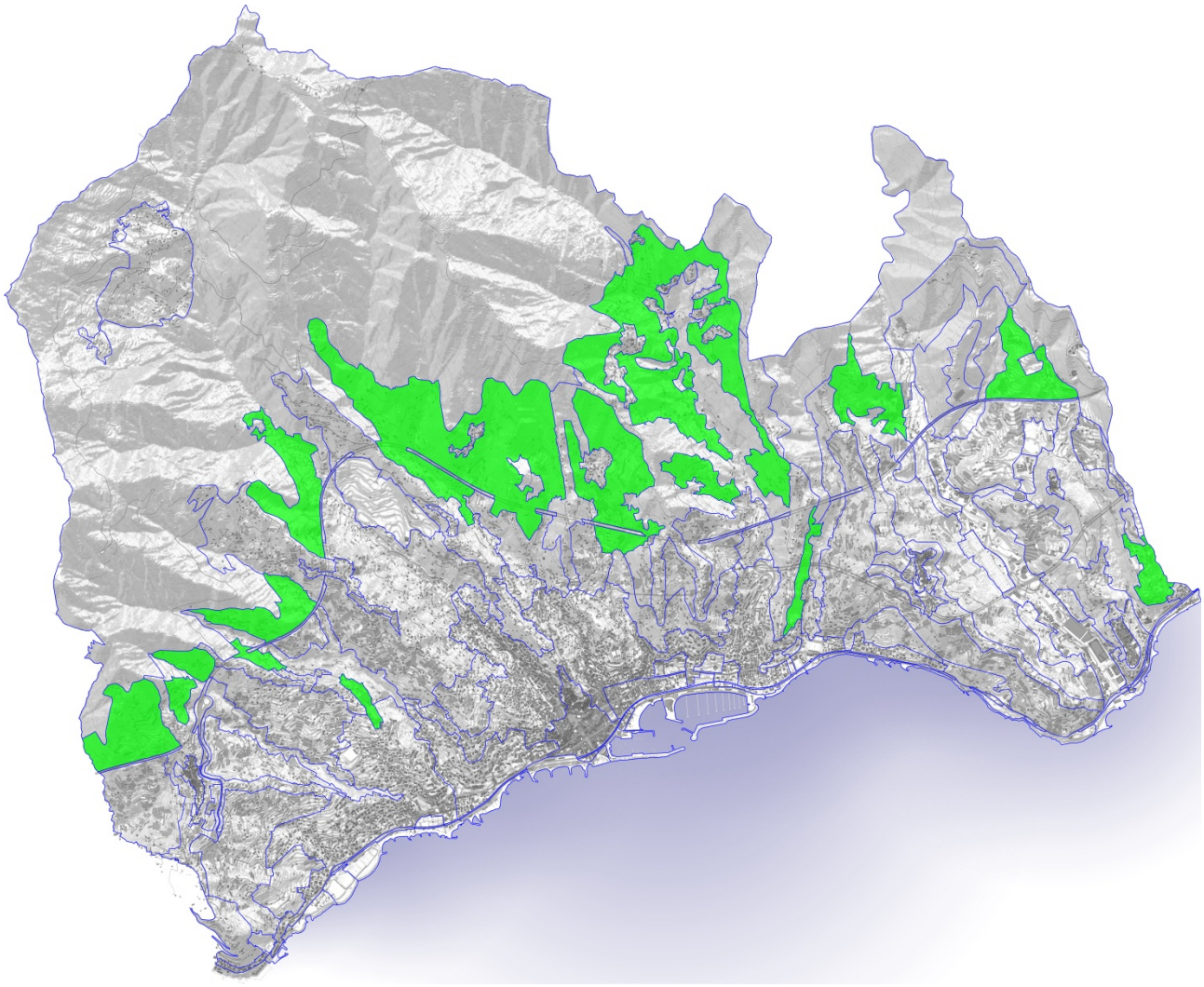
La funzione principale è l'agricoltura e l'allevamento. Le funzioni complementari sono: le attività silvo pastorali e la relativa filiera di produzione, la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali connessi alla tenuta del fondo agricolo, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni volte a sviluppare la multifunzionalità delle aziende agricole, in particolare: servizi per la manutenzione ambientale e servizi per la fruizione naturalistica, ambientale, storico-culturale, nonché la funzione turistico-ricettiva esclusivamente nelle tipologie Bed&Breakfast e Agriturismi, come disciplinate dalla vigente normativa regionale.
Nei sottoambiti della Campagna Abitata la residenza è svincolata dall'attività di produzione agricola.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili gli interventi dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia, secondo le regole stabilite nelle norme di conformità. E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie destinate all'ampliamento degli edifici esistenti secondo i parametri stabiliti nelle norme di conformità.
Laddove vi sono margini di edificabilità' è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq di cui non più del 30% ad uso residenziale sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali e secondo le regole individuate nelle norme di conformità. Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle attività di presidio del territorio.
Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria soltanto se effettivamente utilizzate quali beni strumentali di un'azienda agricola come risultanti dal piano aziendale.
E' prevista la possibilità di acquisire diritti premiali oltre l'indice I.U.I. base, con obbligo di trasferimento dei diritti edificatori in altri Ambiti.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche per ciascun ambito e per i sottoambiti della Campagna Abitata.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
TPAA	**Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola**			
TPAA_01		0,01	-	-
TPAA_02		0,01	-	1.000,00
TPAA_03		0,01	-	-
TPAA_04		0,01	-	-
TPAA_05		0,01	-	750,00
TPAA_06		0,01	-	700,00
TPAA_07		0,01	-	-
TPAA_08		0,01	-	950,00
TPAA_09		0,01	-	-
TPAA_10		0,01	-	-
TPAA_11		0,01	-	-
TPAA_12		0,01	-	300,00
TPAA_13		0,01	-	-
TPAA_14		0,01	-	-
TPAA_15		0,01	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti TPAA



Individuazione Ambiti TPAA

. Aree di Tutela Paesistico Ambientale (ATPA)

Descrizione sintetica:

Mosaico di aree collocate prevalentemente nei fondovalle o sui crinali, che, per la loro posizione e il grado di naturalità qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. Negli ambiti sono incluse anche parti dellefasce di rispetto paesistico che circondano i nuclei abitati storici collinari. L'individuazione unitaria dei corridoi e delle connessioni paesistico ambientali ha comportato la presenza al loro interno di insediamenti rurali sparsi, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 36/1997. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale o di abbandono agricolo.
Il P.U.C. inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibile ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

Obiettivi di Ambito:

Obiettivo generale di Piano per le Aree di Tutela Paesistico Ambientale è il mantenimento e miglioramento della vegetazione esistente e la tutela della biodiversità, consolidando e arricchendo il sistema delle connessioni verdi e la creazione di una rete ecologica di collegamento tra le fasce boschive, le aree agricole periurbane e gli ambiti urbani. Nei sottoambiti della Campagna Abitata, l'obiettivo generale è la riqualificazione dell'esistente attraverso il riordino del sistema insediativo e l'adeguata infrastrutturazione e dotazione di servizi.

Funzioni ammissibili:

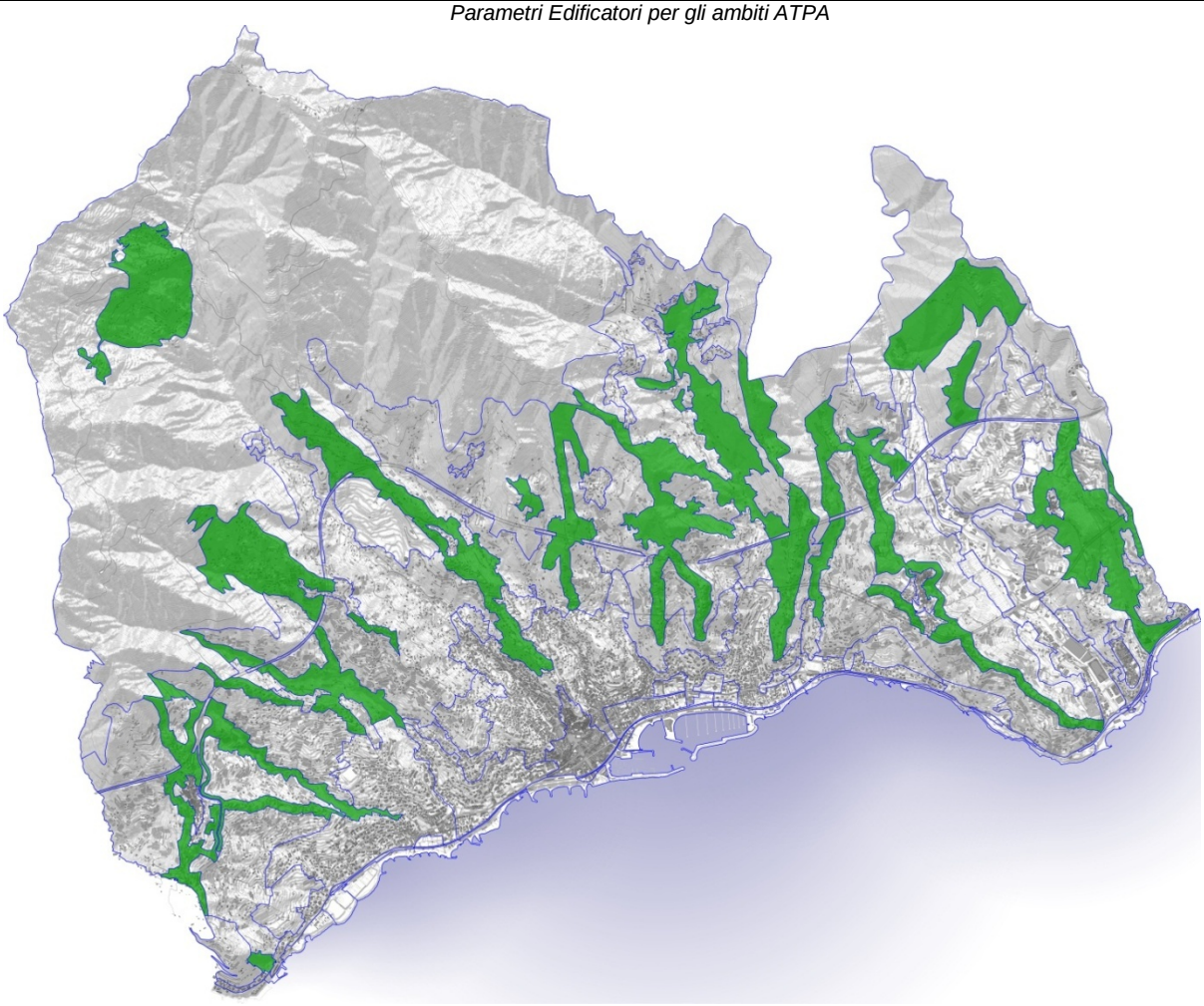
La funzione principale è l'agricoltura e l'allevamento. Le funzioni complementari sono: le attività silvo pastorali e la relativa filiera di produzione, la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali connessi alla tenuta del fondo agricolo, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni volte a sviluppare la multifunzionalità delle aziende agricole, in particolare: servizi per la manutenzione ambientale e servizi per la fruizione naturalistica, ambientale, storico-culturale, nonché la funzione turistico-ricettiva esclusivamente nelle tipologie Bed&Breakfast e Agriturismi, come disciplinate dalla vigente normativa regionale.
Nei sottoambiti della Campagna Abitata la residenza è svincolata dall'attività produttiva agricola.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili gli interventi dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia, secondo le regole stabilite nelle norme di conformità. Laddove vi sono margini di edificabilità, le nuove volumetrie, esclusivamente destinate all'ampliamento degli edifici esistenti entro il 30% della S.A., sono consentite, nei limiti di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq di cui non più del 30% ad uso residenziale sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.
Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle sole aziende agricole.
Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria soltanto se effettivamente utilizzate quali beni strumentali di un'azienda agricola come risultanti dal piano aziendale.
E' prevista la possibilità di acquisire diritti premiali oltre l'indice I.U.I. base, con obbligo di trasferimento dei diritti edificatori in altri Ambiti.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche per ciascun ambito e per i sottoambiti della Campagna Abitata.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
ATPA	**Aree di Tutela Paesistico Ambientale**			
ATPA_01	Val d'Olivi	0,01	-	-
ATPA_02	Capo Verde	0,01	-	-
ATPA_03	Costa Peiranze	0,01	-	300,00
ATPA_04	Cava di Capo Nero	0,01	-	-
ATPA_05	San Romolo, Bevino, Borello	0,01	-	-
ATPA_06	Rio Massei	0,01	-	200,00
ATPA_07	Poggio centro	0,01	-	-
ATPA_08	San Francesco	0,01	-	400,00
ATPA_09	San Bartolomeo	0,01	-	-
ATPA_10	San Lorenzo	0,01	-	-
ATPA_11	Armea Levante 1	0,01	-	500,00
ATPA_12	Armea Ponente	0,01	-	150,00
ATPA_13	Armea Levante 2	0,01	-	1.600,00
ATPA_14	Bussana	0,01	-	1.000,00
ATPA_15	San Bartolomeo	0,01	-	-
ATPA_16	Gozzo, Massei, Foce	0,01	-	-
ATPA_17	San Romolo, San Francesco	0,01	-	-
ATPA_18	Coldirodi, la Colla	0,01	-	-
ATPA_19	Coldirodi	0,01	-	-
ATPA_20	San Pietro	0,01	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti ATPA



Individuazione Ambiti TPAA

2. 5 Territori non Insediabili (TNI)

Descrizione sintetica:

Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate solo in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto.
In essi sono presenti:
- aree boscate, cespugliate o prative di gestione agro-forestale;
- aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici.

Obiettivi di Ambito:

L'obiettivo è di conservare il patrimonio naturale esistente, salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio.

Funzioni ammissibili:

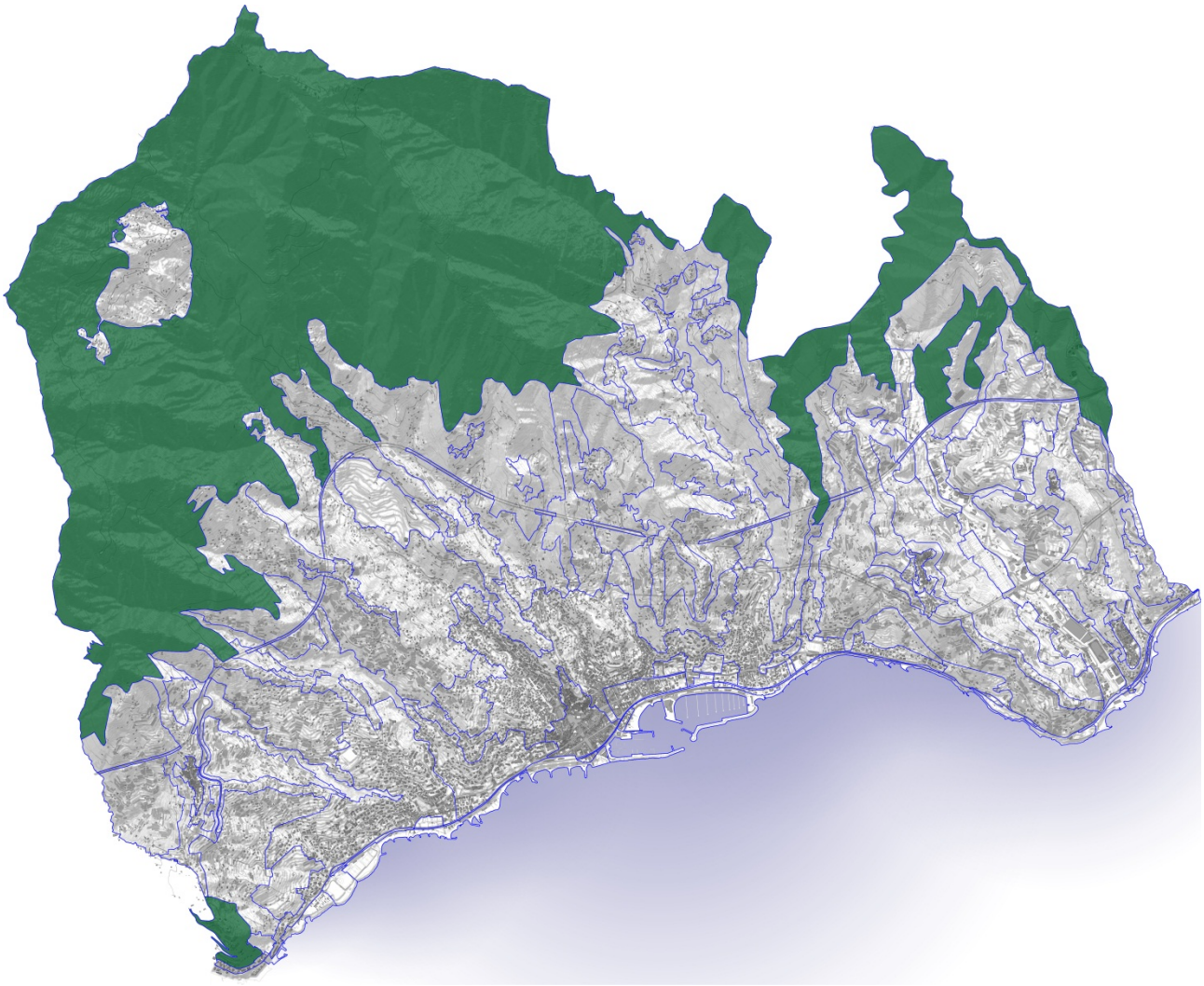
La funzione principale è generalmente dedicata alle attività agricole e silvo-pastorali, servizi pubblici, infrastrutture di interesse locale.
Sono inoltre ammesse le funzioni volte a sviluppare la multifunzionalità delle aziende agro-silvo-pastorali, in particolare attraverso la previsione di servizi per la manutenzione ambientale e servizi per la fruizione naturalistica, ambientale, storico – culturale.
Sono ammesse altre funzioni, se già esistenti alla data di adozione del P.U.C.. Negli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del P.U.C. è consentito l'insediamento di funzioni turistico ricettive a conduzione familiare, con carattere occasionale o saltuario, quali affittacamere e bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze o appartamenti ammobiliati ad uso turistico, agriturismo. Sono inoltre consentiti negli edifici esistenti i rifugi alpini ed escursionistici.
Sono sempre fatte salve le eventuali norme specifiche, le limitazioni e le prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo proprie di ciascun ambito.

Tipologie di interventi ammessi:

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.
Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente per realizzare pubblici servizi e infrastrutture di interesse locale.
Interventi sull'esistente: sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. La sostituzione edilizia è ammessa esclusivamente per superare situazioni di degrado paesistico, architettonico e ambientale. Sono consentite, nell'ambito della ricostruzione, limitate traslazioni di sedime all'interno del lotto di proprietà, finalizzate ad un miglior inserimento paesistico degli edifici.
La ricostruzione può avvenire negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso da altra destinazione in residenza. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purché contenuti in una superficie agibile massima non superiore al 20% per i fabbricati residenziali con superficie agibile inferiore a 60 mq, aumentabile del 10% della superficie residua per gli edifici con superficie agibile compresa fra i 60 mq ed i 150 mq, nel limite del 20% del volume geometrico della costruzione.
Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti. Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purché posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Sono sempre fatte salve le norme specifiche di ciascun ambito.

Ambito	denominazione	IUI base	IUI max	SA max
		mq/mq	mq/mq	mq
TNI	**Territori Non Insediabili**			
TNI_01	Capo Nero	-	-	-
TNI_02	Capo Verde	-	-	-
TNI_03	Monte Colma	-	-	-
TNI_04	Armea	-	-	-
TNI_05	Alta Armea	-	-	-
TNI_06	Monte Bignone	-	-	-

Parametri Edificatori per gli ambiti TNI



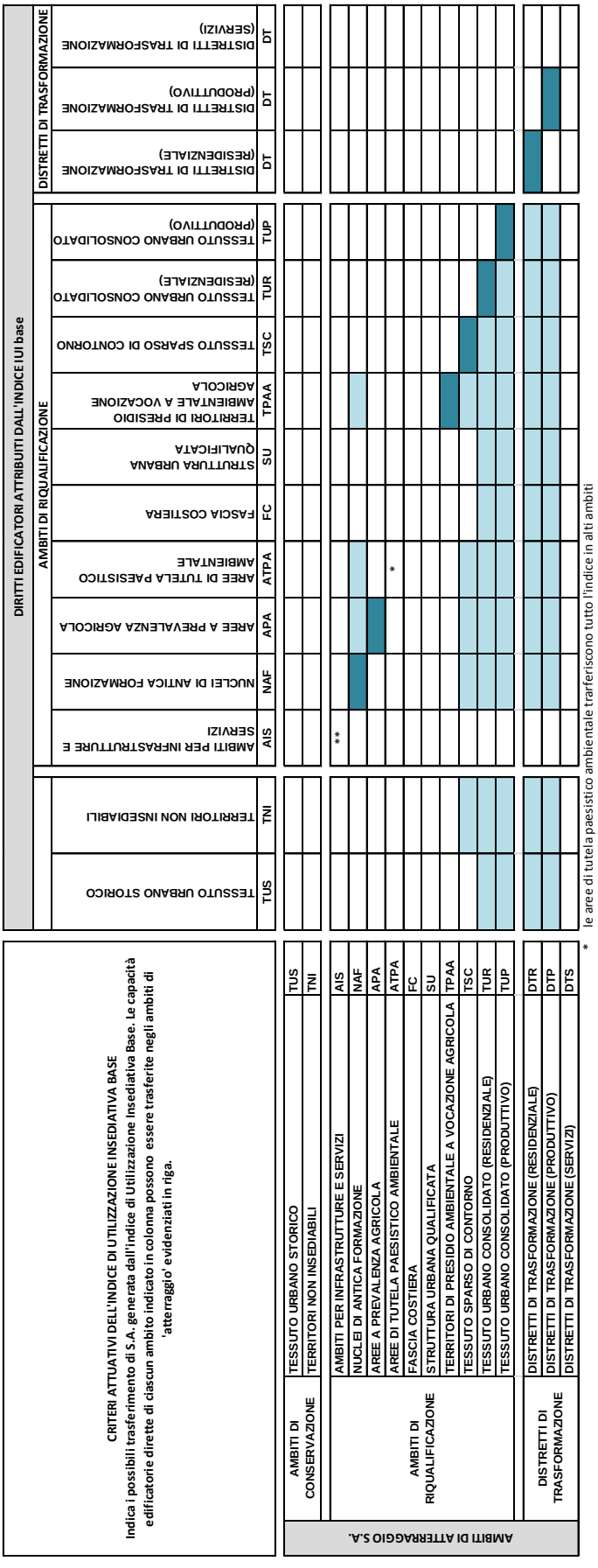
Individuazione TNI

2. 6 Parametri edificatori degli Ambiti

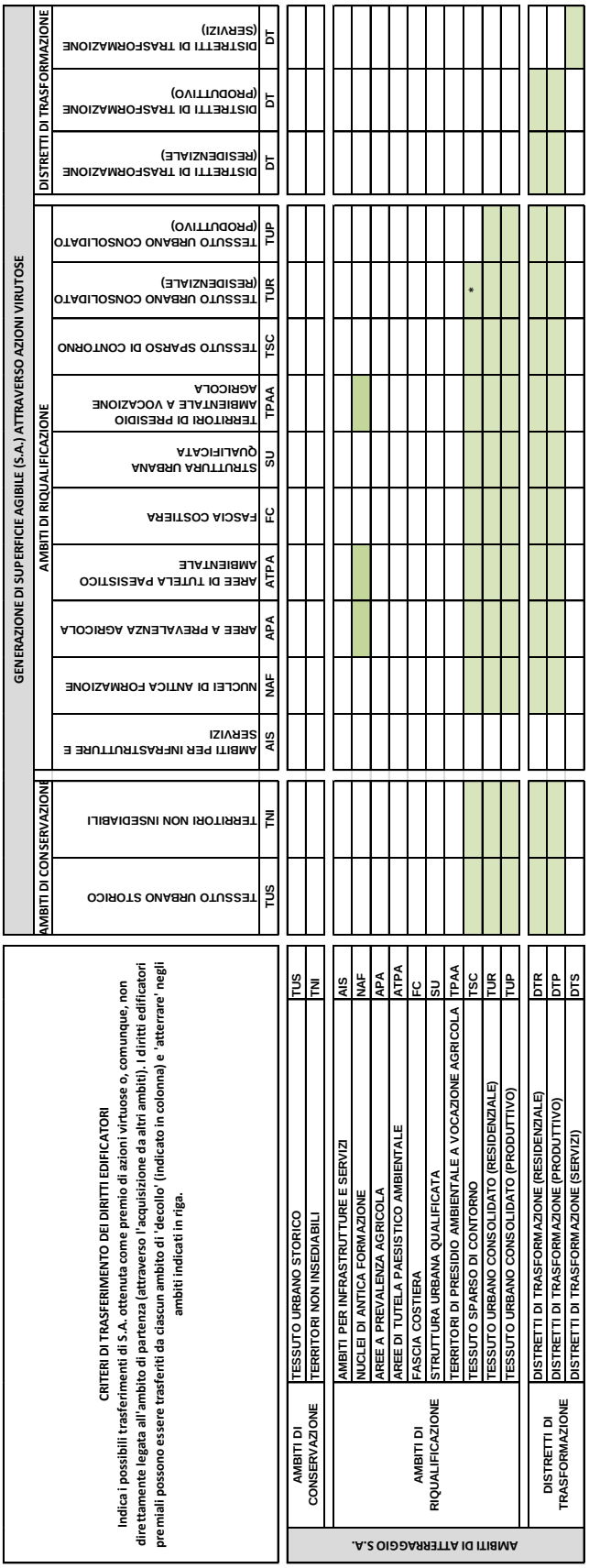
Per ogni Ambito il P.U.C. definisce le capacità edificatorie secondo tre parametri: l'Indice di Utilizzazione Insediativa Base, L'indice di Utilizzazione Insediativa Massimo e la Superficie Agibile massima di Ambito.
Come già descritto nel paragrafo relativo ai criteri premiali e perequativi, l'indice I.U.I. Base determina , per ciascun ambito, il rapporto tra Superficie Asservibile e Superficie Agibile che può essere realizzata nel lotto.
Tale indice è di tipo diretto, può cioè essere utilizzato direttamente sul lotto che lo genera.
In alternativa, i diritti edificatori generati dall'Indice I.U.I. base, possono essere trasferiti in altri lotti, secondo i criteri individuati nella prima delle due tabelle riportate nelle pagine seguenti, che indica gli ambiti dai quali i diritti possono 'decollare' e quelli in cui possono 'atterrare'.
L'indice I.U.I. max indica il rapporto massimo tra Superficie Asservibile e Superficie Agibile che può essere edificata nel lotto per effetto di acquisizione di ulteriori diritti oltre a quali base. Tale acquisizione può avvenire in due modi:

- acquisizione di premialità per la realizzazione delle azioni virtuose
- acquisto di diritti da terzi (indifferentemente generati dall'indice base o a loro volta acquisiti come premio per azioni virtuose o tramite compravendita)

La tabella riportata nelle pagine seguenti definisce i criteri di decollo e atterraggio dei diritti premiali, determinati cioè come premio per la realizzazione delle Azioni Virtuose, secondo le modalità descritte nel Primo Capitolo.Le traslazioni di diritti edificatori possono avvenire comunque entro i limiti imposti dalla Superficie Agibile Massima di Ambito, parametro superato il quale non sarà più possibile edificare nell'ambito se non per quanto consentito dall'indice I.U.I. base. In altre parole, una volta raggiunta la S.A. massima di ambito, tale ambito viene considerato saturo e non può più accogliere S.A. premiale o acquisita dall'esterno. Come già accennato, per gli Ambiti del Tessuto Urbano Residenziale e del Tessuto sparso di Contorno è previsto un ulteriore parametro edificatorio: l'Indice di Utilizzazione Insediativa Minimo (I.U.I. min). L'I.U.I. min. determina la soglia minima sotto la quale non è possibile intervenire con nuove costruzioni. Tale tetto minimo viene previsto per impedire l'eccessivo consumo di suolo, favorendo negli ambiti urbani concentrazioni edificatorie più elevate. Inoltre, poiché l'indice minimo è superiore all'indice base, l'attuazione di interventi di nuova costruzione è necessariamente legata all'acquisizione di diritti premiali tramite azioni virtuose. In coerenza con il principio di perequazione, gli indici edificatori I.U.I. base e massimo, sono determinati in maniera il più uniforme possibile, a partire dalle caratteristiche strutturali di ogni ambito. Di seguito vengono indicati i parametri generali individuati per ogni tipo di ambito, le norme specifiche di ciascun ambito potranno modificare alcuni parametri puntualmente.
Gli ambiti di Conservazione (TUS e TNI) e gli Ambiti per Infrastrutture e Servizi (AIS) non hanno capacità edificatoria ulteriore a quella esistente. L'ambito AIS_19: Campo Golf può comunque accogliere unaS.A. pari a 3.800 mq da destinare alla realizzazione di una nuova struttura alberghiera integrata al Campo Golf stesso.Le Aree di Tutela Paesistico Ambientale (ATPA) e i Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola (TPAA) hannoIndice I.U.I. base pari a 0,01 mq/mq e non hanno Indice I.U.I. max. Gli Ambiti a Prevalenza Agricola (APA) hanno I.U.I. base pari a 0,01mq/mq, di cui al massimo il 50% può essere destinato a residenza. I Nuclei di Antica Formazione hanno Indice I.U.I. base pari a quello degli Ambiti a Prevalenza Agricola (0,01mq/mq), mentre l'indice I.U.I. max è calcolato per ciascuno di essi considerando il carico insediativo determinato dall'edificato attuale.
Gli Ambiti della Fascia Costiera non hanno indice che ne determini una maggior edificabilità privata. Per ciascun ambito vengono indicati gli interventi ammissibili finalizzati al miglioramento delle aree litoranee.L'unica eccezione riguarda l'ambito FC_03: Porto Vecchio e Capo Verde, per il quale si prevede una edificabilità complessiva di 2.000 mq finalizzata alla rivitalizzazione dell'ambito turistico fronte mare. Le Strutture Urbane qualificate (SU) hanno indice base pari a 0,08 mq/mq.
Il Tessuto Urbano Residenziale (TUR) ha generalmente lo stesso I.U.I. base, pari a 0,08 mq/mq, e I.U.I. max specifico rispetto al singolo ambito. Per tali ambiti risultano stringenti i valori di S.A. max individuati al fine di calmierare una crescita eccessiva e poco sostenibile. Gli ambiti TU_01 (Capo Nero), TU_02 (San Martino Litoranea), TU_03 (confine con Taggia) e TU_05 (Bussana Litoranea) hanno I.U.I. max nullo. All'interno dei TUR, dove è previsto un indice massimo, gli interventi di nuova costruzione superiori all'indice base dovranno raggiungere un indice minimo pari ad almeno l'80% dell'I.U.I. max.
L'indice I.U.I.massimo all'interno dei sottoambiti di Maggior Degrado sensibilmente superiore a quello dei TUR, ed è variabile per ciascuno sottoambito. Il Tessuto Urbano Produttivo (TUP)ha indice I.U.I. base pari all'indice medio esistente così come stimato sulla base dei dati cartografici, nello specifico pari a 0,16 mq/mq per il TU_07 (Armea) e a 0,08 mq/mq per il TU_06 (Alta Armea). Analogamente gli indici massimi sono differenziati: 0,20 mq/mq per il TU_06 e 0,30 mq/mq per il TU_07.
Il Tessuto Sparso di Contorno ha I.U.I. base pari a 0,08 mq/mq e I.U.I. max pari a 0,14 mq/mq.
Per quanto riguarda i Distretti di Trasformazione ciascuno di essi ha caratteristiche ed è oggetto di previsioni specifiche, pertanto si rimanda al Capitolo 2 e alle norme di Congruenza.

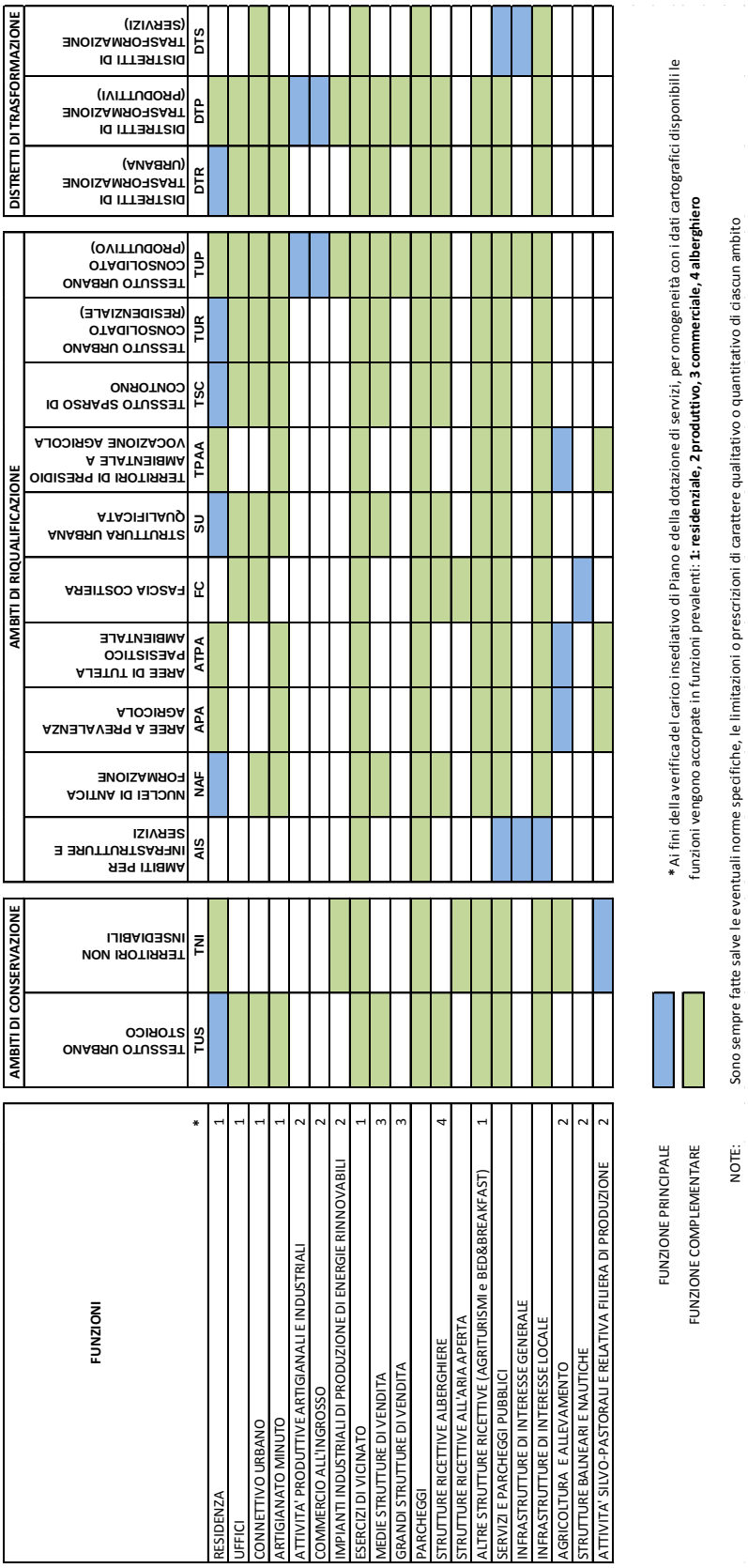


Trasferimento di diritti edificatori generati dall'indice I.U.I. base



* Possono atterrare nel TSC da TU solo diritti generati per rigenerazione degli ambiti di maggior degrado, individuati puntualmente nella struttura.

Trasferimento di diritti edificatori generati dall'indice I.U.I. massimo



Individuazione delle funzioni principali e complementari all'interno degli Ambiti

2. 7 Analisi della consistenza edificatoria delle zone agricole (ambiti APA – ATPA – TPAA)

Viste le risultanze delle analisi compiute nella Descrizione Fondativa relative alle zone agricole del PRG ed in particolare le criticità emerse in ordine alla densità dell'edificato, si è ritenuto procedere, per verificare il rispetto dei limiti imposti dal DM 1444 del 02/04/1968 pari a una densità massima residenziale di 0.03 mc/mq, al puntuale esame degli ambiti del PUC assimilati alle zone E.
Tale esame è stato effettuato utilizzando ulteriori dati resisi disponibili, acquisiti dal Portale dei Comuni nel mese di febbraio 2015, relativi alle superfici catastali degli immobili.

I dati utilizzati rappresentano un valore di maggior precisione rispetto ai dati di superficie e volume desunti dal volo fotogrammetrico del 2006, poichè il valore di superficie catastale utilizza parametri sostanzialmente equivalenti a quelli impiegati per la determinazione della superficie lorda ed inoltre le quantità prese in esame sono riferite alla esclusiva destinazione residenziale.

Le differenze che si rilevano sono riferite al conteggio delle parti comuni e della porzione dei muri perimetrali oltre lo spessore di 50 cm. Il conteggio delle parti comuni, per la tipologia residenziale delle abitazioni agricole (edifici mono o bifamiliari), risulta sostanzialmente ininfluente ai fini della bontà del risultato così come il computo del maggior spessore dei muri di perimetro non altera le quantità calcolate (50% per i 25 cm di spessore oltre i 50 cm). In ogni caso il computo è effettuato per difetto.
Al riguardo, in merito al metodo di calcolo della superficie catastale, nel documento esplicativo dell'Agenzia delle Entrate, si legge:

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati*

Il procedimento si è svolto secondo il seguente schema:

1. Verifica dei dati scaricati in formato xml e organizzazione degli stessi in una struttura tale da poter essere importato in un database articolato (Access) per di gestirne la complessità delle informazioni.
   Le informazioni sono state articolate in modo che per ogni unità immobiliare (UIU) fossero individuati: id, categoria catastale, toponimo, denominazione, civico, località e CAP, sezione, foglio, mappale e subalterno, superficie totale, ambienti costitutivi e superfici specifiche di ambiente.
   In particolare:

   SUPERFICIE TOTALE rappresenta il valore della superficie totale dell'immobile calcolata ai sensi del DPR 138/98. Se l'immobile è censito in una delle categorie da A1 ad A9 o in A11, il valore della superficie dell'immobile è calcolata ai sensi del DPR 138/98, escludendo dal conteggio gli ambienti di tipo D (Balconi terrazzi comunicanti), E (balconi terrazzi non comunicanti) ed F (aree scoperte).

   AMBIENTE(n) identifica la tipologia di vano per il quale sono forniti i dati metrici, i valori assunti e il relativo significato sono riportati nella seguente tabella

VALORE	DESCRIZIONE
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C1 e C6)
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A1 per le categorie C1 e C6), pertinenze esclusive della UIU trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata
G	Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C1 e C6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C1 e C6)

SUPERFICIE_A(n) contiene la superficie degli ambienti della tipologia indicata, principali o accessori, al lordo dei coefficienti di ragguaglio di cui al DPR 138/98 se relativa a vani accessori a servizio indiretto o a terrazzi, balconi e aree scoperte o assimilabili.

2. Sovrapposizione delle mappe catastali con individuati i fabbricati accatastati e la carta degli ambiti di progetto previsti dalla nuova cartografia del PUC.

3. Selezione dell'ambito di indagine (APA, ATPA, TPAA) con conseguente individuazione dei dati catastali dei fabbricati insistenti su ciascun ambito.

4. Incrocio dei dati identificativi catastali e delle informazioni di superficie (dedotti dal file scaricato dal portale dei comuni) decurtate però dalle categorie catastali "C". L'indagine è stata quindi svolta solo sulle unità immobiliari appartenenti alla categoria A con l'esclusione della A10 avente destinazione ad uffici.

5. Raggruppamento dei dati di superficie per Ambito di PUC e per numero di unità abitative ivi contenute

6. Calcolo della superficie media della singola unità al fine di attribuire un valore di superficie anche alle unità prive di informazioni (immobili con planimetria catastale mancante).

7. Somma delle superfici complessive e individuazione della superficie totale residenziale esistente in ciascun Ambito.

8. Calcolo del volume urbanistico ipotizzando un altezza media per ambiente di 3m

9. Calcolo dell'indice mc/mq dato dal rapporto tra Volume e Superficie Totale di Ambito e dell'Indice mq/mq definito dal rapporto tra Superficie Totale delle Unità Immobiliari e Superficie Totale di Ambito

Come si può vedere dalle Tabelle Riepilogative riportate nell'ALLEGATO 4 (Determinazione densità fondiarie residenziali da superficie catastale), l'analisi ha sostanzialmente confermato le criticità rappresentate dalla quantità di edificato presente nelle zone collinari emerse nella Descrizione Fondativa. La densità dell'edificato residenziale esistente risulta, per la stragrande maggioranza degli ambiti di PUC assimilati alle zone omogenee E, superare i limiti del DM 2/4/68 n. 1444 previsti per le zone agricole. Pertanto gli stessi non possono che essere considerati saturi ai fini della realizzazione di ulteriori insediamenti abitativi. La validità dei risultati ottenuti dalle analisi è confermata dalle tabelle sempre riportate nell'ALLEGATO 4 (Determinazione densità fondiarie residenziali da attribuzione superficie media) elaborate sulla scorta dei volumi ottenuti dal prodotto del numero delle unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale per una superficie lorda di 60 mq e per un'altezza lorda di 3,00 m. La superficie media stimata è del tutto prudenziale, considerata la rilevante quantità di superfici residenziali ottenute dal mutamento d'uso di locali accessori mediante l'applicazione di leggi speciali (condoni edilizi o LR 24/01 sul recupero dei sottotetti ed altre superfici non residenziali).

3. Piano della Città Pubblica

3. 1 Aspetti generali

Perché possa essere efficace nelle proprie previsioni, il Piano non può semplicemente imporre un'idea rigida e statica di quella che deve essere la città di domani.Le scelte di fondo devono piuttosto esseretese ad individuareun modello metodologico capace di aggiornarsi, adattandosi aicambiamenti e alle instabilità tipiche di una città in continuo mutamento.

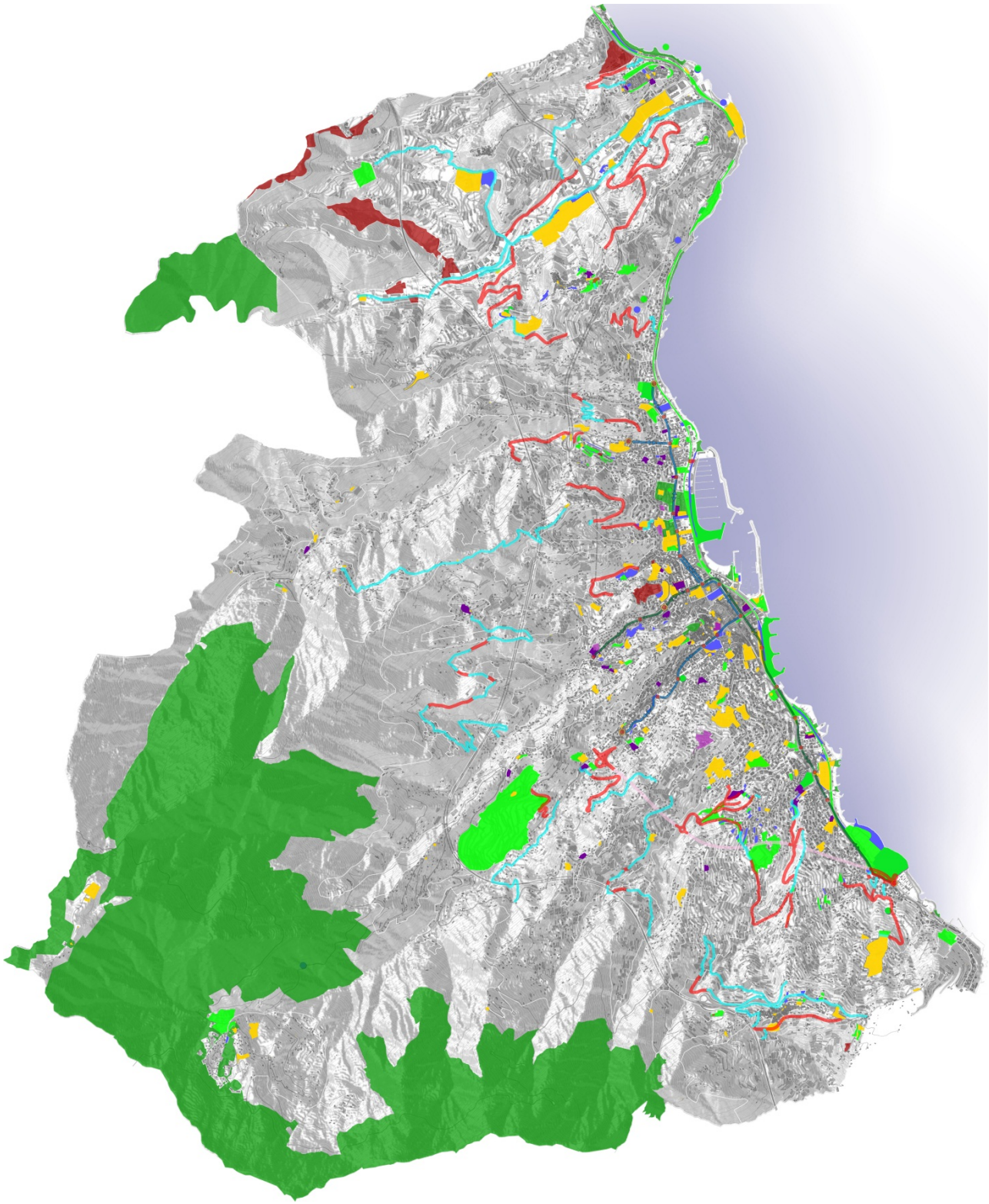
Questo principio, oltre che essere alla base della definizione degli assetti urbanistici del mosaico della città, ha anche guidato le scelte intraprese per l'individuazione delle previsioni legate al sistema dei Servizi Pubblici, che viene sinteticamente illustrato in questo capitolo, e che viene chiamato: Città Pubblica.

Rispetto alle pratiche della pianificazione tradizionale non si è tanto cercato di stabilire in modo impositivo quali saranno iservizi che andranno attivati nel futuro e dove dovranno essere localizzati.
Si è invece inteso introdurre una strumentazione operativa (che dovrà essere monitorata e aggiornatacostantemente nel corso della vigenza del Piano), in grado di favorire una più attuale e appropriata capacità di interazione e relazione tra soggetto pubblico e soggetti privati.
Questa impostazione è guidata dal principio di sussidiarietà, secondo il quale il pubblico interviene in aiuto e supporto al privato per rispondere ai suoi bisogni quando questi non è in grado di soddisfarliattraverso la propria iniziativa, senza sostituirsi ad esso ma affiancandolo e favorendola libera intrapresa del singolo e delle forme associative.
Per questo, il sistema dei servizi che costituisce la Città Pubblica poggia su due capisaldi: da una parte lo sviluppo di un assetto infrastrutturale più efficiente e completo, e dall'altra l'individuazione dei principali poli di servizi capaci di riordinare in modo più efficiente le risposte ai fabbisogni primari della Città.
Sulla base di questi capisaldi, potrà svilupparsi la trama degli ulteriori servizi in grado di soddisfare esigenze più puntuali. Per questa seconda fattispecie la Città Pubblica, più che definire quantità e localizzazione di ciascuno di essi individuaun metodo e alcuni indirizzi orientabili nel tempo, in grado di regolare le proposte che emergeranno nel corso dell'attuazione del Piano.
Attraverso questo metodo, fondato sull'incentivazione di proposte di azioni che partiranno dai cittadini, sarà possibile rispondere ai loro bisogni e contribuire così al miglioramento qualitativo della città.Per questo gli indirizzi e le previsioni relative alla Città Pubblica sono da leggersi in stretta relazione con quanto già esposto a proposito delle Azioni Virtuose che il Piano incentiva.
La carta della Città Pubblica non localizza a priori tutti i servizi necessari – anche se quelli individuati e riportati sulla carta della C.P. già soddisfanopressoché interamente i requisiti quantitativi minimi imposti dalle normative vigenti – ma traccia le linee di indirizzo per poterli localizzare in modo più flessibile e funzionale nel corso della sua attuazione.
Il sistema di incentivazione delle azioni premiali è dunque strettamente connesso alle previsioni per la Città Pubblica futura. A dimostrazione di ciò, basti riportare i traguardi indicativi stimati per le azioni direttamente legate alla creazione di nuovi servizi o all'implementazione degli esistenti:

AZIONI STRETTAMENTE CONNESSE AL MIGLIORAMENTO DELLA CITTA' PUBBLICA		TRAGUARDI
A_13	cessione di aree per infrastrutture	reperire aree per infrastrutture per una superficie di 25.000 mq
A_14	cessione di superfici per nuove aree a verde urbano	reperire nuove aree a verde urbano per 30.000 mq
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi	reperire superfici per altri servizi per 25.000 mq, di cui almeno 12.000 mq per
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	incentivare la realizzazione di opere per 4 milioni di Euro
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	incentivare la realizzazione di opere per 5 milioni di Euro
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	incentivare la realizzazione di opere per 10 milioni di Euro

Azioni e traguardi strettamente connessi al miglioramento della Città Pubblica, estratto dall'elenco delle Azioni Virtuose

Complessivamente, attraverso il meccanismo dei diritti edificatori premiali si stima di poter reperire circa 80.000 mq di nuovi servizi e quasi 20 milioni di Euro tra opere per la realizzazione di nuovi servizi e per la riqualificazione di servizi esistenti.
Come già descritto nel capitolo relativo alle azioni virtuose, tali traguardi si aggiungono a molti altri, tutti finalizzati al perseguimento di obiettivi di miglioramento del territorio sotto i profili ambientale, paesistico, urbano ed economico – superando così una logica tradizionale meramente quantitativa - e sono orientabili nel corso della vigenza del P.U.C.: gli incentivi potranno essere indirizzati per favorire il reperimento di aree o la realizzazione di opere per specifiche tipologie di servizi che dovessero rivelarsi necessari.



Carta della Città Pubblica

3. 2 Previsioni di potenziamento del sistema delle Infrastrutture

Il piano individua nuovi tratti di strade da realizzare nei prossimi anni e ulteriori riqualificazioni di strade esistenti.
Il presupposto di partenza è che il sistema viario del centro urbano, più che di nuovi importanti interventi, necessita di una ottimizzazione nell'uso delle infrastrutture esistenti.Tale assunto è coerente con le linee guida già individuate nel vigente Piano Urbano del Traffico, molte delle cui previsioni sono finora state disattese.
Di conseguenza, le nuove aste viarie o gli ampliamenti di alcuni tratti esistentisono concepiticon lo scopo di creare una rete esterna al centro abitato, che -attraverso nuovi collegamenti intervallivi, più efficaci connessioni tra la zona litoranea urbana e l'entroterra collinare ed il bypass dei centri urbani- consentano di decongestionare la rete di attraversamento della città portando a compimento il processo di 'emancipazione' del centro abitato dal traffico di scorrimento iniziato con lo spostamento della Ferrovia e proseguito con la realizzazione dell'Aurelia Bis.
L'obiettivo primario è infatti quello di ridurre il carico di traffico veicolare sia in destinazione che in attraversamento del centro, ed in particolare quello in cerca di parcheggio, preservando l'interesse collettivo ambientale, architettonico, culturale, commerciale e ricreativo dalla presenza ingombrante delle auto.
Il traffico di attraversamento della Città potrà essere radicalmente ridotto attraverso la realizzazione congiunta di tre importanti interventi:il prolungamento dell'Aurelia Bis,il potenziamento del sistema dei parcheggi pubblici attraverso la previsione di nuovi parcheggi multipiano in attestazione ai limiti del centro e la riorganizzazione di alcune linee di trasporto pubblico su gomma.
Il primo cardine attorno a cui ruotano le scelte di riorganizzazione dell'assetto viario di Sanremo è ilcompletamento dell'Aurelia Bis, attraverso la realizzazione di un nuovo tratto fino alla zona Foce/Corso Inglesi e l'ulteriore proseguimento fino alla zona di Pian di Poma.
I vantaggi indotti da tale opera sono evidenti: Sanremo acquisirà una vera e propria tangenziale, capace di deviare il traffico di attraversamento della città fuori dal centro abitato.
Attorno al futuro asse dell'Aurelia Bis si prevede di rafforzare la viabilità di penetrazione nelle valli e di connessione dei centri abitati con le future uscite, permettendo una maggior capillarità della rete, anche a servizio della fascia bassa della collina.
Gli interventi previsti sono inoltre pensati per connettere tratti viari già esistenti, creando una nuova continuità tra levante e ponente, quest'ultima, rispetto all'Aurelia Bis, più di respiro locale.
A partire dalle uscite esistenti dell'Aurelia Bis attraverso l'integrazione di tratti da realizzare ex novo e di riqualificazione di strade esistenti, si svilupperanno nuovi assi di penetrazione alla città, che permetteranno di evitare la viabilità di quartiere attualmente sovrautilizzata.
Sono previsti inoltre interventi di bypass per i centri di Coldirodi e di Poggio e la dotazione di una struttura viaria adeguata al polo produttivo-commerciale della Valle Armea.
I riflessi positivi attesi sul sistema viario dei centri abitati sono indubbi, anche se si sottolinea che per beneficiare appieno delle nuove possibilità offerte dall'assetto infrastrutturale extraurbano previsto, sono necessarie misure complementari da attuare in maniera congiunta, che riguardano direttamente il centro città:

. il potenziamento e la riorganizzazione del sistema della sosta in città, fondato sullo spostamento della sosta dalla strada verso strutture dedicate, dislocate in maniera strategica in punti di interscambio modale, così da permettere l'aumento delle capacità delle aste viarie esistenti.

. il potenziamento e la riorganizzazione del sistema di trasporto pubblico su gomma, trasformandolo da sistema monocentrico attuale (Hub & Spokes) a modello misto, con un Hub principale inserito in un più efficiente sistema a pettine in cui le linee di penetrazione intervalliva si innestano sulla dorsale litoranea in corrispondenza di nodi secondariquali Pian di Poma, ex Stazione, Piazza del Mercato e nuova Stazione;

. la previsione, a completamento del quadro di riorganizzazione del sistema di trasporto pubblico e privato, di **due nuove linee di Trasporto Pubblico in sede propria** a binario unico della lunghezza di circa 4 km ciascuna:

- Linea 1: Borgo – San Martino (Stadio)
- Linea 2 – San Francesco – Pian di Poma

Le nuove linee avranno lo scopo di servire quante più persone possibile connettendo i poli della Città più strategici, comprese i nuovi poli urbani e di servizi previsti nel P.U.C., come: il nuovo polo dell'educazione di Pian di Poma, il polo Sanitario, lo Stadio e la Stazione Ferroviaria.

I cardini su cui si fonda la previsione di nuove linee di trasporto pubblico sono:

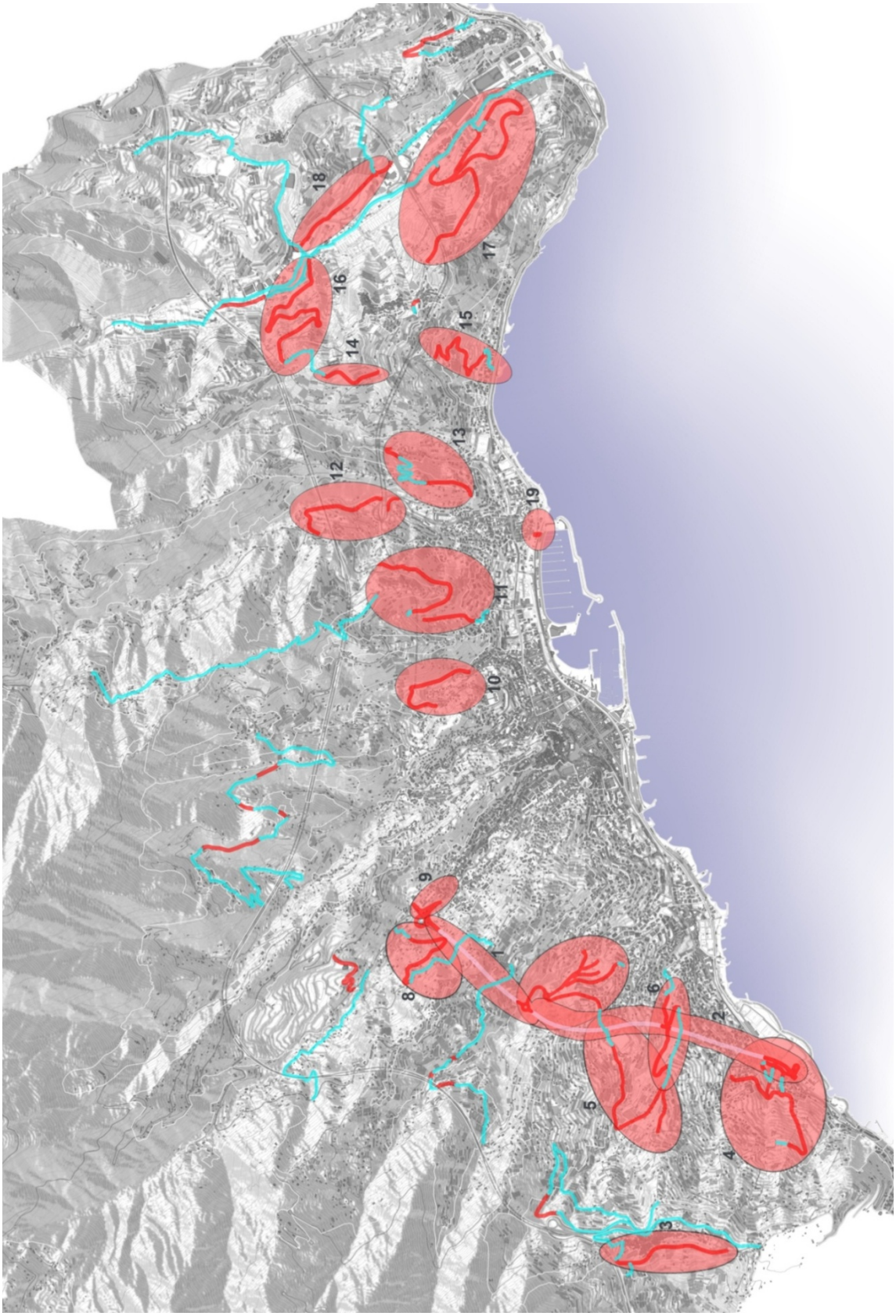
- una rete semplice e leggibile: due linee strutturanti e un orario cadenzato (10-15 min.)
- una rete che segue i cambiamenti del territorio: in linea con le previsioni di sviluppo dei Distretti di trasformazione e degli ambiti da riqualificare
- una sinergia con la rete ferroviaria: attraverso migliori collegamenti con la Stazione
- una maggior considerazione dei tempi di vita: verranno previsti aumenti dell'offerta durante le ora di punta, le manifestazioni e le giornate di mercato, così da favorire il sistema commerciale. Verrà previsto un servizio serale adeguato alle esigenze dei cittadini e dei turisti
- il miglioramento della mobilità debole: sula base delle nuove linee di trasporto pubblico potranno essere ridefiniti i percorsi pedonali urbani, permettendo una maggior integrazione tra il trasporto ciclabile e mezzi pubblici, ad esempio attraverso la possibilità di trasportare le biciclette sui mezzi e la previsione, in prossimità delle principali fermate, di servizi di bike sharing inclusi nel prezzo dei biglietti.
- Interventi sulla sosta di interscambio: nelle aree di interscambio tra gli svincoli dell'Aurelia Bis (esistenti e futuri) sono previsti parcheggi adeguati. Il P.U.C. prevede 5 parcheggi di interscambio da circa 200 posti ciascuno.

La previsione della nuova infrastruttura è coerente e collaborante con l'insieme delle possibili azioni indotte o incentivate dal Piano per il miglioramento della Città Pubblica. In concomitanza del progetto delle nuove linee di trasporto pubblico, infatti, tutto il sistema degli spazi pubblici coinvolti con il tracciato potrà essere ampiamente riclassificato e migliorato.

Le linee sono previste a binario unico, ad esclusione del tratto compreso tra Via Garibaldi e Via Feraldi, ove è previsto un doppio binario. Le fermate saranno ravvicinate: ogni 250 – 300 mt
La riorganizzazione del TPL con la previsione di una sede fissa su binario singolo/doppio può trovare una possibile alternativa con una sede fissa su gomma (da valutarsi nell'ambito di un puntuale studio di fattibilità, verifica costi, sezioni ecc…)
Tali interventi potranno essere realizzati con il contributo dei privati, in quanto rientranti nelle possibili azioni virtuose per le quali sono previsti incentivi volumetrici.

A seguito di questi interventi sarà possibile riqualificare le sezioni stradali all'interno del centro abitato, disincentivandone l'uso per attraversamento e portandole ad un uso per connessioni locali, liberando spazi per i pedoni e incrementando la rete ciclabile.

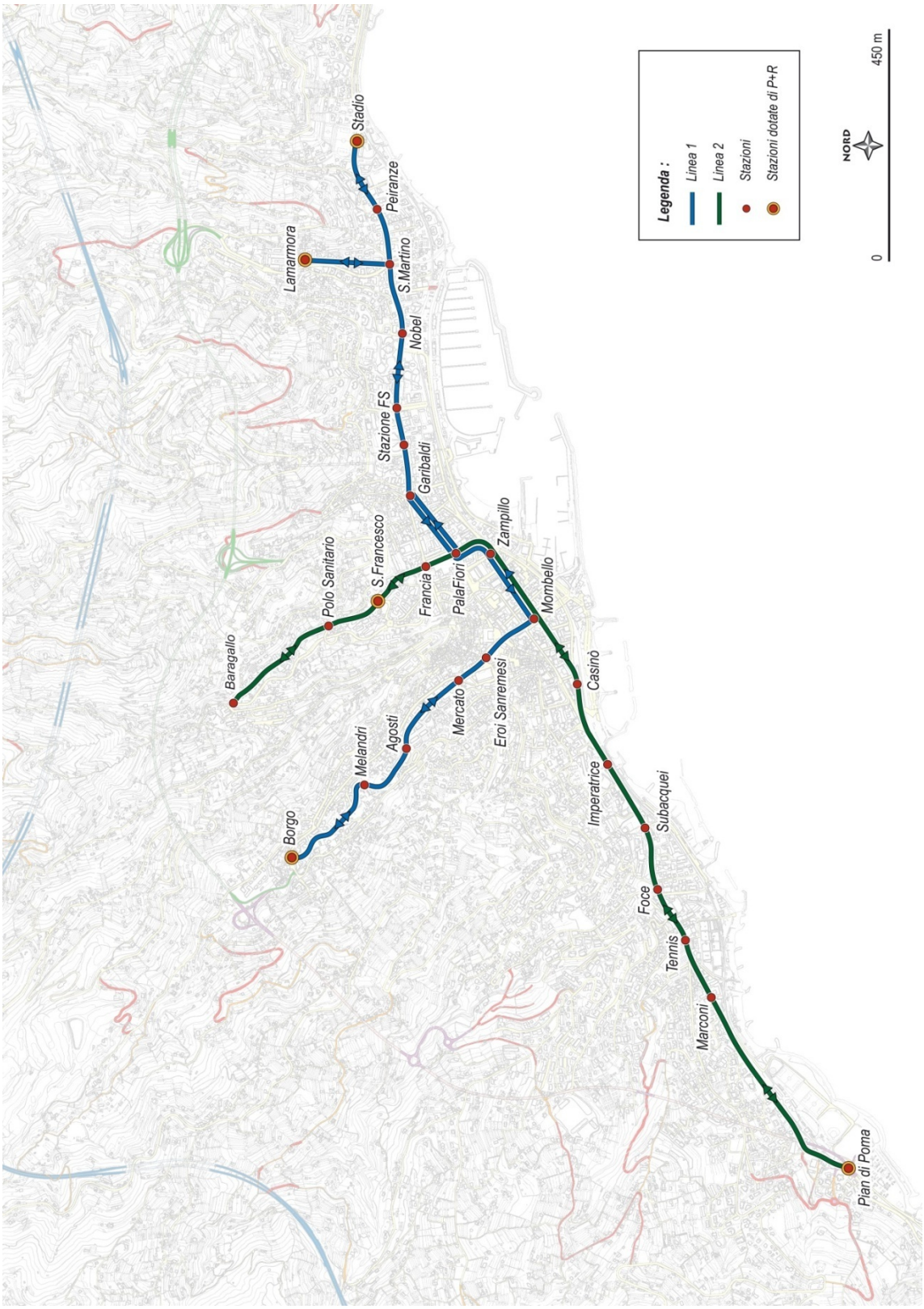
In conclusione, risulta evidente che ad una miglior organizzazione infrastrutturale, verso la quale il piano è orientato, debbano necessariamente corrispondere una più coerente gestione e un più adeguato utilizzo delle infrastrutture stesse.
Anche questa tematica presuppone pertanto una maggior responsabilità da parte di ogni cittadino e un cambiamento culturale del modo di usare la città, senza del quale può risultare inutile ogni un cambiamento della città stessa.



Previsioni di potenziamento del sistema infrastrutturale viario

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA VIARIO					
progressivo	Descrizione	Tipologia	Lungh. (mt)	Finanziatore	Priorità
1	Tratto Aurelia Bis: Sanremo Centro-Foce	Aurelia Bis	1.662	ANAS	A
2	Tratto Aurelia Bis: Foce - Pian di Poma e collegamento a viabilità esistente	Aurelia Bis	1.727	ANAS	A
3	Circonvallazione Coldirodi	Strade nuove	367	COMUNE	C
4	Bretella di Collegamento Via Padre Semeria - Pian di Poma	Strade nuove Strade da riqualificare	2.443	Soggetti Attuatori DT_14	B
5	Adeguamento Strada Solaro Rapalin	Strade nuove	446	COMUNE	B
6	Collegamento Via Solaro Rapalin - Via Panizzi - Strada alla Colla	Strade nuove	929	COMUNE	C
7	Collegamento svincolo Aurelia Bis Foce con viabilità esistente	Strade nuove Strade da riqualificare	2.206	COMUNE	B
8	Bretella collegamento Borgo Tinasso - Via d'Annunzio	Strade nuove Strade da riqualificare	922	COMUNE	C
9	Svincolo Aurelia Bis Sanremo Centro (esistente)	Aurelia Bis		COMUNE	A
10	Collegamento Via Gothe - Via Pascoli	Strade nuove	776	COMUNE	C
11	Collegamento Via Pascoli - Via M. Calvino (in alto) e Collegamento Via Pascoli Via Gothe (in basso)	Strade nuove Strade da riqualificare	1.525	COMUNE	C
12	Collegamento Via Lamarmora - Via Duca degli Abruzzi e uscita San Martino direzione Levante (completamento svincolo)	Aurelia Bis Strade nuove	916	COMUNE	A
13	Collegamento / Adeguamento via Peiranze - Via Val d'Olivi	Strade nuove Strade da riqualificare	673	COMUNE	B
14	Collegamento Via Banchette - Strada per Ceriana (circonvallazione Poggio)	Strade nuove	451	COMUNE Soggetti Attuatori DT_01	B
15	Collegamento Corso Mazzini - Via Val d'Olivi	Strade nuove Strade da riqualificare	1.060	Soggetti Attuatori DT_13	C
16	Collegamento Via Armea - Strada per Ceriana	Strade nuove	1.798	COMUNE Soggetti Attuatori DT_08	C
17	Collegamento Via Armea - Via Duca d'Aosta	Strade nuove Strade da riqualificare	3.388	COMUNE Soggetti Attuatori DT_05	B
18	Prosecuzione Via Frantoi Canai (viabilità sponda sinistra torrente Armea)	Strade nuove	922	COMUNE	C
19	Collegamento Via Giovanni Vesco - Via Salvo d'Acquisto	Strade nuove	36	COMUNE	A

Interventi di riqualificazione e potenziamento del sistema viario previsti nel P.U.C.



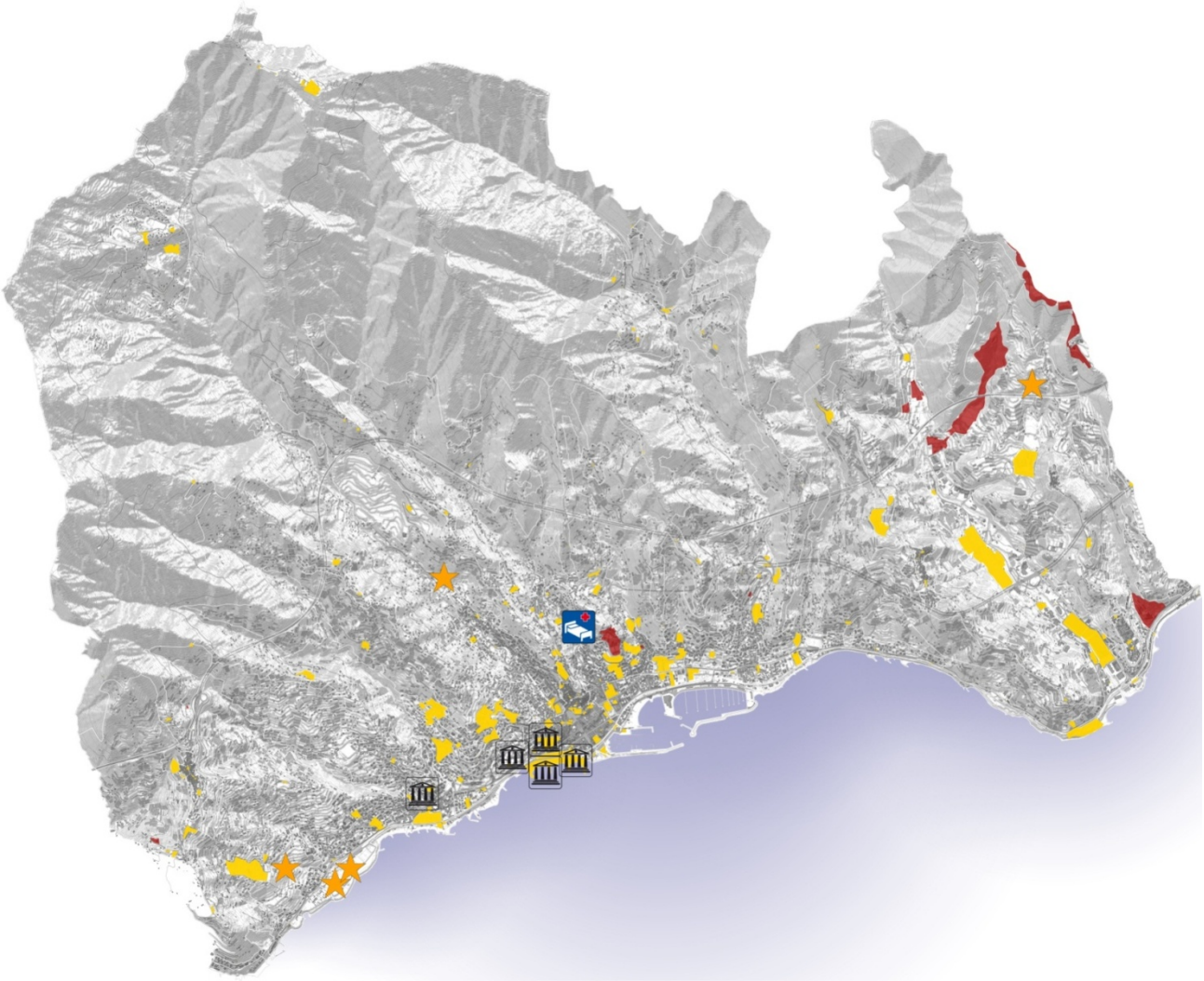
Previsioni nuove linee di Trasporto Pubblico in sede propria

3. 3 Previsioni di riqualificazione del sistema dei Servizi

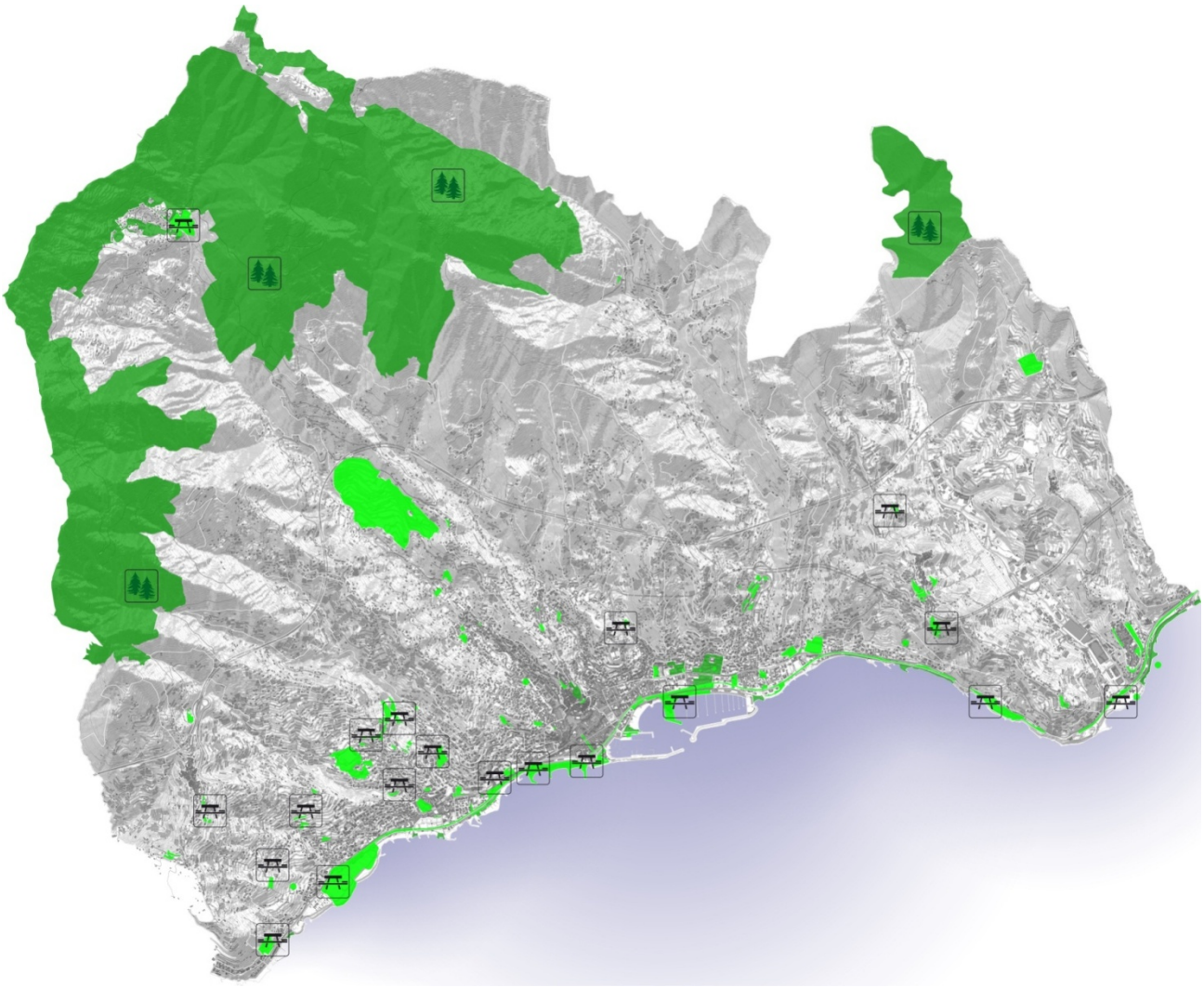
Di seguito si descrivono sinteticamente le principali previsioni per nuovi Servizi previste nel Piano.
L'attuale organizzazione del **Sistema della Sosta** è dispersiva e contribuisce alla congestione della viabilità nel centro abitato. La dotazione di posti auto è insufficiente e sbilanciata a sfavore della sosta in struttura, così che l'uso del parcheggio su strada risulta essere eccessivo, anche da parte dei residenti, riducendo le capacità di transito dei tratti viari.Il Piano prevede la realizzazione di diverse nuove strutture per la sosta, al fine di colmare il deficit esistente e di migliorare l'intero sistema viario. I principali punti di sosta saranno, posizionati alle porte della Città, anche in stretta relazione con le uscite esistenti epreviste dell'Aurelia Bis.
Sono previsti nuovi parcheggi, all'interno dei Distretti di Trasformazione Residenziale di levante e di ponente, così come nei DT per servizi, quali ad esempio in corrispondenza del nuovo polo scolastico di Pian di Poma e, sul fronte opposto, alla foce dell'Armea. L'attuale parcheggio dell'ex Stazione verrà potenziato, così come quello di Piazza Colombo. Nuove strutture sono previste nell'ambito della riqualificazione di porto Sole e in prossimità del Casinò. Ulteriori parcheggi dovranno essere reperiti all'interno degli ambiti di maggior degrado, come in via San Francesco e in via Galilei.
Per quanto attiene i servizi per l'**Istruzione Superiore**, la previsione di Piano è di dotarsi di un'ulterioriore struttura collocandola all'interno dell'area deposito RT. La localizzazione risulta favorevole poiché risulta decentrata rispetto alle strutture esistenti, e questo può portare vantaggi al decongestionamento del centro abitato.
Relativamente al sistema dei **Parchi** e degli **spazi a verde**, si prevede di ampliare il parco di Monte Bignone, includendo le aree già a disposizione dell'Amministrazione Comunale che di fatto arriveranno quasi a raddoppiarne l'estensione. Attraverso il meccanismo delle azioni virtuose e per iniziativa diretta dell'A.C. il Piano prevede di rafforzare la connessione tra il parco e la città, potenziando il sistema dei sentieri e dei percorsi ciclopedonali esistenti e incentivando la localizzazione, lungo questi percorsi, di servizi per il turismo.In ambito urbano, oltre a prevedere la realizzazione di alcune nuove aree a verde già individuate sulla carta della Città Pubblica, il Piano incentiva la creazione di spazi a verde all'interno degli ambiti di maggior degrado, come parte di un più complesso sistema di interventi tesi a riqualificare il tessuto urbano di tali ambiti. All'interno del Distretto di Trasformazione di ponente è previsto il reperimento di una importante nuova area a verde attrezzato, a servizio dei nuovi insediamenti, così come di quelli esistenti nella fascia periurbana collinare limitrofa.
Per quanto riguarda l'**Istruzione Primaria**, le previsioni partono dal presupposto che la dotazione attuale, seppur sottodimensionata secondo i canoni normativi vigenti, è già funzionale a rispondere ai fabbisogni della popolazione esistente. Per le strutture esistenti si prevedono quindi interventi limitati all'eventuale riqualificazione, attraverso il meccanismo delle azioni virtuose.I nuovi centri scolastici previsti sono invece dimensionati in funzione degli insediamenti previsti nel P.U.C.. Oltre alla nuova Scuola già prevista nell'ambito dell'attuazione delle previsioni del vecchio PRG per la zona C2, nel fondovalle del Rio Foce, sono previste nuove strutture: in affiancamento alle scuole superiori del nuovo polo educativo di Pian di Poma, a Bussana nuova e a Poggio, all'interno del Distretto di Trasformazione residenziale di ponente, e, infine, all'interno degli ambiti di maggior degrado del tessuto urbano. La rilettura della vocazione del polo industriale di valle Armea, che il P.U.C. reinterpreta in chiave più attuale, include anche la previsione del completamento e del potenziamento del sistema infrastrutturale e di nuovi **Servizi di Interesse Comune**, in grado di definire un nuovo polo produttivo, commerciale e ambientale nella parte di levante della Città. L'intero sistema Armea, come meglio dettagliato nella descrizione degli specifici Ambiti e Distretti, è stato ripensato per contribuire maggiormente ad un assetto territoriale complessivamente più equilibrato e sostenibile. I nuovi servizi previsti all'interno di questo sistema sono pertanto individuati seguendo il criterio di una maggior organicità di tutto il comparto. E' prevista la ricollocazione del tiro a segno e del tiro a volo, oltre alla realizzazione di un nuovo deposito di inerti (DT_07), la realizzazione di un nuovo impianto per il trattamento di rifiuti secchi (senza produzione di energia) nell'area della ex Trasca e la riqualificazione a servizi dell'area della ex polveriera.



Assetto previsionale del sistema della sosta



Assetto previsionale del sistema dei servizi sanitari e di interesse comune



Assetto previsionale del sistema del verde e dei parchi

3. 4 Il nuovo regolamento del verde

Il P.U.C. contiene un nuovo regolamento che si prefigge di garantire la conservazione, la valorizzazione e ladiffusione della vegetazione in genere, posta sia sulla proprietà pubblica che su quellaprivata.
Il regolamento intende tutelare ed incrementare le presenze arboree nel contesto urbano, labiodiversità del giardino di acclimatazione e le connessioni tra le aree verdi. La vegetazionee le aree verdi sono riconosciuti quali elementi di qualificazione Urbana sia sotto il profiloambientale che sotto il profilo estetico-paesaggistico.

Le norme contenute nel regolamento hanno, pertanto, lo scopo di:
a) promuovere la qualità urbana per quanto attiene la vegetazione ed in particolare ilpatrimonio arboreo;
b) promuovere la sensibilità civica nei confronti del verde urbano;
c) promuovere la fruizione da parte della collettività delle aree verdi pubbliche e laconoscenza del patrimonio botanico del giardino di acclimatazione;
d) conservare e valorizzare gli alberi di interesse storico, culturale e paesaggistico, diqualunque dimensione e specie.
e) Favorire, ove possibile, la realizzazione di corridoi ecologici fra le diverse aree, gestirel'integrazione paesaggistica di nuovi soggetti arborei nel rispetto delle peculiaritàecologiche e culturali del tessuto locale;
f) Promuovere l'incremento qualitativo e quantitativo della vegetazione urbana,salvaguardando e favorendo la biodiversità;
g) Attribuire una generale priorità alla salvaguardia della vegetazione rispetto ad altriinterventi, in considerazione dei tempi biologici di ricostituzione, attraverso il controllodi tutte quelle attività che interferiscono direttamente od indirettamente con lavegetazione; in particolare nel corso della realizzazione di opere e/o lavori edili effettuatisia da soggetti pubblici che privati (nuove costruzioni, opere di urbanizzazione,interventi manutentivi a fabbricati, infrastrutture cittadine, reti tecnologiche, ivicompresi i lavori di interramento di linee per le telecomunicazioni ed altre utenze).
h) fornire indicazioni in merito agli interventi di progettazione e gestione della vegetazioneurbana;
i) fornire ai cittadini indicazioni e chiarimenti utili alla realizzazione ed alla gestione delverde;
j) organizzare momenti di informazione per i cittadini e corsi di formazione per le ditteoperanti nel settore; promuovere nelle scuole ed in generale, attività pertinenti leinformazioni sull'oggetto del presente regolamento, nonché iniziative di valorizzazione epromozione del verde;
k) Favorire forme di coinvolgimento attivo della cittadinanza e delle sue associazioni inattività di volontariato per la cura e la manutenzione delle aree verdi, anche mediante lapratica di adozione di aiuole e/o piccole porzioni di spazi verdi, senza fini di lucro.
l) Ottemperare alla legge n. 113/92 per la quale ogni Comune deve piantare un albero allanascita di una nuova vita, provvedendo, secondo la procedura già insita nella leggestessa, alla piantumazione di un albero per ogni bambino nato.
m) Essere di riferimento per la regolamentazione edilizia e la pianificazione urbanistica inambito comunale.

Il nuovo regolamento è riferito primariamente al Verde Pubblico, inteso come patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo di proprietà comunale situato in aiuole,giardini, parchi urbani, viali alberati, strade e nelle aree verdi di pertinenza di edificiscolastici, impianti sportivi e altre attrezzature pubbliche, compreso quello dei Cimiteri edegli altri edifici di proprietà comunale; compresi l'impianto tipologico dei giardini storici della città e dei giardini pubblici.

In secondo luogo viene regolamentato il sistema Verde Privato: costituito da alberi e palme monumentali e di particolare pregio, alberi, palme ed arbusti, alberi con piùtronchi e palme che, pur non raggiungendo, per caratteristiche proprie della specie, ledimensioni previste dal Regolamento, siano considerati esemplari di particolare pregio, inrelazione al luogo di origine, alla rarità botanica, al pregio ornamentale.
Rientrano nella disciplina, gli insiemi verdi costituenti che, per la particolareubicazione in fregio a vie o piazze pubbliche o di uso pubblico, sostituiscano "immagini urbane" fruibili, anche solo visivamente, dalla collettività e contribuiscano alla definizionedel paesaggio urbano e alla riconoscibilità dei luoghi, al fine della tutela per il decoro el'estetica nella percezione dello spazio civico, nonché le aree oggetto di protezione e quelledi tutela della alberature.
I dispositivi del Regolamento si applicano altresì a tutto il verde compreso nelle zone già contemplate nel D.lgs 22/01/2001 n. 42, oltre che alle nuove aree a verde, pubbliche o private che verranno realizzate nelle vigenza del P.U.C., comprese quelle legate alla realizzazione di azioni virtuose.

4. Bilanci complessivi del Piano

4. 1 Peso insediativo del Piano e bilancio della dotazione di Servizi

Peso insediativo esistente e verifica della dotazione complessiva di Servizi Pubblici alla data di approvazione del P.U.C.

La capacità insediativa del Piano è calcolata considerando l'edificazione esistente alla data di formazione del P.U.C. e la stima dei pesi insediativi previsti dal P.U.C. stesso. I dati sono quantificati considerando il numero di abitanti esistenti e previsti, la stima di visitatori per turismo e del numero di addetti alle attività produttive.

Per la verifica del peso insediativo esistente, sulla base dei dati rilevati cartograficamente, vengono considerate le funzioni Alberghiere, Produttive, Commerciali e Residenziali (queste ultime considerate come *funzione prevalente* dell'edificio). A partire dall'ingombro a terra e dall'altezza di gronda rilevati per ogni edificio per stimare la Superficie Agibile complessiva si sono attuate le seguenti riduzioni:

1) Coeficente di riduzione della superficie di ingombro in pianta degli edifici
2) Stima del numero dei piani abitabili sulla base dei valori di altezze virtuali per funzioni
3) Stima della ripartizione tra Superficie Agibile e Superficie Accessoria

1) I coeficienti applicati a partire dai rilievi degli ingombri complessivi delle coperture degli edifici considerano uno sporto medio di gronda di 60cm per tutti gli edifici tranne i Produttivi e i Commerciali. A partire da questo assunto, lo sporto medio di gronda calcolato corrisponde al 26% della superficie complessiva rilevata. Nello specifico, a partire dai calcoli analitici (per ogni edificio si è calcolato il prodotto del perimetro dell'ingombro per lo sporto medio di 60 cm di gronda), vengono considerati i seguenti fattori medi di riduzione da applicare al valore 'grezzo' del rilievo cartografico:

FUNZIONE	RATTORE DI RIDUZIONE
Alberghiero	81%
Produttivo	100%
Commerciale	100%
Residenziale	72%

Si noti che le differenze tra Alberghiero e Residenziale dipendono dalle differenti dimensioni medie degli ingombri in pianta degli edifici a seconda della loro funzione.

2) La stima del numero di piani abitabili è calcolata a partire dalle altezze virtuali considerate per ogni funzione. Dividendo l'altezza di gronda rilevata per l'altezza virtuale si è stimato il numero di piani per ogni funzione. Di seguito si riportano i dati medi per funzione, anche se il numero medio di piani è stato calcolato in funzione delle altezze medie degli edifici per ogni singolo ambito, con alcune variazioni tra ambito e ambito, oltre che tra funzione e funzione:

FUNZIONE	ALTEZZA VIRTUALE	NUMERO MEDIO DI PIANI
Alberghiero	3,5 mt	4
Produttivo	5 mt	1
Commerciale	4 mt	1
Residenziale	3,5 mt	3

3) La ripartizione delle superfici Agibili e Accessorie è la seguente:

FUNZIONE	SUPERFICIE AGIBILE	SUPERFICIE ACCESSORIA
Alberghiero	80%	20%
Produttivo	100%	-
Commerciale	100%	-
Residenziale	70%	30%

Per la quantificazione del numero di abitanti, addetti e utenti infunzione delle Superfici Agibili calcolate a partire dai parametri sopra esposti e dai rilievi cartografici disponibili si sono considerati i seguenti valori unitari di Superficie Agibile per abitante, addetto e utente:

FUNZIONE	Mq di SA per ABITANTE	Mq di SA per ADDETTO	Mq di SA per UTENTE
Alberghiero		200	25
Produttivo		80	
Commerciale		40	
Residenziale	28,75		

I risultati dei calcoli sull'intero territorio Comunale sono:

FUNZIONE	SUPERFICIE AGIBILE (mq)	NUMERO DI ABITANTI	NUMERO DI ADDETTI	NUMERO DI UTENTI
Alberghiero	86.371		432	3.455
Produttivo	99.387		1.242	
Commerciale	32.329		808	
Residenziale	2.320.567	81.224		
Totale	**2.538.655**	**81.224**	**2.482**	**3.455**

Il numero di turisti (utenti) è riferito ai soli edifici destinati ad alberghi, mentre le altre funzioni ricettive (case per ferie, affittacamere, case e appartamenti per vacanze ecc..) sono ricomprese nella funzione residenziale. La stima del numero di addetti viene incrementata includendo anche il flusso pendolare per attività economiche e servizi e quello relativo alla popolazione scolastica in ingresso alla Città per motivi di studio, riferito agli istituti per l'istruzione secondaria, quantificati utilizzando i dati del censimento ISTAT 2001, e pari a n.5.468 persone per la prima componente e n. 780 studenti per la seconda componente.
A riguardo del flusso indotto da altri motivi in qualità di utenti (mercato, shopping, visita alla città, frequentazione di vari servizi diversi da quelli scolastici ecc.) si è preso come riferimento il dato emerso da analisi comunale, che valuta la specifica componente nell'arco dell'anno in una presenza media giornaliera di n. 600unità.

Alla data di formazione del P.U.C. il peso insediativo esistente risulta essere il seguente:

POPOLAZIONE	n. ABITANTI	n. ADDETTI	n. UTENTI	PESO INSEDIATIVO COMPLESSIVO
dati cartografici	81.224	2.482	3.455	
pendolari		5.468		
studenti		780		
altri utenti			600	
TOTALE	**81.224**	**8.730**	**4.055**	**94.009**

Il valore è in linea con quanto indicato in Descrizione Fondativa e desunto da dati statistici, che riporta un peso insediativo complessivo pari a circa 93.000 tra residenti(comprensivi degli abitanti delle seconde case), addetti e utenti.

La verifica della dotazione di Standard attuale rispetto al peso insediativo esistente,riportata di seguito,non contempla la superficie del Parco di Monte Bignone (6.205.755 mq) e viene effettuata considerando le superfici effettive di ogni servizio (non solo il sedime). I dati complessivi risultano positivi, anche senza considerare il dimezzamento della dotazione minima previsto per le zone omogene A e B.
Per le verifiche di dettaglio sull'esistente e i relativi deficit per singole tipologie di Servizi si vedano la relazione della Descrizione Fondativa e le schede dei singoli Servizi. Sulla base dei bilanci sull'esistente sono stati individuati i servizi previsti nel P.U.C. al fine di bilanciare la dotazione richiesta nello scenario previsionale, come descritto nel paragrafo successivo.

Verifica della dotazione di spazi pubblici esistenti e peso insediativo alla data di adozione del P.U.C.			
Servizi esistenti (mq)	**Peso insediativo**	**Standard procapite (mq/ab)**	**Dotazione minima di legge**
2.007.261 di cui non cartografabili: 58.676	81.224 Abitanti	24,71	18,00 mq/ab riducibili a 9,00 mq/ab in zone omogenee A) e B)
	85.279 Abitanti + Utenti	23,54	
	94.009 Abitanti + Utenti + Addetti	21,35	

Peso insediativo previsto di Piano

Per il calcolo degli abitanti, utenti e addetti previsti in funzione della S.A. massima edificabile in ciascun ambito si è proceduto in maniera inversa a quanto fatto per la stima della popolazione esistente a partire dall'edificato rilevato. In sintesi, per ogni ambito di Piano, a partire dalle S.A. max di ambito è stato individuato il mix di funzioni previsto, tra Ospitalità Ricettiva, Industria, Artigianato,e altre attivitò produttive, Commercio al dettaglio, Connettivo Urbano, Uffici, e Residenza (questa ultima intesa come prevalentemente abitativa, includendo anche le funzioni complementari alla residenza). I criteri di individuazione del mix funzionale per ambiti sono i seguenti:

AMBITI/DISTRETTI	OSPITALITA' RICETTIVA	INDUSTRIA, ARTIGIANATO. MOVIMENTAZIONE E DISTRUBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI, ATTIVITA' AGRICOLE	COMMERCIO AL DETTAGLIO, CONNETTIVO URBANO, UFFICI	RESIDENZA
AIS	-	-	-	-
AIS_19	100%	-	-	-
APA	-	50%	-	50%
ATPA	-	70%	-	30%
FC	-	-	-	-
NAF	20%	-	20%	60%
SU	-	-	-	-
TNI	-	-	-	-
TPAA	-	70%	-	30%
TSC	10%	-	10%	80%
TUS	-	-	-	-

Mix funzionale previsto per tipi di Ambiti

Per quanto riguarda i mix funzionali del Tessuto Urbano e dei Distretti di Trasformazione, questi sono stimati ambito per ambito, a seconda della vocazione prevalente degli ambiti (Residenziale, Produttivo o per Servizi nel caso dei DT). La tabella seguente indica i mix previsti per ciascun ambito.
Sulla base di queste stime, che corrispondono ai massimi edificabili indicati nelle norme di Ambito, vengono calcolate le S.A. insediabili per funzione in ogni Ambito e, conseguentemente il numero di abitanti, addetti e utenti di ciascun ambito. Le tabelle con i risultati di tali calcoli sono riportate di seguito.

AMBITI/DISTRETTI	OSPITALITA' RICETTIVA	INDUSTRIA, ARTIGIANATO. MOVIMENTAZIONE E DISTRUBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI, ATTIVITA' AGRICOLE	COMMERCIO AL DETTAGLIO, CONNETTIVO URBANO, UFFICI	RESIDENZA
DT				
DT_01 (DTR)	10%	-	20%	70%
DT_02 (DTP)	-	100%	-	-
DT_03 (DTS)	-	100%	-	-
DT_04 (DTS)	-	-	100%	-
DT_05 (DTP)	-	50%	50%	-
DT_06 (DTP)	-	50%	50%	-
DT_07 (DTS)	-	-	-	-
DT_08 (DTP)	-	50%	50%	-
DT_09 (DTP)	-	70%	30%	-
DT_10 (DTS)	40%	20%	-	40%
DT_11 (DTS)	-	-	-	-
DT_12 (DTS)	100%	-	-	-
DT_13 (DTR)	10%	-	20%	70%
DT_14 (DTR)	10%	-	20%	70%
DT_15 (DTP)	50%	-	15%	35%
TU				
TU_01 (TUR)	-	-	-	-
TU_02 (TUR)	-	-	-	-
TU_03 (TUR)	-	-	-	-
TU_04 (TUR)	5%	-	5%	90%
TU_05 (TUR)	-	-	-	-
TU_06 (TUP)	-	80%	20%	-
TU_07 (TUP)	-	80%	20%	-
TU_08 (TUR)	60%	-	40%	-
TU_09 (TUR)	5%	-	5%	90%
TU_10 (TUR)	5%	-	5%	90%
TU_11 (TUR)	5%	-	5%	90%

Mix funzionale previsto per gli Ambiti TU e per i DT

AMBITI	ALBERGHIERO		PRODUTTIVO	COMMERCIALE	RESIDENZIALE
	addetti	utenti	addetti	addetti	abitanti
AIS	19	152	0	0	0
APA	0	0	19	0	53
ATPA	0	0	37	0	44
DT	73	412	415	999	1.010
FC	3	17	3	15	21
NAF	10	33	0	52	219
SU	0	0	0	0	0
TNI	0	0	0	0	0
TPAA	0	0	32	0	39
TSC	13	21	0	67	752
TU	60	264	450	475	3.780
TUS	0	0	0	0	0
TOTALE	**179**	**900**	**955**	**1.608**	**5.918**

Abitanti, Addetti e Utenti previsti nei vari Ambiti di P.U.C.

Le somme generali relative alle S.A. insediabili di Piano e agli Abitanti, Addetti e Utenti previsti sono:

FUNZIONE	SUPERFICIE AGIBILE (mq)	NUMERO DI ABITANTI	NUMERO DI ADDETTI	NUMERO DI UTENTI
Alberghiero	35.775		179	900
Produttivo	76.418		955	
Commerciale	64.325		1.608	
Residenziale	169.065	5.918		
Totale	**345.583**	**5.918**	**2.742**	**900**

Complessivamente la stima della popolazione esistente e prevista è la seguente:

Peso insediativo complessivo esistente e previsto nel PUC				
	n. ABITANTI	n. ADDETTI	n. UTENTI	PESO INSEDIATIVO COMPLESSIVO
ESISTENTI	81.224	8.730	4.055	94.009
PREVISTI	5.918	2.742	900	9.560
TOTALE	**87.141**	**11.473**	**4.955**	**103.569**
incremento %	7,29%	31%	22%	10%

Verifica della dotazione complessiva di Servizi Pubblici in rapporto al peso insediativo previsto nel P.U.C.

Prima di verificare la dotazione delle singole tipologie di Servizi si riporta il bilancio complessivo di Piano, calcolato sulla popolazione e i Servizi esistenti e previsti nel P.U.C., senza contemplare la superficie del Parco di Monte Bignone e del suo ampliamento previsto (10.608.956 mq) e considerando le superfici effettive di ogni servizio (non solo il sedime).
I dati complessivi risultano ampiamente positivi, anche senza considerare il dimezzamento della dotazione minima previsto per le zone omogene A e B.

Verifica della dotazione di servizi pubblici previsti e capacità insediativa del P.U.C. quale sommatoria del peso insediativo alla data di adozione del P.U.C. e del peso insediativo derivante dagli interventi ammessi nel P.U.C. per gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e nei Distretti di Trasformazione				
Servizi pubblici esistenti e previsti	Peso insediativo		Standard procapite	Dotazione minima di legge procapite
3.684.874	87.141	abitanti	42,29	18,00 riducibili a 9,00 in zone omogenee A) e B)
	92.096	abitanti + utenti	40,01	
	103.569	abitanti + utenti + addetti	35,58	

. Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]

La verifica viene effettuata considerando i Macro Ambiti Territoriali,così come individuati nel Capitolo 2 della presente relazione.
Il parametro di riferimento è di 2 mq per Abitante,Utente o Addetto.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Verifica della dotazione di Attrezzature di Interesse Comune				
AMBITI	POPOLAZIONE	FABBISOGNO	PREVISIONE	BILANCIO
AMBITO 1	935	1.871	30.248	28.378
AMBITO 2	18.320	36.641	127.085	90.444
AMBITO 3	71.386	142.771	492.576	349.805
AMBITO 4	12.928	25.855	293.444	267.589
TOTALE	103.569	207.138	943.354	736.216

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]

La verifica viene effettuata sull'intero territorio Comunale.Il parametro di riferimento è di 1 mq.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	
Abitanti esistenti e previsti	103.569
Parametro	1,00 mq/ab
Fabbisogno	103.569 mq
Servizi esistenti e previsti	253.011 mq
Bilancio	149.442 mq

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]

La verifica relativa alla dotazione di Servizi per l'Istruzione dell'Obbligo viene effettuata sull'intero territorio Comunale, considerando solo i nuovi insediamenti di Piano in rapporto alle nuove Scuole previste. Tale verifica parte dal presupposto che il fabbisogno attuale è ampiamente soddisfatto in termini di capienza, come evidenziato in Descrizione Fondativa. La popolazione insediata viene conteggiata al 70% in ragione

della stima delle seconde case. Il rapporto 70/30, infatti, è coerente al rapporto esistente tra residenti conteggiati a partire dai dati anagrafici e gli abitanti teorici calcolati in base ai rilievi dell'edificato.
Il parametro di riferimento è di 4,5 mq per nuovo Abitante previsto.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	
Nuovi abitanti previsti	5.918
Riduzione seconde case	70%
Abitanti	4.142
Parametro	4,50 mq/ab
Fabbisogno	18.640 mq
Servizi previsti	20.115 mq
Bilancio	1.474 mq

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]

Analogamente alla verifica di dotazione di Servizi per l'Istruzione dell'Obbligo, anche per la verifica di dotazione di Servizi per l'Istruzone Superiore si considerano solo i nuovi insediamenti di Piano in rapporto alle strutture nuove strutture previste.
Il parametro di riferimento è di 1,5 mq per Abitante.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	
Nuovi abitanti previsti	5.918
Riduzione seconde case	70%
Abitanti	4.142
Parametro	1,50 mq/ab
Fabbisogno	6.213 mq
Servizi previsti	10.000 mq
Bilancio	3.787 mq

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]

La verifica viene effettuata considerando i Macro Ambiti Territoriali così come individuati nel Capitolo 2 della presente relazione.
Il parametro di riferimento è di 2,5 mq per Abitante,Utente o Addetto.I Parcheggi esistenti non cartografabili sono stati distribuiti nei 4 ambiti in proporzione alla S.A. di ambito.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Verifica della dotazione di Parcheggi				
AMBITI	POPOLAZIONE	FABBISOGNO	PREVISIONE	BILANCIO
AMBITO 1	935	2.338	2.874	535
AMBITO 2	18.320	45.801	45.979	178
AMBITO 3	71.386	178.464	189.673	11.209
AMBITO 4	12.928	32.319	62.059	29.740
TOTALE	103.569	258.922	300.584	41.662

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]

La verifica viene effettuata sull'intero territorio Comunale.
Il parametro di riferimento è di 15 mq per Abitante,Utente o Addetto.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	
Abitanti esistenti e previsti	103.569
Parametro	15,00 mq/ab
Fabbisogno	1.553.534 mq
Servizi esistenti e previsti	11.428.988 mq
Bilancio	9.875.455

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

. Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]

La verifica viene effettuata considerando i Macro Ambiti Territoriali così come individuati nel Capitolo 2 della presente relazione.
Il parametro di riferimento è di 9 mq per Abitante,Utente o Addetto.
La verifica della dotazione di Piano è la seguente:

Verifica della dotazione di Aree per verde, gioco, Sport				
AMBITI	POPOLAZIONE	FABBISOGNO	PREVISIONE	BILANCIO
AMBITO 1	935	8.418	24.845	16.428
AMBITO 2	18.320	164.883	229.949	65.066
AMBITO 3	71.386	642.471	708.426	65.954
AMBITO 4	12.928	116.349	191.588	75.240
TOTALE	103.569	932.120	1.154.808	222.688

La dotazione prevista soddisfa i parametri normativi vigenti.

Dotazione minima di Standard da prevedere per le nuove funzioni insediate

Gli standard urbanistici necessari a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi carichi insediativi previsti sono verificati attraverso la dotazione di servizi esistenti, la riqualificazione prevista per aree già a Servizi e l'individuazione di nuovi Servizi contenuta nel P.U.C.. Tali standard rispettano le quantità minime previste dalle vigenti disposizioni legislative per le diverse funzioni insediabili.
Le norme del P.U.C. prevedono le quantità minime da cedere o vincolare all'uso pubblico per le nuove funzioni insediate. Tali quantità le seguenti:

DOTAZIONE DI STANDARD PER NUOVE EDIFICAZIONI		
RESIDENZA	40% della SA	60% nei DT
RICETTIVO	10% della SA	
PRODUTTIVO	10% del lotto asservito	
COMMERCIALE	80% con esclusione degli esercizi di vicinato	

In ragione dell'attuale carenza funzionale di spazi per la sosta, il 60% della dotazione di Servizi da corrispondere dovrà essere dedicato a parcheggi.

Le norme di congruenza individuano, nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione, i casi nei quali sono previste all'interno degli stessi, maggiori quote di standard, rispetto alle quantità minime richieste, in virtù dei differenti assetti di previsione, delle particolari condizioni e caratteristiche dei relativi contesti territoriali di appartenenza.

Le eventuali cessioni di aree, realizzazioni di servizi, riqualificazioni o ampliamenti di servizi esistenti, e in generale, tutte le azioni virtuose connesse ad un potenziamento della dotazione infrastrutturale sono da considerarsi in aggiunta alle dotazioni minime di Servizi da prevedere per le nuove funzioni insediate.

Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / P.U.C.
In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27, comma 3, della L.R. 36/1997 e s.m.i. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti di conservazione e riqualificazione individuati dal Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997:

CORRELAZIONE TRA AMBITI E DISTRETTI DELLA STRUTTURA DI PIANO E ZONE ex D.M. 1444/1968			ZONE ex. D.M. 1444/68					
			AGGLOMERATI URBANI DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI	INSEDIAMENTI INDUSTRIALI O ASSIMILABILI	USI AGRICOLI	ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
			A	B	C	D	E	F
AMBITI DI CONSERVAZIONE	TESSUTO URBANO STORICO	TUS	■					
	TERRITORI NON INSEDIABILI	TNI					■	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	AMBITI PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI	AIS						■
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	NAF					■	
	AREE A PREVALENZA AGRICOLA	APA					■	
	AREE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE	ATPA					■	
	FASCIA COSTIERA	FC				■		
	STRUTTURA URBANA QUALIFICATA	SU	■	■				
	TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE A VOCAZIONE AGRICOLA	TPAA					■	
	TESSUTO SPARSO DI CONTORNO	TSC		■				
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (RESIDENZIALE)	TUR		■				
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PRODUTTIVO)	TUP				■		
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ALBERGHIERO)	TUA			■			
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (RESIDENZIALE)	DTR			■			
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PRODUTTIVO)	DTP				■		
	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (SERVIZI)	DTS						■

4. 2 Soddisfacimento del fabbisogno di residenza primaria

Il Piano prevede una disciplinache stabilisce, per ogni intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale e di cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale con S.A. superiore a 500 mq., le quote di edilizia residenziale sociale, come definite dalla L.R. 38/2007 e s.m.i..

Fabbisogno di ERP e di residenza in affitto a Canone Moderato (CM)

L'Agenzia Regionale per il Recupero edilizio – A.R.R.E.D. S.p.A. - su incarico della Regione Liguria ha fornito il supporto e l'assistenza tecnica, nell'ambito della predisposizione della Variante alla strumentazione urbanistica vigente, per l'individuazione del fabbisogno abitativo pregresso e futuro sulla base delle indicazioni fornite nel PQR.
La relazione predisposta nel maggio 2010 da A.R.R.E.D. S.p.A. individua le seguenti necessità abitative che nella seguente tabella sono confrontate con i dati contenuti nel PQR:

FABBISOGNO STIMATO DI E.R.P. e CANONE MODERATO		
	Dati A.R.R.E.D.	Dati P.Q.R.
FABBISOGNO PREGRESSO E.R.P	462	324
FABBISOGNO AGGIUNTIVO E.R.P PERIODO 2010-2019	41	53
FABBISOGNO COMPLESSIVO E.R.P.	**503**	377
FABBISOGNO PREGRESSO C.M. (CANONE MODERATO)	514	421
FABBISOGNO AGGIUNTIVO C.M. PERIODO 2010-2019	24	68
FABBISOGNO COMPLESSIVO C.M.	**538**	489

Al riguardo si evidenzia che nel febbraio 2011 è stata approvata la graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP a seguito del bando pubblicato nel dicembre 2009. Le domande ammesse sono state 251, circa la metà del fabbisogno sopra indicato. Si ritiene che il dato fornito, basato essenzialmente sulla stima del reddito medio dei nuclei familiari, sia sovrastimato rispetto all'effettiva domanda di alloggi.

Dotazione di ERP previsionale di Piano

La dotazione del numero di alloggi ERP che il Piano prevede di insediare è calcolata a partire dalla S.A. Residenziale insediabile. Ai fini delle verifiche fin qui esposte la S.A. massima insediabile di Piano è stata ripartita in quattro funzioni prevalenti secondo le ipotesi di mix funzionale adottate per ciascun tipo di ambito. Tali ripartizioni considerano, all'interno della Residenza, anche le superfici alle funzioni complementari ad essa, pertanto per stimare la quantità di residenza effettiva occorre ridurre la S.A. a prevalenza residenziale del 30% (valore analogo a quello utilizzato per la stima del fabbisogno di Servizi per l'Istruzione).
Poiché la norma Regionale richiede l'obbligo di realizzazione di ERP nell'ordine del 10% della S.A. realizzata oltre il limite dei 500 mq, viene applicata una ulteriore riduzione del 15%, che sconta i primi 500mq di S.A. che verranno realizzati nei vari interventi.
Con questi presupposti, e considerando una pezzatura media degli alloggi pari a 65 mq per alloggio, il calcolo della dotazione di ERP previsionale di Piano indotta dalla realizzazione di nuova S.A. residenziale è il seguente:

VERIFICA DOTAZIONE ERP:	
S.A. residenziale di progetto	169.065 mq
riduzione Residenza Pura	30%
SA residenziale pura stimata	118.346 mq
riduzione per franchigia dei primi 500 mq	15%
SA residenziale detratta della franchigia	100.594 mq
ERP	10%
totale SA ERP di progetto	10.059 mq
mq per alloggio	65 mq per alloggio
n. di alloggi di Piano	**155 nuovi alloggi**

Non vengono computate le S.A. generate da Ristrutturazioni edilizie, anch'esse assoggettate al vincolo di dotazione di ERP.

Oltre alla quantità di ERP generata dai nuovi insediamenti per effetto del vincolo normativo vigente, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno stimato si considera l'azione virtuosa A_20, dedicata espressamente alla riconversione di edifici esistenti in alloggi da destinare ad ERP, e oggetto di premialità volumetriche. Come descritto nel capitolo relativo alle azioni premiali, il traguardo di Piano per tale azione è il reperimento di 23.000 mq di S.A. per alloggi ERP, pari a (23.000 / 65) **354** alloggi.
Complessivamente il P.U.C. prevede di reperire **509** alloggi, soddisfando così il fabbisogno pregresso e previsto.
A questi occorre aggiungere **52** nuovi alloggi previsti a completamento del Piano di Zona dell'area ex C2 San Lorenzo, che il P.U.C. Salvaguarda.

Le Superfici Agibili degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), delle strutture alloggiative temporanee e delle strutture per l'inclusione sociale, cedute gratuitamente agli Enti pubblici istituzionalmente competenti, o monetizzate, concorrono al raggiungimento dello standard urbanistico, in quanto servizi abitativi di interesse generale.

Dotazione di Alloggi in affitto a Canone Moderato previsionale di Piano

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno stimato di alloggi in affitto a Canone Moderato si considera l'azione virtuosa A_28, dedicata espressamente alla riconversione di alloggi esistenti in alloggi a Canone Moderato.
Come descritto nel capitolo relativo alle azioni premiali, il traguardo di Piano per tale azione è il reperimento di 25.000 mq di S.A. per alloggi a Canone Moderato, pari a (25.000 / 65) **385** alloggi, che corrispondono a circa il 70% del Fabbisogno stimato da A.R.R.E.D.
Si stima che il restante 30% possa essere recuperato nell'ambito dell'attuazione di interventi di edilizia residenziale soggetti a convenzione, per i quali dovrà essere verificata di volta in volta la possibilità di inserire anche interventi ERS per il canone moderato.
Peraltro, ulteriori quote possono pervenire da interventi sull'esistente soggetti a cessione di alloggi, che, come riportato sopra, non sono stati considerati ai fini del bilancio riguardante l'ERP.
A questi occorre aggiungere **78** nuovi alloggi previsti a completamento del Piano di Zona dell'area ex C2 San Lorenzo, che il P.U.C. Salvaguarda.

Alloggi Convenzionati

Coerentemente con le politiche per la casa che il P.U.C. promuove, il reperimento della tipologia di ERS relativa ad alloggi in edilizia Convenzionata è incentivato attraverso l'introduzione dell'Azione virtuosa A_21 che prevede espressamente la realizzazione di nuovi alloggi Convenzionati.
Come descritto nel capitolo relativo alle azioni premiali, il traguardo di Piano per tale azione è il reperimento di 10.000 mq di S.A. per alloggi Convenzionati, pari a (10.000 / 65) **153** alloggi.
A questi occorre aggiungere **59** nuovi alloggi previsti a completamento del Piano di Zona dell'area ex C2 San Lorenzo, che il P.U.C. Salvaguarda.

4. 3 Capacità Turistico Ricettiva del Comune

Classificazione delle strutture ricettive

Il P.U.C.adotta le seguenti definizioni, in attuazione alla norma vigente:

Strutture ricettive alberghiere

- Alberghi: immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze.
- Residenze turistico-alberghiere: strutture che forniscono alloggio in unità abitative arredate, con relativi spazi accessori.
- Locande: strutture con non più di sei e non meno di tre camere.
- Residenze d'epoca: strutture ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico architettonico tutelati per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- Alberghi diffusi: strutture ubicate in edifici ricadenti nei centri storici.

Strutture ricettive all'aria aperta

- Villaggi turistici: strutture che offrono ospitalità in unità abitative e case mobili.
- Campeggi: strutture organizzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende, caravan e autocaravan.

Altre strutture ricettive

- Case per ferie: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite al di fuori dei normali canali commerciali. Tali strutture sono gestite da enti pubblici, associazioni e enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.
- Aree di sosta: aree attrezzate per la sosta e il parcheggio di caravan e autocaravan.
- Agriturismi: strutture disciplinate dalla vigente normativa regionale.

Strutture balneari

- Stabilimenti balneari: strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare che svolgono attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante l'offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione eventualmente dotate di impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché attinenti il benessere della persona, lo svago e altre forme d'impiego del tempo libero.
- Spiagge libere attrezzate: strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare che, al fine di garantire l'uso sociale degli arenili, offrono il libero accesso al pubblico ad aree attrezzate per la balneazione, forniscono servizi minimi gratuiti e, a richiesta, dietro corrispettivo, la prestazione di ulteriori servizi.
- Spiagge libere: aree, di norma poste in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare idonee per la balneazione e disponibili liberamente e gratuitamente all'uso pubblico; le spiagge libere possono essere provviste, a cura del Comune, di attrezzature minime ad uso gratuito.
- Spiagge asservite a strutture ricettive: quelle riservate, ai sensi della relativa concessione demaniale, all'utilizzo esclusivo degli alloggiati nelle strutture ricettive e loro ospiti nonché di coloro che sono ospitati nella struttura in occasione dell'organizzazione di eventi, manifestazioni e convegni.

Per quanto riguarda le ulteriori tipologie di "altre strutture ricettive", individuate dalla legge regionale, si intendono assimilate alla categoria dei servizi le seguenti attività, che prevedono una gestione pubblica o convenzionata delle strutture stesse:

- mini aree di sosta;
- ostelli per la gioventù;
- rifugi alpini ed escursionistici.

Inoltre, in ragione del tipo di gestione e delle caratteristiche edilizie, corrispondenti alle unità immobiliari residenziali, sono state inserite nella categoria della residenza le seguenti tipologie:

- affittacamere;
- bed & breakfast;
- case e appartamenti per vacanze;
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

Programmazione e obiettivi

Lo stato attuale della capacità ricettiva della Città di Sanremo è riportato in Descrizione Fondativa e viene sintetizzato nella tabella seguente:

CAPACITA' RICETTIVA ATTUALE	
TIPOLOGIA	CAPACITA'
ALBERGHI	3416
ALTRE STRUTTURE ALBERGHIERE	241
ATTIVITA' EXTRA ALBERGHIERE	382
STRUTTURE ALL'ARIA APERTA	1164
TOTALE	5203

Lo scenario previsionale della capacità ricettiva futuro è sintetizzato di seguito:

IMMOBILI ASSOGGETTATI A VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ALBERGO NON PIU' IN ESERCIZIO AL 04/04/2013				
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	CLASSE	POSTI LETTO	data cessazione
ASTORIAWESTEND	CORSOMATUZIA,8	4stelle	225	Attività sospesa
PARCOHOTEL	CORSOMAZZINI,401	3stelle	70	Attività sospesa
BONONIA	PIAZZA CESARE BATTISTI, 28	3 stelle	73	19/04/2010
AMBROSIANO	VIA ROMA, 36	3 stelle	14	08/10/2012
COLOMBO E CONTINENTAL	VIA MARSAGLIA, 15	3 stelle	25	17/10/2011
TOTALE POSTI LETTO			**407**	

STRUTTURE ALBERGHIERE OGGETTO DI UNO SPECIFICO TITOLO EDILIZIO NON ANCORA IN ESERCIZIO			
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	CLASSE	POSTI LETTO
SAVOY	VIA NUVOLONI	4stelle	130
PORTOSOLE	VIA DEL CASTILLO	4stelle	101
TOTALE POSTI LETTO			**231**

STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE OGGETTO DI UNO SPECIFICO TITOLO EDILIZIONON ANCORA IN ESERCIZIO		
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	POSTI LETTO
SAVOY C.A.V.	VIA NUVOLONI 42	356
TOTALE POSTI LETTO		**356**

STRUTTURE ALBERGHIERE PREVISTE DAL P.U.C.		
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	POSTI LETTO
CAMPO GOLF (AIS_19)	STRADA CAMPO GOLF	152
LA VESCA (DT_15)	CORSO MAZZINI	536
NEI RESTANTI AMBITI		1788
TOTALE POSTI LETTO		**2476**

STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE PREVISTE DAL P.U.C.			
TIPOLOGIA	INDIRIZZO	Piazzole	Persone ospitabili
AREE DI SOSTA			
AREA FOCE ARMEA SPONDA SX	VIA AL MARE	30	120
NEI RESTANTI AMBITI			200
TOTALE OSPITABILITA'			**320**

STRUTTURE ALBERGHIERE OGGETTO DI PROCEDIMENTI IN ITINERE		
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	POSTI LETTO
TIRO A VOLO progetto	VIA TIRO A VOLO	140
PORTOSOLE ampliamento	VIA DEL CASTILLO	100
TOTALE POSTI LETTO		**240**

CAPACITA' RICETTIVA PREVISTA DAL PUC	
TIPOLOGIA	CAPACITA'
ALBERGHI IN ESERCIZIO	3416
ALTRE STRUTTURE ALBERGHIERE IN ESERCIZIO	241
ALBERGHI SOGGETTI A VINCOLO / attività sospesa	478
ALBERGHI IN CORSO DI REALIZZAZIONE	231
ATTIVITA' EXTRA ALBERGHIERE IN ESERCIZIO	382
STRUTTURE ALL'ARIA APERTA IN ESERCIZIO	1164
ATTIVITA' EXTRA ALBERGHIERE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	356
ALBERGHI DI NUOVA REALIZZAZIONE PREVISTI DAL PUC	1788
ATTIVITA' EXTRA ALBERGHIERE PREVISTE DAL PUC	320
TOTALE	8376

Strutture Balneari

Con riferimento al nuovo P.U.D. approvato con del. C.C. n 91 del 17/12/2013 e Decreto Dir. Regione Liguria n. 3732 del 01/12/2014, si riporta di seguito la tabella di sintesi delle modifiche in previsione rispetto alle strutture esistenti, elencate puntualmente in Descrizione Fondativa.
Con le modifiche previste nel nuovo P.U.D., ed ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 bis comma 3 della L.R. 13/1999 come modificata dalla L.R. 22/2008, le percentuali di suddivisione delle aree balneabili risultano le seguenti:

	SPIAGGE LIBERE		SPIAGGE LIBERE ATTREZZATE		STABILIMENTI BALNEARI		STRUTTURE ASSERVITE	
	Sup. mq.	Fronte mare mt.	Sup. mq.	Fronte mare mt.	Sup. mq.	Fronte mare mt.		
CAPO PINO - TIRO A VOLO	5.330,00	216,00	1.097,00	57,00				
PIAN DI POMA - FOCE LEVANTE	636,00	33,00	3.680,00	119,00	26.674,00	493,00	1.080,00	19,00
RIO FOCE - IMPERATRICE			1.243,00	33,00	32.771,00	836,00	3.249,00	55,00
LUNGOMARE ITALO CALVINO - PORTO VECCHIO	491,00	58,00	10.080,00	475,00				
C.SO TRENTO TRIESTE - PORTOSOLE			4.189,00	14,00	23.686,00	340,00		
SAN MARTINO - TRE PONTI BANCHETTE	644,00	60,00	3.580,00	90,00				
LA BREZZA - TRE PONTI	2.416,00	206,00	5.078,00	260,00	4.461,00	274,00		
CAPO VERDE								
BUSSANA	10.487,00	394,00	15.719,00	529,00	1.547,00	87,00		
	20.004,00	967,00	44.666,00	1.577,00	89.139,00	2.030,00	4.329,00	74,00
	Totale superficie mq. 64.670,00		Totale fronte mare mt. 2.544,00		Totale superficie mq. 93.468,00		Totale fronte mare mt. 2.104,00	
			Percentuale spiagge libere e libere attrezzate 54,73 %				Percentuale stabilimenti balneari 45,27 %	
	Di cui spiagge libere 20,80% del totale **> 20% di legge**		Di cui spiagge libere attrezzate 33,93 % del totale					

4. 4 Previsioni inerenti al sistema del commercio

Il Piano recepisce le normative regionali in materia di Commercio e individua per ciascuna tipologia di Ambito o distretto, le caratteristiche dimensionali delle nuove strutture commerciali insediabili, riferite a Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita e Grandi Strutture di Vendita.

Si riporta di seguito la relativa tabella sintetica:

AMBITI E DISTRETTI		E.V. mq		M.S.V. mq		G.S.V. mq	
		Alim	no alim	alim	no alim	alim	no alim
AMBITI CONSERVAZIONE	**TUS**	0-100	0-150	101-250(1)	151-600(1)	-	-
	TNI	0-250	0-250	-	-	-	-
AMBITI RIQUALIFICAZIONE	**AIS**	0-250	0-250	-	-	-	-
	NAF	0-100	0-150	101-250	151-600	-	-
	APA	0-250	0-250	-	-	-	-
	ATPA	0-250	0-250	-	-	-	-
	FC	0-250	0-250	-	-	-	-
	SU	0-250	0-250	251-600	251-1000	-	-
	TPAA	0-250	0-250	-	-	-	-
	TSC	0-250	0-250	251-1500	251-1500	-	-
	TUR	0-250	0-250	251-1500	251-1500	-	-
	TUP	0-250	0-250	251-1500	251-1500	>1500	>1500
DISTRETTI TRASFORMAZIONE	**DTR**	0-250	0-250	251-1500	251-1500	-	-
	DTP	0-250	0-250	251-1500	251-1500	>1500	>1500
	DTS	0-250	0-250	-	-	-	-

(1) *Fino a 1000 mq in caso di CIV con le modalità stabilite dalla programmazione regionale.*

Le Norme Generali del P.U.C. stabiliscono altresì i parametri relativi alle dotazioni minime di spazi da destinare a parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni Regionali.

4. 5 Criteri di sostenibilità del Piano

Un Piano di governo del territorio ha il compito primario e specifico di disciplinare le modificazioni fondiarie connesse al processo di formazione e trasformazione della città, è quindi fondamentale che esso metta in atto politiche e azioni che perseguano crescenti livelli di sostenibilità ambientale, sia per quanto concerne la sua organizzazione urbana interna, sia per quanto concerne il rapporto con il paesaggio e con il territorio agronaturale circostante.
Sin dall'inizio, pertanto, si è inteso **considerare la Valutazione Ambientale Strategica del P.U.C. di Sanremo come uno strumento di natura processuale di supporto alla fase di pianificazione**, sovvertendo una certa 'prassi' che la interpreta esclusivamente in chiave di "giustificazione ambientale" delle scelte di piano, a vantaggio di una sua applicazione in-itinere, al servizio dell'Amministrazione, e finalizzata alla calibratura e al controllo degli effetti delle trasformazioni messe in atto dallo strumento urbanistico.

Poiché la valutazione ambientale di un Piano urbanistico avviene essenzialmente attraverso la valutazione delle sue azioni: dunque l'identificazione delle azioni di P.U.C. di Sanremo ha costituito il nucleo centrale del lavoro congiunto svolto durante la progettazione dello strumento urbanistico ed ha orientato la strategia di Piano verso uno schema ormai invalso nella pianificazione strategica basato su obiettivi/azioni/misure.

Al fine di massimizzare l'adesione del P.U.C. ai requisiti della V.A.S., così come sono posti dalla Direttiva Europea 2001/42/CE e dalla legislazione corrente si è configurato lo strumento di Piano al fine di renderlo leggibile e interpretabile anche in chiave di 'dati', identificando un opportuno set di indici e indicatori in grado di misurare dati esistenti e rilevabili secondo un principio di massima trasparenza dell'informazione ambientale. In quest'ottica, **l'uso degli indicatori di sostenibilità ambientale** applicati in forma integrata alla pianificazione urbanistica e alla contestuale Valutazione ambientale ha **fornito uno strumento metodologico di supporto al processo decisionale sulle alternative di Piano** e costituisce la struttura del sistema di monitoraggio in-itinere degli effetti ambientali dell'attuazione del P.U.C..

Il sistema valutativo così predisposto risulta efficace e sensibile sia in presenza di importanti trasformazioni urbanistiche (quali quelle messe in atto generalmente da un P.U.C.), ma anche in presenza di minime variazioni dell'assetto territoriale o di modifiche degli usi agroforestali dei suoli.
Il metodo si presta infine a essere facilmente automatizzato tramite la formazione di un database georiferito e informatizzato, che potrà trovare collocazione sul sito web del Comune, in modo da consentire un ampio accesso da parte dei cittadini all'informazione relativa alla qualità e alle potenzialità ambientali del loro territorio e della loro città. L'Amministrazione, se lo riterrà opportuno, potrà inoltre fornire dati e materiali per la **redazione futura di periodici reporting on-line sullo stato di attuazione del Piano**, sulle sue varianti e sugli effetti ambientali da queste derivanti.

4. 6 Aspetti Geologici, Idrogeologici e Sismici

La Legge Urbanistica Regionale prevede che, in fase di descrizione fondativa, alla base dello sviluppo del P.U.C. vengano condotti studi di analisi del territorio e del suo utilizzo, tra i quali tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico e sismico, al fine di determinare i fattori principali condizionanti il possibile sviluppo urbanistico e gli elementi di specifica vocazione urbanistica del territorio comunale.

L'Amministrazione Regionale ed il Comune di Sanremo, tramite l'Ufficio Territorio e Difesa del Suolo, hanno concordato una convenzione ed un protocollo di intesa (D.G.R. n.536 del 20.05.2011 "Approvazione dello schema di Intesa tra Regione e Comuni liguri classificati in zona sismica 3s relativa alle attività inerenti la microzonazione sismica di livello 1 di cui alla DGR 471/2010") per la collaborazione ai fini della redazione della microzonazione di primo livello che potrà essere considerato quale progetto pilota alla luce delle recenti normative e circolari regionali in materia di pianificazione e di rischio sismico.

La cartografia di base prodotta ai fini della microzonazione e gli studi e le analisi svolte dallo scrivente Servizio hanno consentito di rileggere le criticità idrogeologiche del territorio comunale evidenziate dalla cartografia geologica del P.R.G. comunale previgente, e dei Piani di Bacino nonché quelle messe inevidenza dalla recente cartografia geologica regionale del Progetto CARG. In queste analisi si è tenuto conto, anche, del "Progetto per studi di dettaglio di carattere geologico, analisi e monitoraggio dei fenomeni franosi principali, microzonazione sismica per la definizione della pericolosità geologica, idraulica, sismica ed ambientale del bacino del Torrente Armea (D.G.R. 347/2002 – intervento n°2)", di seguito definito Progetto Armea.

La Regione Liguria (Dipartimento Ambiente – Settore Assetto del Territorio) e l'Università degli Studi di Genova (DIPTERIS) hanno predisposto, sulla base della Cartografia Regionale del Progetto CARG precedentemente redatto, una primaria Carta di Microzonazione Sismica in base alla OPCM n°3274 del20.03.2003 della L.R. N.29/83 e della D.G.R. N.471 del 22.03.2010 "Criteri e linee guida regionali, ai sensidell'art.1 della l.r. 29/83, per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale".

La suddetta carta è stata oggetto di sopralluoghi con verifiche puntuali e report fotografici da parte del Servizio Difesa del Suolo del Comune di Sanremo e dai collaboratori esterni incaricati da Comune.
Per la definizione della suddetta carta sono stati raccolti, all'interno degli archivi comunali, esaminati, georeferenziati e acquisiti digitalmente, dati inerenti i sondaggi geognostici, i sondaggi geofisici (sismici e geoelettrici) e le prove penetrometriche, relativi a circa 400 punti significativi del territorio comunale. Tale lavoro di raccolta, georeferenziazione, ecc. è stato eseguito sia dal Comune di Sanremo, sia dagli incaricati dell'Università di Genova (DIPTERIS).

Questa attività ha permesso la redazione di un database informatico visibile anche sul sito internet della Regione Liguria (www.ambienteinliguria.it) e collegato alla Carta delle Indagini redatta dal Comune di Sanremo, come cartografia propedeutica alla Carta Geomorfologica preliminare. Il database consente d ivisualizzare il punto georeferenziato sulla base cartografica (aerofotogrammetrico in scala 1: 2.000) e di consultare online i dati in formato .pdf se accreditati, oppure presso gli uffici comunali in formato .xls e .pdf. La Carta Geomorfologica è stata predisposta sulla base della cartografia regionale Progetto Carg, della Carta Geomorfologica di PRG, delle Carte Geomorfologiche dei Piani di Bacino, della Carta delle Indagini, ed in particolar modo grazie ai sopralluoghi effettuati in sito ed in funzione dell'esame delle recenti fotografie aeree (libreria di immagini oblique a 40° e immagini "nadirali", metriche georiferite, con risoluzione 10cm e focale 170/120 - levate anno 2006 e 2010) gestite dal software di visualizzazione Pictometry, a disposizione presso gli uffici comunali.

La prosecuzione del lavoro ha comportato l'esame di tutte le n. 40 "zone 3" (inedificabili per problematiche geologiche-geomorfologiche) indicate nel previgente PRG. A tale proposito, sono stati eseguiti sopralluoghi in sito con censimento e compilazione di schede appropriate, corredate da documentazione fotografica georiferita, miranti all'analisi delle condizioni geologiche e geomorfologiche attuali sulla base delle osservazioni di campagna. Analoga attività è stata svolta per la verifica e aggiornamento delle aree ad elevata pericolosità geologica-geomorfologica presenti sulle cartografia dei Piani di Bacino, del Progetto Armea e del Progetto CARG. Queste attività, hanno consentito di redarre dei data-base informatizzati e georeferenziati propedeutici alla definizione delle aree di effettiva pericolosità di tutto il territorio comunale tenuto conto, anche, delle recenti Varianti ai Piani di Bacino ai sensi dell'art.10 della L.R. 58/2009.

La collaborazione con l'Ufficio Risorse Idriche della Provincia di Imperia e con l'azienda municipalizzata che gestisce le risorse idriche del Comune di Sanremo AMAIE S.P.A. ha consentito di realizzare la Carta Idrogeologica nella quale sono riportate anche le fasce di rispetto a norma di legge dalle opere di captazione di acqua potabile.

La valutazione di tutti questi elementi e la conseguente disciplina e normativa di Piano riferita agli aspetti geologici e sismici è da intendersi come "sistema aperto" cioè soggetto a trasformazione ed adeguamento in relazione alle dinamiche evolutive delle caratteristiche del territorio ed al conseguente mutare delle condizioni di vulnerabilità e rischio geologico nel tempo.
Questo presuppone una periodica verifica, sia della congruenza delle scelte urbanistiche nei distretti di trasformazione, sia della conformità di quanto già esistente negli ambiti di conservazione e riqualificazione, con l'assetto geomorfologico del territorio. In questa ottica deve essere inquadrata il protocollo di intesa fra Regione Liguria e Comune di Sanremo approvato in data 18.06.2015 in esecuzione della DGR N.1753/2014, per la realizzazione di *"Studi di Microzonazione sismica di 3° livello con l'integrazione tra la Pianificazione di Emergenza e Urbanistica comunale nel territorio del Comune di Sanremo*". Questo progetto prevede azioni e strumenti di riduzione della vulnerabilità sismica dell'insediamento urbano sia in fase emergenziale sia nell'ordinario attraverso correttivi da apportare al Piano di Emergenza Comunale e introducendo nel Piano Urbanistico Comunale indirizzi pianificatori coerenti.

Le attività prevedono l'esecuzione di indagini di Microzonazione Sismica di 3° Livello e l'individuazione relativamente all'ambito urbano della Condizione Limite per l'Emergenza *(CLE - Condizione in cui dopo un evento sismico, l'insediamento urbano conserva comunque la funzionalità della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza e la loro accessibilità rispetto al contesto territoriale)* e della Struttura Urbana Minima (SUM – Condizione necessaria al fine di garantire alla città la ripresa della funzionalità del sistema urbano durante e dopo l'evento sismico). Le indagini di maggior dettaglio consentiranno un ulteriore aggiornamento degli elaborati geologici del PUC anche ai sensi della D.G.R. N.1745/2013.

4. 7 Aspetti Acustici

Durante il percorso di elaborazione del P.U.C. il Comune di Sanremo ha colto l'esigenza dieffettuare verifiche delle ipotesi dell'efficacia delle azioni pianificatorie che ivi sarannocontenute. La parte generale della V.A.S. contiene lo sviluppo delle attività di pianificazione manon necessariamente contiene verifiche scientifiche di quanto si pensa che accadrà.

L'acustica detienestrumenti tecnici di previsione, deterministici ed affidabili in funzione dell'accuratezza dei datid'ingresso. Si tratta di modelli matematici previsionali che, note le caratteristiche del traffico,composizione e velocità, permettono di calcolare il livello delle emissioni sonore delle strade o dialtre sorgenti, in ogni punto della facciata degli edifici considerati.

Fra le diverse iniziative previste, le verifiche si sono concentrate su quelle che riguardano la viabilità. Iltraffico veicolare è, infatti, la maggiore fonte d'inquinamento acustico nelle società sviluppate.
In particolare nello studio acustico vengono trattati due casi, posti alle estremità est ed ovest del territorio diSanremo: la frazione di Poggio e via Marconi.
In queste due posizioni, il P.U.C. prevede varianti viabilistiche rilevanti, in grado dispostare flussi importanti di veicoli, quindi di ridurre in modo netto le emissioni sonore dellestrade.

Il metodo d'analisi prevede la determinazione dei flussi attuali, con sistemi di contaclassificata, contemporanee misure fonometriche che è indispensabile per tarare il modellomatematico, calcolo dell'intensità sonora nel punto di misura, taratura con la misura,inserimento del valore nel modello e realizzazione del calcolo sul tratto stradale individuatocome omogeneo al punto di misura.
Successivamente sono stati inseriti nel calcolo i flussi che unaltro modello, da traffico, ha previsto, si è eseguito un nuovo calcolo e confrontando i risultati antee post operam. Questo semplice confronto ha permesso di disporre di valori numerici chevalutano le variazioni dell'inquinamento, uscendo dalle solite valutazioni qualitative.

Sono state così studiate le due varianti viabilistiche previste dal P.U.C., con l'intento di verificare se il risultato fosse favorevole in termini di diminuzionedell'inquinamento acustico prodotto dal traffico stradale. Sono stati usati i dati di conta deiflussi, oltre ai valori di due misure di 48 ore dei livellisonori ambientali in corrispondenza di abitazioni adiacenti ai tratti di strada che trarrannopossibili vantaggi dalle varianti.

I dati di flusso, tarati con la misura fonometrica, permettono dicalcolare l'intensità sonora. Il modello matematico calcola la propagazione nell'area circostante,i volumi di edifici abitativi.

Con l'indice statistico demografico si è calcolato il numero degli esposti,sommando i valori delle singole abitazioni. Inserendo le varianti e stimando le diminuzioni diflusso, siottengono i valori post operam e, con la stessa procedura di cui sopra, la variazione nelnumero di abitanti esposti ai superamenti.
I calcoli mostrano i notevoli vantaggi in termini di diminuzione dell'inquinamento acustico,che si otterranno con la realizzazione delle varianti.

Lo studio acustico, oltre alle mappe con isofone, contiene le tabelle ante e post operam dell'esposizione alrumore degli abitanti.

5. Assetto normativo e margini di flessibilità del Piano

5. 1 Le norme del Piano

L'assetto normativo di Piano è composto dai seguenti documenti:

- Norme Generali
- Regolamento Azioni Virtuose
- Norme di Conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione
- Disciplina Paesistica di livello puntuale
- Norme di Congruenza per i Distretti di Trasformazione
- Norme Geologiche
- Piano del Verde

Le **Norme Generali** contengono Norme generali edilizio-urbanistiche, norme generali di attuazione della disciplina paesistica di livello puntuale, regolamento per l'acquisizione di premialità per l'attuazione di azioni virtuose
Fanno parte delle Norme Generali anche le norme generali di attuazione della Disciplina Paesistica di livello puntuale, che contengono regole valide per l'intero territorio Comunale.
Il **Regolamento** delle **Azioni Virtuose** è allegato alle Norme Generali e definisce precisamente le fattispecie di ogni singola Azione e le modalità operative. Avendo carattere non prescrittivo, il regolamento potrà essere aggiornato e implementato nel corso della vigenza del P.U.C..

Le **Norme di Conformità** definiscono i parametri edificatori, i vincoli e le modalità attuative proprie di ciascun Ambito di Conservazione e Riqualificazione. Sono organizzate in *Schede* che contengono i dati quantitativi sintetici esistenti alla data di approvazione del P.U.C. e le previsioni di sviluppo.
Le Schede contengono anche la **Disciplina Paesistica di livello puntuale**.
Sono presenti ulteriori schede relative a Sottoambiti con caratteri specifici che li distinguono dall'Ambito di appartenenza.

Le **Norme di Congruenza** contengono la disciplina normativa urbanistico edilizia e paesistica di livello puntuale per ciascun Distretto di Trasformazione. Analogamente alle Norme di Conformità sono organizzate in schede corredate da dati quantitativi e da schemi grafici.

Le**Norme Geologiche** sono corredate da apposite schede specifiche relative alle **zone E**

Infine**,** come già descritto nel paragrafo3.4, il Piano disciplina i nuovi impianti e la gestione degli spazi a verde attraverso il **Regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato.**

5. 2 Proposte di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P.

Il P.U.C. e lo strumento sovraordinato del P.T.C.P.: rapporti consequenziali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) è la strumentazione pianificatoria a livello sovraordinato effettuata dalla Regione Liguria in merito agli aspetti ambientali e paesaggistici di tutto il suo territorio e con detta pianificazione si deve rapportare necessariamente il progetto preliminare di P.U.C..
Questo passaggio è di fondamentale importanza in quanto il P.T.C.P. costituisce il principale riferimento dell'obbligatorio e vincolante parere che la Regione deve esprimere sul progetto di P.U.C. (art. 39, comma 1 della L.R. n. 36/97).
Pertanto è basilare che le previsioni pianificatorie assunte in sede urbanistica,e cioè nel presente P.U.C., siano coerenti e non in contrasto con i dettami del P.T.C.P..

A questo punto merita effettuare un breve accenno sulla cronistoria del P.T.C.P. e soffermarsi sulla impostazione di fondo che lo caratterizza e connota.
Il P.T.C.P.è stato redatto negli Anni Ottanta del secolo scorso ed adottato con D.G.R. n. 6292 in data 30.12.1986 e poi approvato con D.C.R. n. 6 del 26.02.1990. Successivamente con D.C.R. n. 18 dello 02.08.2011 è stata approvata una Variante mirata alla salvaguardia della fascia costiera.
Il P.T.C.P.è strutturalmente composto da tre parti: l'Assetto Insediativo, l'Assetto Geomorfologico e l'Assetto Vegetazionale .
In questa sede viene trattato soltanto l'Assetto Insediativo con relativa cartografia di progetto redatta in scala 1:25.000, sulla quale sono stati individuati tutti gli ambiti paesistici previsti dal P.T.C.P. stesso.
In pratica la tavola di progetto dell'Assetto Insediativo per quanto concerne il Comune di Sanremo ricalca a grandi linee, con tutte le limitazioni ed imprecisioni comportate dalla sua redazione in scala 1:25.000, la zonizzazione del P.R.G. attualmente ancora vigente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 667 del 27.5.1980), per cui sostanzialmente in oggi la coerenza di previsioni pianificatorie è riscontrabile solo nei confronti del P.R.G.. Del resto la successiva Variante al P.T.C.P. finalizzata alla salvaguardia della fascia costiera non ha inciso più di tanto su questa originaria impostazione di base dal momento che essa è intervenuta sostanzialmente solo su alcune aree e zone dell'ambito paesistico ISMA istituendo i nuovi ambiti ISMA saturo ed ISMA CPA.
Quindi, dato che il presente progetto preliminare di P.U.C.è diverso per contenuti, obiettivi e zonizzazione dal PRG, viene meno pure la sua compatibilità con il vigente Assetto Insediativo di P.T.C.P. e relativa cartografia di progetto in scala 1:25.000.
Ne deriva che per il raggiungimento della coerenza tra le previsioni pianificatorie assunte dal P.U.C. ed il P.T.C.P., requisito indispensabile per la disamina e l'approvazione Regionale del P.U.C. stesso (come appena evidenziato), diventa obbligatoria la predisposizione di apposite e mirate varianti da apporre all'Assetto Insediativo del P.T.C.P.. Al riguardo, in coerenza con la legislazione urbanistica e relativa prassi procedurale, il Comune di Sanremo deve procedere all'individuazione e definizione di dette varianti indotte dal P.U.C., le quali vanno proposte nella presente fase di adozione del progetto preliminare di P.U.C. diventandone parte integrante e sostanziale.
All'atto pratico la predisposizione di varianti consta essenzialmente nella redazione di:
Apposito elaborato cartografico riportante le varianti proposte all'Assetto Insediativo di P.T.C.P. con relative perimetrazioni e nuove classificazioni d'ambito paesistico;
Relazione motivante le scelte effettuate nelle varianti proposte.

Pertanto si è operato in tal senso utilizzando la base cartografica digitale delprogetto preliminare di P.U.C., e ovviamente di maggior dettaglio rispetto alla rappresentazione cartacea dell'Assetto Insediativo in scala 1:25.000, inserendovi con apposita numerazione tutte le proposte di variante indotte dal P.U.C. medesimo con relative perimetrazioni e nuove classificazioni. Per maggiore chiarezza di lettura le perimetrazioni sono state riportate su base ortofotografica del territorio comunale. Detti elaborati sono accompagnati da apposita Relazione, la quale oltre a ribadire per ogni variante il nuovo ambito paesistico, precisa puntualmente le ragioni e le motivazioni che hanno portato alle rispettive richieste di modifica e/o di cambiamento d'ambito paesistico.

Per l'esattezza gli elaborati finali, alla cui puntuale visione e conoscenza si rimanda, sono:

S.2.01	CARTA DELLE VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - INDIVIDUAZIONE PROPOSTE VARIANTI scala 1:10.000
S.2.02.01	CARTA DELLE VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - NUOVO ASSETTO INSEDIATIVO scala 1:10.000
S.2.02.02	CARTA DELLE VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - NUOVO ASSETTO INSEDIATIVO scala 1:25.000
S.2.03	VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE - SOVRAPPOSIZIONE P.T.C.P. E ORTOFOTO scala 1:10.000
S.2.04	VARIANTI AL P.T.C.P. VIGENTE – DETTAGLI scala 1:5.000
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Infine merita soffermarsi sulla diversa natura e tipologia delle varianti proposte, che sono innanzitutto divise in ***varianti sostanziali*** e ***varianti formali***.

Le prime sono tutte numerate in ordine successivo nonché supportate da precise motivazioni riportate nella Relazione Tecnica ed interessano superfici contenute, medie o grandi estensioni di territorio fino a comprendere gran parte o addirittura interi ambiti paesistici. Sostanzialmente rispondono ad esigenze di allineamento con le previsioni progettuali del P.U.C. o di altri strumenti pianificatori o di settore oppure sono rivolte a rimediare a sopravvenuti mutamenti dello stato dei luoghi adeguandosi ad essi. In merito, non bisogna dimenticare che l'Assetto Insediativo del P.T.C.P. non ha avuto aggiornamenti se non la contenuta e generica citata Variante per la salvaguardia della costa e che quindi è ancora riferito a situazioni riferite agli anni Ottanta del secolo scorso.
A parte occorre menzionare la proposta di eliminazione del recente ambito ISMA CPA, sia per l'ingestibilità in concreto delle norme di attuazione che lo regolano (art. 49 ter), sia per la scarsa corrispondenza riscontrata sul territorio comunale, come pure per valide ragioni di natura giuridico-amministrativa, tutte motivazioni dettagliatamente precisate nell'apposito paragrafo "Riclassificazione Ambito Paesistico ISMA CPA" della Relazione illustrativa.

Le varianti formali invece non sono state numerate in quanto trattasi nella maggior parte dei casi di normali operazioni di aggiustamento e di dovuti e minimali adeguamenti di tratti, per lo più molto limitati, delle perimetrazioni degli ambiti paesistici derivanti dalla stesura su base cartografica in scala 1:25.000 dell'Assetto Insediativo. Le nuove tecnologie digitali e le recenti rappresentazioni fotografiche e cartografiche del territorio comunale consentono una più precisa lettura del territorio che non si può ignorare ed a cui ci si deve attenere. In merito a queste modeste correzioni che non richiedono specifiche proposte di variante si rimanda all'apposito paragrafo "Annotazione di Carattere Generale" contenuto nella Relazione illustrativa.

5. 3 Margini di Flessibilità del Piano

Il nuovo Piano trasforma profondamente le regole inerentii rapporti tra Pubblico e Privati in materia urbanistica e configura nuovi scenari per un futuro sviluppo positivo della Città.
Per quanto necessario, il solo aggiornamento normativo non sarebbe stato sufficiente a fornire un reale spunto di ripartenza per uscire dalla situazione attuale, profondamente critica e incerta.
Pertanto, l'aspetto più innovativodel Piano riguarda l'introduzione di nuovi strumenti, più adeguatiarispondere alle necessità di rigenerazione del territorio e di ripresa economica.
Per essere realmente efficace, il nuovo assetto di regole, tese alla difesa e allo sviluppo del patrimonio collettivo, deve essere chiaro,aperto, semplice e flessibile.
Uno strumento operativo che, all'interno di un quadro preciso e definito, vuole mettere nelle condizione i cittadini di operare sul loro territorio ponendosi come attori principali dello sviluppo, in un'ottica sussidiaria, non burocratica e non centralista.

La scelta forte del Piano consiste, ad esempio, oltre che nella definizione delle singole azioni virtuose che vengono incentivate, nell'aver introdotto e regolato il meccanismo stesso di incentivazione delle azioni e dei possibili trasferimenti delle premialità.
Tale regolamentazione, infatti, a prescindere da possibili aggiornamenti nell'elenco e nella definizione delle azioni, da un latogarantirà la priorità data alla realizzazione diretta di interventi utili alla Città invece dell'incameramentodi monetizzazioni che non sempre si traducono in interventi migliorativi concreti; dall'altro consentirà anche a chi non può avere edificabilità diretta sulle proprie aree, di contribuire con profitto alla riqualificazione complessiva del territorio.

E' in quest'ottica che nel corso della vigenza del Piano, tramite delibera Consiliare, a seguito della verifica in itinere dell'efficacia delle azioni proposte, o del raggiungimento dei traguardi, potranno essere aggiornate le definizioni delle singole azioni, ad esempio introducendone di nuove, così come i valoripremiali attribuiti a ciascuna azione.

Al fine di adeguare il Piano alle previsioni del PUD (Progetto Utilizzo Demanio Marittimo), di approvazione Regionale le Norme del Piano sono flessibili alle modifiche del PUD stesso. Le previsioni dei sottoambiti della Fascia Costiera interessate dal PUD saranno automaticamente adeguate a eventuali modifiche del PUD.

6. Allegati

Allegato 1: confronto a coppie tra Obiettivi di Piano
Allegato 2: valutazione di incidenza delle Azioni sugli Obiettivi
Allegato 3: tabella di calcolo per l'individuazione dei criteri premiali da assegnare alle azioni
Allegato 4: tabelle determinazione densità fondiarie residenziali zone agricole

VALUTAZIONE DELLA PRIORITA' DEGLI OBIETTIVI TRAMITE CONTRONTO A COPPIE (P.Ob)

		OBIETTIVI	obiettivi per la tutela dell'ambiente					obiettivi per la valorizzazione del paesaggio					obiettivi per il miglioramento della qualità urbana					obiettivi per lo sviluppo economico					totale per tipo obiettivo	% su totale obiettivi	% su obiettivi per tematica
			NAT_01	NAT_02	NAT_03	NAT_04	NAT_05	PAE_01	PAE_02	PAE_03	PAE_04	PAE_05	URB_01	URB_02	URB_03	URB_04	URB_05	SEC_01	SEC_02	SEC_03	SEC_04	SEC_05			
			difesa del suolo	riduzione consumo di suolo	protezione costa e risorse marine	efficienza energetica	mantenimento e miglioramento vegetazione e tutela della biodiversità	tutela paesaggio altocollinare e montuoso	salvaguardia e sviluppo fascia costiera	recupero e valorizzazione borghi storici	rigenerazione città consolidata	salvaguardia caratteri rurali paes. Collinare	riordino sistema servizi	riequilibrio dell'offerta abitativa	riordino sistema accessibilità e sosta	riequilibrio sistema del verde urbano e miglioramento dell'accessibilità alle risorse naturali	riordino delle reti	incremento occupazionale	rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica	riqualificazione e potenziamento del sistema ricettivo	sviluppo del mercato immobiliare	incremento della produzione agricola			
obiettivi per la tutela dell'ambiente	NAT_01	difesa del suolo		50	65	75	70																260	6,50%	26,00%
	NAT_02	riduzione consumo di suolo	50		60	70	60																240	6,00%	24,00%
	NAT_03	protezione costa e risorse marine	35	40		65	50																190	4,75%	19,00%
	NAT_04	efficienza energetica	25	30	35		30																120	3,00%	12,00%
	NAT_05	mantenimento e miglioramento vegetazione e tutela della biodiversità	30	40	50	70																	190	4,75%	19,00%
obiettivi per la valorizzazione del paesaggio	PAE_01	tutela paesaggio altocollinare e montuoso							35	40	25	25											125	3,13%	12,50%
	PAE_02	salvaguardia e sviluppo fascia costiera						65		60	40	40											205	5,13%	20,50%
	PAE_03	recupero e valorizzazione borghi storici						60	40		40	40											180	4,50%	18,00%
	PAE_04	rigenerazione città consolidata						75	60	60		50											245	6,13%	24,50%
	PAE_05	salvaguardia caratteri rurali paes. Collinare						75	60	60	50												245	6,13%	24,50%
obiettivii per il miglioramento della qualità urbana	URB_01	riordino del sistema dei servizi												35	35	70	50						190	4,75%	19,00%
	URB_02	riequilibrio dell'offerta abitativa											65		50	70	60						245	6,13%	24,50%
	URB_03	riordino sistema accessibilità e sosta											65	50		70	60						245	6,13%	24,50%
	URB_04	riequilibrio sistema del verde urbano e miglioramento dell'accessibilità alle risorse naturali											30	30	30		40						130	3,25%	13,00%
	URB_05	riordino delle reti											50	40	40	60							190	4,75%	19,00%
obiettivi per lo sviluppo economico	SEC_01	incremento occupazionale																	55	60	70	55	240	6,00%	24,00%
	SEC_02	rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica																45		65	70	50	230	5,75%	23,00%
	SEC_03	riqualificazione e potenziamento del sistema ricettivo																40	35		60	35	170	4,25%	17,00%
	SEC_04	sviluppo del mercato immobiliare																30	30	40		30	130	3,25%	13,00%
	SEC_05	incremento della produzione agricola																45	50	65	70		230	5,75%	23,00%

VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELLE AZIONI SUGLI OBIETTIVI (Inc.Az/Ob)

AZIONI - OBIETTIVI		obiettivi per la tutela dell'ambiente					obiettivi per la valorizzazione del paesaggio					obiettivi per il miglioramento della qualità urbana					obiettivi per lo sviluppo economico					TOTALE
		NAT_01	NAT_02	NAT_03	NAT_04	NAT_05	PAE_01	PAE_02	PAE_03	PAE_04	PAE_05	URB_01	URB_02	URB_03	URB_04	URB_05	SEC_01	SEC_02	SEC_03	SEC_04	SEC_05	
		difesa del suolo	riduzione consumo di suolo	protezione costa e risorse marine	efficienza energetica	mantenimento e miglioramento vegetazione e tutela della biodiversità	tutela paesaggio altocollinare e montuoso	salvaguardia e valorizzazione fascia costiera	recupero e valorizzazione borghi storici	rigenerazione città consolidata	salvaguardia caratteri rurali paes. Collinare	riordino e riqualificazione del sistema servizi	riequilibrio dell'offerta abitativa	riordino sistema accessibilità e sosta	riequilibrio sistema del verde urbano e miglioramento dell'accessibilità alle risorse naturali	riordino delle reti	incremento occupazionale	rafforzamento e differenziazione dell'offerta turistica	riqualificazione e potenziamento del sistema ricettivo	sviluppo del mercato immobiliare	incremento della produzione agricola	
A_01	interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico	3	1	1	0	1	1	1	1	2	2	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	18
A_02	ripristino viabilità storica	1	0	0	0	0	1	0	2	1	2	0	0	1	2	0	0	1	0	0	0	11
A_03	rimozione serre dismesse	3	3	0	0	2	2	0	2	1	3	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	20
A_04	deimpermeabilizzazione suolo	3	2	0	0	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	11
A_05	ripristino muretti a secco	2	0	0	0	0	2	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	11
A_06	ripristino dell'attività agricola su aree dismesse	2	-1	0	0	-1	1	0	2	0	3	0	0	0	0	0	2	2	1	0	3	14
A_07	messa a norma antisismica degli edifici	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	8
A_08	delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico	3	3	0	0	0	1	0	0	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	13
A_09	delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo	1	3	0	1	1	0	0	0	-1	3	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	10
A_10	delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea	0	-1	-1	1	0	0	-1	0	3	0	0	1	1	0	0	0	1	0	2	0	6
A_11	mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti	0	0	1	1	0	0	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
A_12	realizzazione di nuove connessioni ecologiche	1	0	0	0	3	2	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	12
A_13	cessione di aree per infrastrutture	0	-1	0	0	-1	-1	0	0	3	-2	3	0	3	0	2	0	1	0	1	1	9
A_14	cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano	1	1	0	0	1	0	1	1	2	0	1	0	0	3	0	0	1	0	1	0	13
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi	0	-2	-1	1	-1	-1	0	1	2	0	3	0	3	0	1	1	1	0	1	0	9
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	1	1	1	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	3	0	0	1	0	1	0	12
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	0	0	-1	2	0	0	1	1	3	0	3	0	2	0	0	0	1	0	1	0	13
A_18	realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa	1	0	-1	0	-1	0	3	0	0	0	3	0	0	1	0	0	3	0	0	0	9
A_19	riqualificazione energetica degli edifici esistenti	0	2	0	3	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	11
A_20	rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	0	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3	0	9
A_21	realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati	0	-2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	0	1	0	0	3	0	7
A_22	restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna	0	0	0	1	0	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	8
A_23	riqualificazione di immobili alberghieri di pregio	0	1	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	2	3	0	0	10
A_24	realizzazione di nuove strutture alberghiere	0	-3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	2	3	1	0	7
A_25	dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	1	3	1	0	0	7
A_26	interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	7
A_27	interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	10
A_28	riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato	0	2	0	1	0	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0	11
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	0	-1	0	0	0	0	0	1	2	0	3	0	1	2	2	1	1	0	0	0	12
A_30	Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale	0	2	0	1	0	0	0	1	2	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	10
TOTALE OBIETTIVO		23	11	-1	16	6	8	9	21	45	23	28	12	12	13	6	16	26	8	21	12	315

INCIDENZA AZIONI SU TEMI GENERALI			
obiettivi per la tutela dell'ambiente	obiettivi per la valorizzazione del paesaggio	obiettivi per il miglioramento della qualità urbana	obiettivi per lo sviluppo economico
6	7	3	2
1	6	3	1
8	8	1	3
6	3	0	2
2	7	0	2
0	6	0	8
0	4	2	2
6	4	2	1
6	2	2	0
-1	2	2	3
2	5	0	0
4	6	1	1
-2	0	8	3
3	4	4	2
-3	2	7	3
4	3	3	2
1	5	5	2
-1	3	4	3
5	3	1	2
3	1	2	3
-1	1	3	4
1	5	0	2
2	2	0	6
-2	1	0	8
-1	0	3	5
0	5	1	1
1	3	0	6
3	2	3	3
-1	3	8	2
3	3	3	1
55	106	71	83

	AZIONI	DISTRIBUZIONE PREMIALITA'		COEFICIENTE DI COMPLESSITA'		VALORE DI RIFERIMENTO PER PREMIALITA'			SA PREMIALE PER VALORE OPERE		SA PREMIALE PER SUP. INTERESSATA		SA PREMIALE PER SA INTERESSATA	
		Classe di Strategicità	incremento premi per classe di strategicità	tipologia di intervento	Valutazione del grado di complessità	premi legati al valore delle opere realizzate	premi legati alla superficie interessata dall'intervento	premi legati SA interessata dall'intervento	fattore di conversione base tra valore opere e mq di SA premiale (€)	**fattore di conversione tra valore opere e mq di SA premiale per classe di strategicità (€)**	valore base di mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento	**mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità**	valore base di mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento	**mq di SA premiale per mq di superficie interessata dall'intervento per classe di strategicità**
									600		**0,05**		**0,25**	
A_03	rimozione serre dismesse	1	10%	**demolizione**	0,50		1		600		0,05	**0,03**	0,25	
A_01	interventi mitigativi del rischio idraulico, idrogelolgico, e sismico	1	10%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**540**	0,05		0,25	
A_06	ripristino dell'attività agricola su aree dismesse	2	5%	**riqualificazione**	1,00		1		600		0,05	**0,05**	0,25	
A_08	delocalizzazione edificato dalle aree ad alto rischio idrogeologico	2	5%	**delocalizzazione**	3,00			1	600		0,05		0,25	**0,79**
A_04	deimpermeabilizzazione suolo	2	5%	**riqualificazione**	1,00		1		600		0,05	**0,05**	0,25	
A_17	riqualificazione e/o potenziamento di altri servizi esistenti	2	5%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**570**	0,05		0,25	
A_14	cessione di aree per nuovi spazi a verde urbano	2	5%	**cessione aree**	3,00		1		600		0,05	**0,16**	0,25	
A_27	interventi per l'incremento occupazionale (con finalità agricole)	2	5%	**riqualificazione**	1,00		1		600		0,05	**0,05**	0,25	
A_29	Realizzazione di nuove opere di interesse pubblico o generale	2	5%	**realizzazione**	1,00	1			600	**570**	0,05		0,25	
A_16	riqualificazione e/o potenziamento delle aree a verde urbano esistenti	3	2%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**588**	0,05		0,25	
A_05	ripristino muretti a secco	3	2%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**588**	0,05		0,25	
A_12	realizzazione di nuove connessioni ecologiche	3	2%	**realizzazione**	1,00	1			600	**588**	0,05		0,25	
A_09	delocalizzazione edificato dalla fascia collinare in ambiti urbani con ottimizzazione del consumo di suolo	3	2%	**delocalizzazione**	2,00			1	600		0,05		0,25	**0,51**
A_02	ripristino viabilità storica	3	2%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**588**	0,05		0,25	
A_28	riconversione di edifici esistenti in alloggi da affittare a Canone Moderato	3	2%	**riqualificazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,26**
A_19	riqualificazione energetica degli edifici esistenti	3	2%	**riqualificazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,26**
A_30	Riconversione di immobili esistenti in servizi di interesse pubblico o generale	4	0%	**riqualificazione e cessione immobili**	2,00			1	600		0,05		0,25	**0,50**
A_23	riqualificazione di immobili alberghieri di pregio	4	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_13	cessione di aree per infrastrutture	4	0%	**cessione aree**	3,00		1		600		0,05	**0,15**	0,25	
A_15	cessione di aree per altri nuovi servizi	4	0%	**cessione aree**	3,00		1		600		0,05	**0,15**	0,25	
A_18	realizzazione di ripascimenti su spiagge libere/attrezzate e riqualificazione delle opere di protezione della costa	4	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_20	rinconversione di edifici o porzioni di edifici esistenti ad alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	5	0%	**riqualificazione e cessione immobili**	2,00			1	600		0,05		0,25	**0,50**
A_07	messa a norma antisismica degli edifici	5	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_22	restauro di beni storici e recupero del centro storico della Pigna	5	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_11	mitigazione impatto ambientale e paesaggistico delle attività produttive esistenti	5	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_26	interventi manutentivi o di miglioramento del decoro di spazi o beni di interesse pubblico	5	0%	**riqualificazione**	1,00	1			600	**600**	0,05		0,25	
A_25	dotazione di nuovi servizi funzionali al potenziamento e all'innovazione dell'offerta turistica	5	0%	**realizzazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,25**
A_21	realizzazione di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati	6	0%	**realizzazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,25**
A_24	realizzazione di nuove strutture alberghiere	6	0%	**realizzazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,25**
A_10	delocalizzazione delle attività produttivo/artigianali di maggior impatto ambientale dal tessuto urbano verso la Valle Armea	6	0%	**delocalizzazione**	1,00			1	600		0,05		0,25	**0,25**

Determinazione Densità Fondiarie Residenziali da Superficie Catastale

Ambiti APA di PUC

Ambito	Superficie Totale Ambienti A	N. Unità (Uiu) Totali	Media Superficie Singola Unità	N.Unita (Uiu) senza planimetria	Sup Tot Unità senza planimetria	Sup Totale Unità (Stu)	H	Volume (Stu*H)	Sup Totale Asservibile di Ambito (Sta)	Indice Calcolato (V/Sta) mc/mq
APA_01	10109	148	68	4	273	10382	3	31147	338182	**0,092**
APA_02	1817	20	91	1	91	1908	3	5724	98252	**0,058**
APA_03	7366	88	84		0	7366	3	22098	477649	**0,046**
APA_04	2941	29	101		0	2941	3	8823	137476	**0,064**
APA_05	379	4	95		0	379	3	1137	34788	**0,033**
APA_06	25424	340	75	2	150	25574	3	76721	643681	**0,119**
APA_07	2844	30	95	1	95	2939	3	8816	113857	**0,077**
APA_08	3157	48	66	1	66	3223	3	9668	100454	**0,096**
APA_09	6899	95	73	2	145	7044	3	21133	165351	**0,128**
APA_10	20993	246	85	4	341	21334	3	64003	602464	**0,106**
APA_11	4254	54	79		0	4254	3	12762	508864	**0,025**
APA_12	-	-	-	-	-	-	3	-	48287	**-**
APA_13	11721	138	85	2	170	11891	3	35673	603806	**0,059**
APA_14	8086	118	69	3	206	8292	3	24875	851949	**0,029**
APA_15	11110	146	76	3	228	11338	3	34015	308498	**0,110**
APA_16	61860	807	77	10	767	62627	3	187880	1634939	**0,115**
APA_17	10976	137	80	4	320	11296	3	33889	327655	**0,103**
APA_18	38775	432	90	5	449	39224	3	117671	1207918	**0,097**

Ambiti TPAA di PUC

Ambito	Superficie Totale Ambienti A	N. Unità (Uiu) Totali	Media Superficie Singola Unità	N.Unita (Uiu) senza planimetria	Sup Tot Unità senza planimetria	Sup Totale Unità (Stu)	H	Volume (Stu*H)	Sup Totale Asservibile di Ambito (Sta)	Indice Calcolato (V/Sta) mc/mq
TPAA_01	3176	28	113		0	3176	3	9528	136562	**0,070**
TPAA_02	2528	35	72	1	72	2600	3	7801	419451	**0,019**
TPAA_03	2069	27	77		0	2069	3	6207	53127	**0,117**
TPAA_04	2791	33	85		0	2791	3	8373	94779	**0,088**
TPAA_05	1750	22	80		0	1750	3	5250	290372	**0,018**
TPAA_06	2305	30	77		0	2305	3	6915	278753	**0,025**
TPAA_07	3980	46	87		0	3980	3	11940	150739	**0,079**
TPAA_08	10331	129	80	1	80	10411	3	31233	626782	**0,050**
TPAA_09	3534	48	74		0	3534	3	10602	271803	**0,039**
TPAA_10	8183	114	72	1	72	8255	3	24764	401962	**0,062**
TPAA_11	21049	320	66	4	263	21312	3	63936	1673791	**0,038**
TPAA_12	298	4	75		0	298	3	894	96965	**0,009**
TPAA_13	1979	22	90		0	1979	3	5937	70659	**0,084**
TPAA_14	3309	38	87		0	3309	3	9927	54448	**0,182**
TPAA_15	20876	305	68	3	205	21081	3	63244	1543533	**0,041**

Determinazione Densità Fondiarie Residenziali da attribuzione Superficie Media

Ambiti APA di PUC

Ambito	N. Unità (Uiu) con planimetria	N.Unita (Uiu) senza planimetria	N. Unità (Uiu) Totali	Sup Media attribuita mq	Sup Totale Unità (Stu)	H	Volume (Stu*H)	Sup Totale Asservibile di Ambito (Sta)	Indice Calcolato (V/Sta) mc/mq
APA_01	148	4	152	60	9120	3	27360	338182	**0,081**
APA_02	20	1	21	60	1260	3	3780	98252	**0,038**
APA_03	88		88	60	5280	3	15840	477649	**0,033**
APA_04	29		29	60	1740	3	5220	137476	**0,038**
APA_05	4		4	60	240	3	720	34788	**0,021**
APA_06	340	2	342	60	20520	3	61560	643681	**0,096**
APA_07	30	1	31	60	1860	3	5580	113857	**0,049**
APA_08	48	1	49	60	2940	3	8820	100454	**0,088**
APA_09	95	2	97	60	5820	3	17460	165351	**0,106**
APA_10	246	4	250	60	15000	3	45000	602464	**0,075**
APA_11	54		54	60	3240	3	9720	508864	**0,019**
APA_12	-	-	-	60	-	3	-	48287	**-**
APA_13	138	2	140	60	8400	3	25200	603806	**0,042**
APA_14	118	3	121	60	7260	3	21780	851949	**0,026**
APA_15	146	3	149	60	8940	3	26820	308498	**0,087**
APA_16	807	10	817	60	49020	3	147060	1634939	**0,090**
APA_17	137	4	141	60	8460	3	25380	327655	**0,077**
APA_18	432	5	437	60	26220	3	78660	1207918	**0,065**

Ambiti TPAA di PUC

Ambito	N. Unità (Uiu) Totali	N.Unita (Uiu) senza planimetria	N. Unità (Uiu) Totali	Sup Media attribuita mq	Sup Totale Unità (Stu)	H	Volume (Stu*H)	Sup Totale Asservibile di Ambito (Sta)	Indice Calcolato (V/Sta) mc/mq
TPAA_01	28		28	60	1680	3	5040	136562	**0,037**
TPAA_02	35	1	36	60	2160	3	6480	419451	**0,015**
TPAA_03	27		27	60	1620	3	4860	53127	**0,091**
TPAA_04	33		33	60	1980	3	5940	94779	**0,063**
TPAA_05	22		22	60	1320	3	3960	290372	**0,014**
TPAA_06	30		30	60	1800	3	5400	278753	**0,019**
TPAA_07	46		46	60	2760	3	8280	150739	**0,055**
TPAA_08	129	1	130	60	7800	3	23400	626782	**0,037**
TPAA_09	48		48	60	2880	3	8640	271803	**0,032**
TPAA_10	114	1	115	60	6900	3	20700	401962	**0,051**
TPAA_11	320	4	324	60	19440	3	58320	1673791	**0,035**
TPAA_12	4		4	60	240	3	720	96965	**0,007**
TPAA_13	22		22	60	1320	3	3960	70659	**0,056**
TPAA_14	38		38	60	2280	3	6840	54448	**0,126**
TPAA_15	305	3	308	60	18480	3	55440	1543533	**0,036**