Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Struttura del Piano

SR. 1. 03

rev. 02 Giugno 2015

NORME di CONFORMITA'

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

Gruppo di AMBITI: **AIS**

Superficie Complessiva	**1.063.986**	mq
Estensione Strade	**204.826**	mq

Comparti PTCP:

VIGENTE			PROPOSTO		
AE	**49.468**	mq	***AE***	**47.681**	mq
ANI MA	**16.097**	mq	***AI CO***	**56.361**	mq
ID MA	**1.534**	mq	***AI MA***	**510.487**	mq
ID MO-A	**21.512**	mq	***ANI MA***	**18.040**	mq
IS CE	**9.490**	mq	***IS MA***	**1.448**	mq
IS MA	**425.663**	mq	***PCP***	**121.386**	mq
IS MA CPA	**2.621**	mq	***PU***	**103.746**	mq
IS MA sat	**694**	mq			
IS TR-TU	**124.776**	mq			
NI MA	**0**	mq			
PCP	**25.277**	mq			
PU	**83.519**	mq			
SU	**11.865**	mq			
TRZ	**14.307**	mq			
TU	**72.324**	mq			

Sup Agibile Complessiva: **38** mq

Sup Accessoria Complessiva **16** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
residenziale	**38**	**16**

Sup Serre Complessiva: **1.067** mq

N°Serre Complessive: **11**

Sup Servizi Complessiva **852.246** mq

N°Servizi Complessivo: **45**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**228.094**	**23**
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**2.412**	**1**
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**6.197**	**2**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**29.799**	**5**
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**58.005**	**3**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**527.738**	**11**

AMBITO: **AIS_01**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al Cimitero della Foce.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***22.307 mq***

Area Strade: ***16 mq***

0,07% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***TU***	22.291 mq	100% ***AI MA***	22.291 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***22.291 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	22.291

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **0 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***22.377 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	22.377

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_02**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo ai giardini di Villa Nobel.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***14.461 mq***

Area Strade: ***417 mq***

2,88% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	86,3% ***PU***	12.126 mq	100% ***PU***	14.043 mq
	13,5% ***SU***	1.895 mq		
	0,2% ***TU***	22 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***13.873 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	13.873

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **170 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***14.278 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	14.278

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_03**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle San Romolo.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***21.412 mq***

Area Strade: ***17.875 mq***

83,48% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	99,1% ***AE***	3.504 mq	100% ***AE***	3.537 mq
	0,9% ***IS MA***	32 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **3.537 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_04**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo ai giardini di Villa del Sole.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***13.470 mq***

Area Strade: ***139 mq***

1,03% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	5,4% ***ID MO-A***	724	mq	100% ***PU***	13.331 mq
	92,5% ***PU***	12.333	mq		
	2,1% ***SU***	273	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***13.331 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	5.440
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	7.891

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **0 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***14.171 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	6.362
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	7.809

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_05**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto di centro levante del Parco costiero del Ponente Ligure - pista ciclopedonale litoranea.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***40.122 mq***

Area Strade: ***2.324 mq***

5,79% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	44,7% ***ID MO-A***	16.879	mq	100% ***PCP***	37.786	mq
	4,7% ***IS CE***	1.772	mq			
	2,1% ***PU***	809	mq			
	3,4% ***SU***	1.296	mq			
	45,1% ***TU***	17.029	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***37.784 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	989
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	36.795

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **13** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

L'ambito è destinato alla pista ciclopedonale e ad aree verdi. Alcuni tratti potranno essere oggetto di interventi finalizzati al riordino della viabilità locale. Particolare attenzione dovrà essere posta al raccordo funzionale e paesistico ambientale con le aree urbane a monte della linea e con le aree costiere a valle.
Le aree sono di notevole valore paesistico ambientale e costituiscono una risorsa per la valorizzazione paesistica della costa che deve essere confermato quale valore prioritario. Le sistemazioni dovranno assicurare l'accessibilità alla costa e l'integrazione con le destinazioni ricettive turistiche posizionate nel contesto limitrofo. Deve essere impiegata una forte attenzione progettuale per la riqualificazione degli spazi liberi e per i dettagli costruttivi e per la valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche locali e utilizzo di essenze tipiche

FUNZIONI AMMISSIBILI

Funzioni ammissibili:
- Pista ciclabile, percorsi pedonali;
- Trasporto pubblico, parcheggi;
- Verde pubblico;
- Funzioni accessorie di interesse pubblico finalizzate alla migliore fruizione della pista ciclopedonale.
Sono escluse tutte le altre attività.
Funzioni ammissibili:
- Pista ciclabile, percorsi pedonali;
- Trasporto pubblico, parcheggi;
- Verde pubblico;
- Funzioni accessorie di interesse pubblico finalizzate alla migliore fruizione della pista ciclopedonale.
Sono escluse tutte le altre attività.

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***38.497 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	38.497

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_06**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto di ponente del Parco costiero del Ponente Ligure - pista ciclopedonale.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***28.925 mq***

Area Strade: ***1.114 mq***

3,85% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

30,2% ***SU*** 8.401 mq

51,4% ***TRZ*** 14.307 mq

18,3% ***TU*** 5.103 mq

PROPOSTO

100% ***PCP*** 27.811 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **25 mq**

Sup. Accessoria Tot : **11 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	50	36	6	4	1	36	25	11

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***27.624 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	1.086
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	26.538

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **187 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

L'ambito è destinato alla pista ciclopedonale e ad aree verdi. Alcuni tratti potranno essere oggetto di interventi finalizzati al riordino della viabilità locale. Particolare attenzione dovrà essere posta al raccordo funzionale e paesistico ambientale con le aree urbane a monte della linea e con le aree costiere a valle.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Funzioni ammissibili:
- Pista ciclabile, percorsi pedonali;
- Trasporto pubblico, parcheggi;
- Verde pubblico;
- Funzioni accessorie di interesse pubblico finalizzate alla migliore fruizione della pista ciclopedonale.
Sono escluse tutte le altre attività.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***29.108 mq***

N° Servizi: 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	1.824
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	27.284

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_07**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto della Vesca del Parco costiero del Ponente Ligure - pista ciclopedonale e aree pubbliche contigue.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***29.872 mq***

Area Strade: ***591 mq***

1,98% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	13,7% ***IS CE***	4.003 mq	100% ***PCP***	29.280 mq
	86,3% ***PCP***	25.277 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 35 mq **N°serre tot :** 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***29.062 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	29.062

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **218 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

L'ambito è destinato alla pista ciclopedonale e ad aree verdi. Alcuni tratti potranno essere oggetto di interventi finalizzati al riordino della viabilità locale. Particolare attenzione dovrà essere posta al raccordo funzionale e paesistico ambientale con le aree urbane a monte della linea e con le aree costiere a valle.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Funzioni ammissibili:
- Pista ciclabile, percorsi pedonali;
- Trasporto pubblico, parcheggi;
- Verde pubblico;
- Funzioni accessorie di interesse pubblico finalizzate alla migliore fruizione della pista ciclopedonale.
Sono escluse tutte le altre attività.

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***29.547 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	29.547

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_08**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto di levante del Parco costiero del Ponente Ligure - pista ciclopedonale.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***27.916 mq***

Area Strade: ***1.407 mq***

5,04% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	11,6%	***ID MO-A***	3.078 mq	100%	***PCP***	26.509 mq
	14,0%	***IS CE***	3.715 mq			
	1,9%	***IS MA***	493 mq			
	2,6%	***IS MA sat***	694 mq			
	30,0%	***IS TR-TU***	7.941 mq			
	18,9%	***PU***	5.021 mq			
	21,0%	***TU***	5.568 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***26.509 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	26.509

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **0** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

L'ambito è destinato alla pista ciclopedonale e ad aree verdi. Alcuni tratti potranno essere oggetto di interventi finalizzati al riordino della viabilità locale. Particolare attenzione dovrà essere posta al raccordo funzionale e paesistico ambientale con le aree urbane a monte della linea e con le aree costiere a valle.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Funzioni ammissibili:
- Pista ciclabile, percorsi pedonali;
- Trasporto pubblico, parcheggi;
- Verde pubblico;
- Funzioni accessorie di interesse pubblico finalizzate alla migliore fruizione della pista ciclopedonale.
Sono escluse tutte le altre attività.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***28.240 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	28.240

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_09**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale dello svincolo di Sanremo (Coldirodi).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***54.928 mq***

Area Strade: ***39.596 mq***

72,09% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	92,8% ***AE***	14.226	mq	100% ***AE***	15.332 mq
	0,0% ***ID MO-A***	0	mq		
	7,2% ***IS MA***	1.106	mq		
	0,0% ***IS MA sat***	0	mq		
	0,0% ***NI MA***	0	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **15.332 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_10**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle Rio foce.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***23.744 mq***

Area Strade: ***19.386 mq***

81,64% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	99,4% ***AE***	4.331	mq	100% ***AE***	4.358	mq
	0,1% ***IS MA***	6	mq			
	0,5% ***IS MA CPA***	21	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **4.358 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_11**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle San Francesco.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***24.084 mq***

Area Strade: ***18.314 mq***

76,04% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***AE***	5.770 mq	100% ***AE***	5.770 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **5.770** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_12**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle San Giovanni.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***6.369 mq***

Area Strade: ***3.844 mq***

60,36% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	99,0% ***AE***	2.500	mq	100% ***AE***	2.525	mq
	1,0% ***IS MA CPA***	25	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **2.525 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_13**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle San Lazzaro.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***19.065 mq***

Area Strade: ***11.403 mq***

59,81% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	98,5% ***AE***	7.546 mq	100% ***AE***	7.662 mq
	1,5% ***IS MA***	116 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **7.662 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_14**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle San Martino.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***19.630 mq***

Area Strade: ***17.399 mq***

88,64% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	99,4% ***AE***	2.218 mq	100% ***AE***	2.231 mq
	0,6% ***IS MA***	13 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **2.231 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_15**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in val d'Olivi.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***10.036 mq***

Area Strade: ***6.770 mq***

67,45% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***AE***	3.266 mq	100% ***AE***	3.267 mq
	0,0% ***ANI MA***	0 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **3.267 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_16**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle Armea.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***36.953 mq***

Area Strade: ***35.316 mq***

95,57% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	99,7% ***AE***	1.632 mq	100% ***AE***	1.637 mq
	0,3% ***IS MA***	5 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.637 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_17**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta delle aree di cava lapidea in località Verezzo.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***19.626 mq***

Area Strade: ***138 mq***

0,70% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	82,6% ***ANI MA***	16.096 mq	93% ***ANI MA***	18.040 mq
	7,9% ***ID MA***	1.534 mq	7% ***IS MA***	1.448 mq
	9,5% ***IS MA***	1.857 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **13 mq**

Sup. Accessoria Tot : **6 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	26	19	5	4	1	19	13	6

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **19.488** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Si applicano le sovraordinate disposizioni regionali in materia di cave

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_18**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al tratto Autostradale del viadotto in valle Rio Croso.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***16.696 mq***

Area Strade: ***15.334 mq***

91,84% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***AE***	1.363 mq	100% ***AE***	1.363 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.363** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_19**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo campo golf.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***389.307 mq***

Area Strade: ***8.638 mq***

2,22% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	0,8% ***AE***	3.112 mq	100% ***AI MA***	380.669 mq
	98,5% ***IS MA***	374.983 mq		
	0,7% ***IS MA CPA***	2.575 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 40 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***378.743 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	378.743

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.927 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Nuova costruzione: è consentita la realizzazione, mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato, di un albergo con i seguenti parametri:
- S.A. massima 3.800 mq;
- altezza massima 14,50 m;
- distanza confini H/2>5,00 m;
- distanza fabbricati 10,00 m."
Per quanto non disciplinato valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale, albergo, gli esercizi di vicinato e di somministrazione funzionali e di supporto al servizio

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
			3800

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***391.245 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.927
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	389.318

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio e sulle opere di infrastrutturazione nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
E' consentito il consolidamento dell'impianto sportivo mediante l'integrazione ed il potenziamento delle strutture esistenti anche con la realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove strutture destinate a funzioni turistico ricettive, tese al miglioramento della fruibilità delle risorse naturali e delle attrezzature.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare e la coltivazione olivicola in detto intorno al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti.
Le autorimesse ed eventuali magazzini dovranno essere interrati e ricavati nella superficie di proiezione del fabbricato fuori terra.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli interventi dovranno altresì attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi esistenti.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_20**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo alla Casa Circondariale e ex cava Fulchieri.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***57.758 mq***

Area Strade: ***1.396 mq***

2,42% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	82,2% ***IS MA***	46.333 mq	100% ***AI CO***	56.361 mq
	17,8% ***IS TR-TU***	10.028 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 87 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***42.169 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	42.169

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **14.193 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***70.532 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	55.388
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	15.144

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: AIS_21

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al Cimitero della valle Armea.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***108.039 mq***

Area Strade: ***512 mq***

0,47% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	0,7% ***IS MA***	719 mq	100% ***AI MA***	107.527 mq
	99,3% ***IS TR-TU***	106.808 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***107.527 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	99.707
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	7.820

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **0 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***108.760 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	98.017
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	2.412
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	8.331

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: AIS_22

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al parco di Villa Ormond.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***34.718 mq***

Area Strade: ***350 mq***

1,01% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	2,4% ***ID MO-A***	830	mq	100% ***PU***	34.367 mq
	95,3% ***PU***	32.740	mq		
	2,3% ***TU***	797	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 905 mq **N°serre tot :** 5

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***34.367 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	2.568
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	30.469
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	1.329

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **0 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***36.064 mq*** **N° Servizi:** 6

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	2.661
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	106
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	31.641
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	1.655

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **AIS_23**

Tipologia: ***Ambito Infrastrutture e Servizi***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Si tratta di aree di natura Pubblica nelle quali sono localizzate le infrastrutture e servizi maggiori per la città. Nello Specifico l'ambito è relativo al polo servizi comprendente il Municipio, la Stazione Ferroviaria e i Licei.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***44.550 mq***

Area Strade: ***2.546 mq***

5,71% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	48,8% ***PU***	20.490 mq	100% ***PU***	42.004 mq
	51,2% ***TU***	21.514 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***41.882 mq*** **N° Servizi:** 9

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	5	22.708
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	3.546
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	10.802
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	4.826

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **122 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione e il potenziamento della Città Pubblica attraverso una miglior dotazione di infrastrutture e servizi di carattere generale e locale.

NORMA di CONFORMITA'

Valgono le disposizioni contenute nelle norme generali relative ai pubblici servizi ed infrastrutture

FUNZIONI AMMISSIBILI

--

I.U.I. Base *(mq/mq)*	*I.U.I. Min* *(mq/mq)*	*I.U.I. Max* *(mq/mq)*	*S.A. Max Tot* *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***69.428 mq*** **N° Servizi:** 21

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	16	41.364
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	6.091
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	4.500
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	12.086
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	5.388

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

--

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

Gruppo di AMBITI: **APA**

Superficie Complessiva	**8.648.151**	mq
Estensione Strade	**366.147**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
AE	**72.950**	mq	***IS MA***	**6.213.232**	mq
ID MA	**1.220**	mq	***IS MA sat***	**2.068.767**	mq
ID MO-A	**52.816**	mq			
IS CE	**375**	mq			
IS MA	**4.756.023**	mq			
IS MA CPA	**864.377**	mq			
IS MA sat	**1.991.841**	mq			
IS MO-B	**126.228**	mq			
IS TR-TU	**370.619**	mq			
NI MA	**26**	mq			
PCP	**5**	mq			
SME	**58**	mq			
TU	**45.468**	mq			

Sup Agibile Complessiva:	**201.681**	mq	**Sup Accessoria Complessiva**	**83.401** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	**6.972**	**0**
commerciale	**107**	**0**
residenziale	**194.602**	**83.401**

Sup Serre Complessiva:	**1.470.206**	mq	**N°Serre Complessive:**	**3.004**

Sup Servizi Complessiva	**97.401**	mq	**N°Servizi Complessivo:**	**19**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**69.785**	**8**
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**1.478**	**1**
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	**5.935**	**4**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**709**	**1**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**19.494**	**5**

AMBITO: **APA_01**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle San Francesco, a monte del quartiere di Baragallo. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***347.773 mq***

Area Strade: ***9.591 mq***

2,76% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,9%	***AE***	3.015 mq	100%	***IS MA***	338.182 mq
	6,7%	***ID MO-A***	22.790 mq			
	91,6%	***IS MA***	309.841 mq			
	0,8%	***IS MA CPA***	2.536 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **10.437 mq**

Sup. Accessoria Tot : **4.377 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	10.131	7.294	8	4	2	14.589	10.212	4.377
attività produttive	225	225	3	5	1	225	225	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 15.517 mq

N°serre tot : 41

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **338.182 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori

condizioni:
-gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
-dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
-non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
-all'adeguamento igienico tecnologico;
-agli interventi di ristrutturazione edilizia;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b) Al fine del recupero delle terre abbandonate sprovviste di manufatti accessori è ammessa la costruzione di un annesso agricolo di SA massima pari a 10 mq per lotti inedificati superiori ai 2.500 mq di superficie, di proprietà, contigui e liberi da precedenti asservimenti. Tali annessi non potranno essere oggetto di successivi interventi comportanti l'ampliamento o l'accorpamento con altri edifici.
Il terreno dovrà comunque essere asservito in ragione della SA realizzata ed il manufatto dovrà essere vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo.
La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Nel caso di nuove costruzioni i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.

L'altezza netta degli accessori agricoli non può essere superiore m 2,40.

c) gli impianti a serra sono ammessi nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dai Piani di Bacino ed alle seguenti ulteriori condizioni:
1) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt 6,00;
2) le distanze minime non siano inferiori a:
a) mt 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
b) mt 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza fino a mt 7,00;
c) mt 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore ai 7,00 mt;
d) mt 1,50 dai confini;
3) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;
4) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
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.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

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.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

83% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali tipici dei luoghi e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici.
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli interventi dovranno altresì attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi esistenti.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate

dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
Le opere di contenimento del terreno, quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità privata a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00.
La pavimentazione delle strade private agricole deve essere a fondo permeabile fatte salve limitate porzioni in corrispondenza degli innesti sulla viabilità esistente. La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA"

NORMA di CONFORMITA'
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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.

Nel rispetto delle superfici minime previste dalle norme generali di piano e nell'ambito delle destinazioni ammissibili, sono ammessi:
- i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici o parti di edifici esistenti;
- la suddivisione in più unità immobiliari residenziali nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente

b) La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE.
Nel caso di nuove costruzioni i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
L'altezza netta degli accessori non può essere superiore m 2,40.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

FUNZIONI AMMISSIBILI
Le funzioni ammissibili sono: la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali, l'agricoltura, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni relative ai 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.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA ed IS-MA saturo, nelle quali è presente una concentrazione dell'edificazione tale da non essere più riconoscibile come insediamento sparso e nelle quali non è altresì recuperabile la prevalente funzione agricola propria dell'ambito.
In tali sotto-ambiti si applica la DISCIPLINA PAESISTICA degli ambiti APA.

AMBITO: APA_02

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in regione Massei. Si tratta di aree 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***100.822 mq***

Area Strade: ***2.570 mq***

2,55% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	6,5% ***AE***	6.410 mq	100% ***IS MA***	98.252 mq
	15,3% ***IS MA***	14.993 mq		
	78,2% ***IS MA CPA***	76.848 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.369 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.015 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.350	1.692	8	4	2	3.384	2.369	1.015

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 25.993 mq

N°serre tot : 61

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **98.252 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **APA_03**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati sul versante di Ospedaletti - Rio Crosio . Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***488.542 mq***

Area Strade: ***8.161 mq***

1,67% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE				*PROPOSTO*			
1,3%	***AE***	6.142	mq	52%	***IS MA***	251.924	mq
51,2%	***IS MA***	245.782	mq	48%	***IS MA sat***	228.457	mq
47,6%	***IS MA sat***	228.457	mq				

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.789 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.624 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	7.518	5.413	7	4	1	5.413	3.789	1.624

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 101.423 mq

N°serre tot : 230

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.732 mq***

N° Servizi: 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	2.732
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	0

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **477.649** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
5) nuove volumetrie, destinate all'ampliamento degli edifici esistenti entro il 30% della S.A., nel rispetto delle condizioni e parametri stabiliti per la nuova costruzione, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq di cui non più dello 0,0075 mq/mq ad uso residenziale sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- agli interventi di nuova costruzione;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b) Le nuove volumetrie 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 nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali, sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.
Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo della superficie utile che soddisfi il rapporto di 2/5 con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995.
Il lotto minimo asservibile per la realizzazione di accessori agricoli, libero da precedenti asservimenti, è stabilito in mq 4.000 di cui almeno mq 2.500 contigui di proprietà su cui realizzare il fabbricato.
Al fine del recupero delle terre abbandonate sprovviste di manufatti accessori è ammessa la costruzione di annessi agricoli di SA massima pari a 10 mq per lotti inedificati compresi fra i 2.500 mq ed i 4.000 mq di superficie, di proprietà, contigui e liberi da precedenti asservimenti.
Il terreno dovrà comunque essere asservito in ragione della SA realizzata ed il manufatto dovrà essere vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo.
Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle sole aziende agricole. Al riguardo ogni intervento di asservimento (ad eccezione degli annessi agricoli della SA max di 10 mq su lotti compresi fra 2500 e 4.000 mq precedentemente disciplinati) dovrà contenere in fase progettuale il piano agricolo aziendale secondo quanto disciplinato dalle norme generali.
L'altezza netta degli accessori agricoli non può essere superiore m 2,40.
E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè compresi nello stesso ambito.
La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Nel caso di nuove costruzioni i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
I locali interrati non collegati funzionalmente e strutturalmente a fabbricati a destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente nel rispetto della seguente normativa:

il fabbricato deve essere destinato alla conduzione del fondo

tali locali saranno da computarsi in ragione dell'indice di utilizzazione insediativa.

c) gli impianti a serra sono ammessi nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dai Piani di Bacino ed alle seguenti ulteriori condizioni:
1) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt 6,00;
2) le distanze minime non siano inferiori a:
a) mt 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
b) mt 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza fino a mt 7,00;
c) mt 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore ai 7,00 mt;
d) mt 1,50 dai confini;
3) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;
4) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
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.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*		***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***600***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.478 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	1.478

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

95% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).

Regime IS-MA
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali tipici dei luoghi e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici.
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli interventi dovranno altresì attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi esistenti.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
Le opere di contenimento del terreno, quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità privata a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00.
La pavimentazione delle strade private agricole deve essere a fondo permeabile fatte salve limitate porzioni in corrispondenza degli innesti sulla viabilità esistente. La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.

Regime IS-MA saturo
Si applica la disciplina paesistica delle zone IS-MA con le ulteriori limitazioni di seguito riportate.
Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti limitatamente ai manufatti agricoli ed ai locali pertinenziali a condizione che non vengano alterate in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli ampliamenti per l'adeguamento tecnologico e quelli conseguenti l'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa. Nell'ambito degli interventi di sostituzione

edilizia e' possibile l'accorpamento degli edifici esistenti all'interno del lotto, ma non è consentito aumentarne il numero.
Eventuali locali interrati devono essere posti completamente al di sotto del profilo naturale del terreno e non avere fronti liberi, ad eccezione della porzione destinata ad un unico accesso la cui larghezza non può superare i mt 2,50. In particolare, ai fini del corretto inserimento nel contesto, i manufatti non devono comportare alterazioni dei terrazzamenti la cui percezione visiva deve presentare caratteristiche di continuità.
Non possono pertanto essere realizzate apertura in aggiunta all'unico accesso consentito.
Gli interventi sono assoggettati a S.O.I. con i contenuti di cui alle norme generali.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: **APA_04**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in prossimità del confine comunale di levante con Taggia a valle del viadotto autostradale. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***144.084 mq***

Area Strade: ***6.608 mq***

4,59% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	137.476 mq	100% ***IS MA***	137.476 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.313 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.354 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.134	2.257	8	4	2	4.513	3.159	1.354
attività produttive	154	154	3	5	1	154	154	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 52.444 mq

N°serre tot : 70

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **137.476 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

30% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).

Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_05

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati nella parte inferiore del versante di Bussana Vecchia a confine con Taggia. Si tratta di aree 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***34.788 mq***

Area Strade: ***0 mq***

0,00% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	34.788 mq	100% ***IS MA***	34.788 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **387 mq** Sup. Accessoria Tot : **166 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	384	276	11	4	2	553	387	166

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 6.603 mq **N°serre tot :** 13

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **34.788 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

8% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **APA_06**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situatia valle dell'abitato di Coldirodi , versanti sud ed est . Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***733.721 mq***

Area Strade: ***39.411 mq***

5,37% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE				*PROPOSTO*			
0,2%	***ID MA***	1.130	mq	16%	***IS MA***	113.534	mq
16,1%	***IS MA***	112.126	mq	84%	***IS MA sat***	580.776	mq
81,2%	***IS MA sat***	563.837	mq				
1,5%	***IS MO-B***	10.490	mq				
1,0%	***TU***	6.728	mq				

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **12.987 mq** Sup. Accessoria Tot : **5.540 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	25.646	18.465	8	4	1	18.465	12.926	5.540
attività produttive	61	61	4	5	1	61	61	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 113.585 mq **N°serre tot :** 270

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***50.629 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	50.629

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **643.681** ***mq***

IUI Esistente **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***55.522 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	53.808
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.714

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

81% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica APA_03

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: **APA_07**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati sul rio Rubino a valle della località Villetta. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***121.556 mq***

Area Strade: ***7.699 mq***

6,33% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	113.857 mq	100% ***IS MA***	113.855 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.783 mq** Sup. Accessoria Tot : **764 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.537	2.547	8	4	1	2.547	1.783	764

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 14.446 mq **N°serre tot :** 36

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **113.857 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: **APA_08**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati sul versante di levante del rio San Lazzaro a monte della via Pascoli. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***105.845 mq***

Area Strade: ***5.391 mq***

5,09% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

4,5% ***ID MO-A*** 4.500 mq

95,5% ***IS MA*** 95.955 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 100.454 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.697 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.156 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.676	1.926	8	4	2	3.853	2.697	1.156

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 15.580 mq

N°serre tot : 43

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **100.454 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

24% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_09

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati sul versante di ponente del rio an Lazzaro a monte di via Pascoli. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***176.358 mq***

Area Strade: ***8.551 mq***

4,85% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

0,9% ***AE*** 1.469 mq

3,7% ***ID MO-A*** 6.146 mq

95,5% ***IS MA*** 160.193 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 167.807 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **5.838 mq**

Sup. Accessoria Tot : **2.502 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	5.792	4.170	9	4	2	8.340	5.838	2.502

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 23.983 mq

N°serre tot : 64

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.456 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	2.456

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **165.351 *mq***

IUI Esistente **0,04 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01***

I.U.I. Min ***(mq/mq)***

I.U.I. Max ***(mq/mq)***

S.A. Max Tot ***(mq)***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.194 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.194

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: **APA_10**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle del rioSan Bernardo versante di levante, località San Lorenzo, Solaro Rapalin. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***629.528 mq***

Area Strade: ***25.038 mq***

3,98% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

0,1% ***AE*** 650 mq

99,9% ***IS MA*** 603.839 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 604.490 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **21.272 mq**

Sup. Accessoria Tot : **9.117 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	21.103	15.194	8	4	2	30.389	21.272	9.117

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 140.001 mq

N°serre tot : 274

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.025 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.025

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **602.464 *mq***

IUI Esistente **0,04 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.764 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	1.764

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

25% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_11

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati a monte della Casa Circondariale. Si tratta di aree 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***528.465 mq***

Area Strade: ***19.601 mq***

3,71% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,8% ***AE***	8.956	mq	100% ***IS MA***	508.864	mq
	84,9% ***IS MA***	432.014	mq			
	13,3% ***IS TR-TU***	67.895	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **5.253 mq**

Sup. Accessoria Tot : **2.044 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.730	3.406	9	4	2	6.812	4.768	2.044
attività produttive	485	485	5	5	1	485	485	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 95.067 mq

N°serre tot : 162

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **508.864** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

67% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: APA_12

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in Valle Armea, località San Pietro, a margine del viadotto Autostradale. Si tratta di aree 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***48.617 mq***

Area Strade: ***331 mq***

0,68% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	17,1% ***AE***	8.246	mq	100% ***IS MA***	48.287 mq
	61,2% ***IS MA***	29.566	mq		
	21,7% ***IS TR-TU***	10.474	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.627 mq **N°serre tot :** 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **48.287 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01 con esclusione della residenza

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***400***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

85% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **APA_13**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle Armea versante di levante a monte dell'abitato di Bussana nuova.. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***628.718 mq***

Area Strade: ***23.313 mq***

3,71% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	50,6% ***IS MA***	306.207	mq	100% ***IS MA***	605.405 mq
	0,6% ***IS MA CPA***	3.824	mq		
	12,1% ***IS MO-B***	73.390	mq		
	35,3% ***IS TR-TU***	213.424	mq		
	1,4% ***TU***	8.561	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **14.859 mq**

Sup. Accessoria Tot : **4.766 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	11.033	7.944	9	4	2	15.888	11.122	4.766
attività produttive	3.738	3.738	6	5	1	3.738	3.738	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 113.161 mq

N°serre tot : 142

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.599 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.599

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **603.806** ***mq***

IUI Esistente **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **2.556 mq** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.599
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	957

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

33% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_14

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle Armea versante di ponente . Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***882.268 mq***

Area Strade: ***29.686 mq***

3,36% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
0,0%	***AE***	157 mq		
42,6%	***IS MA***	363.027 mq	52% ***IS MA***	444.120 mq
48,1%	***IS MA sat***	410.487 mq	48% ***IS MA sat***	408.462 mq
9,2%	***IS TR-TU***	78.826 mq		
0,0%	***NI MA***	26 mq		
0,0%	***SME***	58 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **5.538 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.005 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	9.284	6.685	8	4	1	6.685	4.679	2.005
commerciale	107	107	4	4	1	107	107	0
attività produttive	751	751	3	5	1	751	751	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 139.354 mq **N°serre tot :** 258

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***633 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	633

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **851.949 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			2000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.540 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	709
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	831

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

53% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_03

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: **APA_15**

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle San Martino a ridosso del viadotto autostradale. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***331.101 mq***

Area Strade: ***22.604 mq***

6,83% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	8,0%	***AE***	24.763 mq	100%	***IS MA***	308.498 mq
	0,1%	***ID MO-A***	183 mq			
	91,9%	***IS MA***	283.552 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **10.527 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.511 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	10.443	7.519	8	4	2	15.038	10.527	4.511

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 38.916 mq **N°serre tot :** 117

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **308.498** ***mq***

IUI Esistente **0,03** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

7% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. g).

Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_16

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle San Romolo, versanti levante e ponente. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***1.726.635 mq***

Area Strade: ***77.121 mq***

4,47% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,5%	***AE***	8.061 mq	100%	***IS MA***	1.649.514 mq
	50,3%	***IS MA***	830.104 mq			
	47,4%	***IS MA CPA***	781.169 mq			
	1,8%	***TU***	30.179 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **59.530 mq**

Sup. Accessoria Tot : **25.352 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	58.686	42.254	8	4	2	84.507	59.155	25.352
attività produttive	375	375	3	5	1	375	375	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 223.942 mq

N°serre tot : 474

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***14.575 mq***

N° Servizi: 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	8.329
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	3.067
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	3.179

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.634.939** ***mq***

IUI Esistente **0,04** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***20.622 mq*** **N° Servizi:** 5

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	9.316
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	3.214
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	8.091

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

37% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_17

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle rio San Bernardo versante di ponente. Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***337.875 mq***

Area Strade: ***10.220 mq***

3,02% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	327.655 mq	100% ***IS MA***	327.655 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **8.998 mq**

Sup. Accessoria Tot : **3.790 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	8.772	6.316	9	4	2	12.632	8.842	3.790
attività produttive	156	156	5	5	1	156	156	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 68.063 mq

N°serre tot : 144

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **327.655 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

90% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c.

Vedi Disciplina Paesistica APA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

AMBITO: APA_18

Tipologia: ***Ambiti a Prevalenza Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende aree agricole strutturate, fasce terrazzate e relativi percorsi situati in valle rio Val d'Olivi versante di levante sottostanti il crinale di Poggio da Capo Verde fino ad oltre il viadotto autostradale . Si tratta di aree 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***1.281.455 mq***

Area Strade: ***70.251 mq***

5,48% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,4%	***AE***	5.080 mq	30%	***IS MA***	360.128 mq
	0,0%	***ID MA***	90 mq	70%	***IS MA sat***	851.072 mq
	1,6%	***ID MO-A***	19.197 mq			
	0,0%	***IS CE***	375 mq			
	29,3%	***IS MA***	355.047 mq			
	65,1%	***IS MA sat***	789.061 mq			
	3,5%	***IS MO-B***	42.348 mq			
	0,0%	***PCP***	5 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **32.103 mq** Sup. Accessoria Tot : **13.318 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	30.830	22.197	9	4	2	44.395	31.076	13.318
attività produttive	1.027	1.027	5	5	1	1.027	1.027	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 280.502 mq **N°serre tot :** 602

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.285 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.285

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.207.918** ***mq***

IUI Esistente **0,03** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito APA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per APA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	***I.U.I. Min*** (mq/mq)	***I.U.I. Max*** (mq/mq)	***S.A. Max Tot*** (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***12.726 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.869
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	8.857

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

90% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica APA_03

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA" in APA_01

Gruppo di AMBITI: **ATPA**

Superficie Complessiva 8.516.931 mq

Estensione Strade 368.868 mq

Comparti PTCP:	VIGENTE		PROPOSTO	
AE	65.217 mq		*ID MA*	728.781 mq
ANI MA	28.833 mq		*IS MA*	6.817.239 mq
ID MA	886.027 mq		*IS MA sat*	476.020 mq
ID MO-A	59.242 mq		*ME*	31.530 mq
IS CE	3.207 mq		*NI MA*	167 mq
IS MA	4.121.746 mq		*PU*	55.479 mq
IS MA CPA	2.258.536 mq		*SME*	7.171 mq
IS MA sat	433.027 mq		*TRZ*	31.668 mq
IS MO-B	22.076 mq			
IS TR-TU	59.957 mq			
ME	31.530 mq			
NI CO	14.535 mq			
NI MA	52.804 mq			
PU	46.143 mq			
SME	7.295 mq			
TRZ	20.906 mq			
TU	36.979 mq			

Sup Agibile Complessiva: 145.886 mq

Sup Accessoria Complessiva 61.138 mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	3.231	0
residenziale	142.655	61.138

Sup Serre Complessiva: 421.982 mq

N°Serre Complessive: 1.132

Sup Servizi Complessiva 204.316 mq

N°Servizi Complessivo: 52

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	76.906	34
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	56.136	3
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	483	2
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	4.197	4
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	35.923	2
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	30.671	7

AMBITO: **ATPA_01**

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo il fondovalle Val d'Olivi, a valle dell'Autostada, che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***114.556 mq***

Area Strade: ***8.779 mq***

7,66% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	2,2% ***AE***	2.353 mq	73% ***IS MA***	77.062 mq
	0,0% ***ANI MA***	18 mq	27% ***IS MA sat***	28.715 mq
	75,5% ***IS MA***	79.910 mq		
	22,2% ***IS MA sat***	23.495 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.024 mq**

Sup. Accessoria Tot : **439 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.016	732	9	4	2	1.463	1.024	439

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 4.141 mq

N°serre tot : 17

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **105.777 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei

terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
-all'adeguamento igienico tecnologico;
-gli interventi di ristrutturazione edilizia;
-possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b) La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
L'altezza netta dei locali non residenziali non può essere superiore m 2,40.
Nel caso di sostituzione edilizia, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
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.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 4,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1

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.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Fatta salva la realizzazione e/o adeguamento dei servizi pubblici e delle infrastrutture pubbliche, non è consentita la riduzione delle superfici boscate che devono essere conservate per i loro valori di immagine; non sono quindi consentiti interventi di natura edilizia che di arredo e sulla vegetazione che compromettano le caratteristiche ed i valori sopraenunciati.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia delle visuali, dei valori paesistici propri dell'ambito e dei manufatti rurali tipici dei luoghi.
Gli interventi sono subordinati ai seguenti criteri di corretto inserimento ambientale:
- devono essere tutelati i crinali in modo da evitare interferenze visive;
- devono essere rispettate le visuali dalla viabilità di rilevanza paesistica;
- devono essere finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
Negli interventi di sostituzione edilizia gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al mantenimento assoluto delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Non è ammessa la realizzazione di serre e di piscine.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_02

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo il fondovalle Val d'Olivi, a monte dell'Autostada e il crinale di Capoverde, che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. L'ambito include anche parte della fascia di rispetto paesistico che circonda l'abitato di Poggio. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***751.792 mq***

Area Strade: ***48.747 mq***

6,48% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,7%	***AE***	4.819 mq	74%	***IS MA***	521.335 mq
	0,6%	***ID MA***	3.942 mq	25%	***IS MA sat***	174.539 mq
	0,0%	***IS CE***	100 mq	1%	***SME***	7.171 mq
	68,4%	***IS MA***	480.964 mq			
	24,2%	***IS MA sat***	170.294 mq			
	0,6%	***IS MO-B***	4.183 mq			
	0,2%	***IS TR-TU***	1.119 mq			
	4,3%	***NI MA***	30.330 mq			
	1,0%	***SME***	7.295 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **11.569 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.872 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	11.277	8.120	9	4	2	16.239	11.368	4.872
attività produttive	202	202	4	5	1	202	202	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 60.903 mq **N°serre tot :** 133

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***40.000 mq*** **N° Servizi:** 9

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	7	35.688
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	1.661
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	2.651

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **663.045** ***mq***

IUI Esistente **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***53.308 mq*** **N° Servizi:** 12

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	8	43.353
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	2.976
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	6.978

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA"

NORMA di CONFORMITA'
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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Nel rispetto delle superfici minime previste dalle norme generali di piano e nell'ambito delle destinazioni ammissibili, sono ammessi:
- i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici o parti di edifici esistenti;
- la suddivisione in più unità immobiliari residenziali nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente

b) La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE.
L'altezza netta degli accessori non può essere superiore m 2,40.
Nel caso di sostituzione edilizia i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
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.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 4,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1

FUNZIONI AMMISSIBILI
Le funzioni ammissibili sono: la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali, l'agricoltura, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni relative ai 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.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA ed IS-MA saturo, nelle quali è presente una concentrazione dell'edificazione tale da non essere più riconoscibile come insediamento sparso e nelle quali non è altresì recuperabile la prevalente funzione agricola propria dell'ambito.
In tali sotto-ambiti si applica la DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE degli ambiti ATPA.

AMBITO: **ATPA_03**

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo le linee di crinale di Costa Peiranze, a monte dell'Autostrada che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***191.716 mq***

Area Strade: ***5.002 mq***

2,61% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	186.713 mq	100% ***IS MA***	186.713 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.506 mq** Sup. Accessoria Tot : **642 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.974	2.141	8	4	1	2.141	1.499	642
attività produttive	7	7	2	5	1	7	7	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.416 mq **N°serre tot :** 9

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **186.713** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei

terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
-all'adeguamento igienico tecnologico;
-agli interventi di ristrutturazione edilizia;
-agli interventi di nuova costruzione;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b)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 nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali, sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.
Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo della superficie utile che soddisfi il rapporto di 2/5 con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995.
Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle sole aziende agricole. Al riguardo ogni intervento di asservimento dovrà contenere in fase progettuale il piano agricolo aziendale secondo quanto disciplinato dalle norme generali.
L'altezza netta dei locali accessori non può essere superiore m 2,40.
E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè posti ad una distanza non superiore a 500 mt dal confine del lotto di intervento e ricadenti nello stesso ambito.
La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Nel caso di sostituzione edilizia, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
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.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 4,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***0,01***	***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)***		***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***		***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***300***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

45% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_04

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree della cava dismessa di Capo Nero che, per la loro posizione e lo stato attuale di abbandono costituiscono un elemento di criticità paesistico ambientale, alterando l'immagine paesistica del Capo e pertanto necessitano di essere riqualificate. Ciò mediante il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***31.680 mq***

Area Strade: ***12 mq***

0,04% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,9%	***ID MA***	604 mq	100%	***TRZ***	31.668 mq
	9,8%	***IS CE***	3.107 mq			
	22,3%	***IS MA sat***	7.051 mq			
	66,0%	***TRZ***	20.906 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **31.668** ***mq***

IUI Esistente **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Sono ammessi esclusivamente gli interventi finalizzati al ripristino ambientale del sito. L'indice di utilizzazione insediativa di base non è spendibile in sito, ma può essere trasferito in altro ambito nel rispetto delle norme generali.

FUNZIONI AMMISSIBILI

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***15.000 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	15.000

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta della cava dismessa di Capo Nero che costituisce un elemento di forte criticità paesistico ambientale in relazione al delicato contesto paesistico in cui si colloca. L'area è compresa in ambito TRZ sia dell'assetto geomorfologico che insediativo del PTCP ed è posta a margine dell'ambito di conservazione IS-CE del crinale di Capo Nero.
Risulta prioritaria la messa in sicurezza idrogeologica del sito e la ricostruzione della morfologia originaria di Capo Nero mediante la ricucitura della ferita costituita dallo scavo prospiciente la via Aurelia ed il mare.

La rimodellazione deve prevedere il ripristino di terrazzamenti tali da assicurare la continuità con le aree contermini.
Per le opere di sistemazione superficiaria deve essere impiegata pietra a spacco posata secondo la tradizione locale.
Le opere di ricostruzione del profilo del terreno, quando assicurino migliori risultati in termini di stabilità, funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
Per gli aspetti vegetazionali l'intervento deve essere finalizzato alla rinaturazione della macchia mediterranea tipica del contesto.
Il progetto di ripristino ambientale è soggetto a S.O.I..

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **ATPA_05**

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende l'abitato di San Romolo, Borello e Bevino. Si tratta di aree montuose racchiuse all'interno del Parco di Monte Bignone che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. Si caratterizza per la presenza di insediamento diffuso, per il quale 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 e edilizio.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***768.018 mq*** **Area Strade:** ***39.237 mq***

5,11% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***ID MA***	728.781 mq	100% ***ID MA***	728.781 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **19.057 mq** Sup. Accessoria Tot : **8.110 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	18.772	13.516	8	4	2	27.032	18.923	8.110
attività produttive	134	134	4	5	1	134	134	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 198 mq **N°serre tot :** 4

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***43.728 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
	1	2.812
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	6	11.376
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	190
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	26.552
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	2.798

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **685.053** ***mq***

IUI Esistente **0,03** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..

4) sostituzione edilizia all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato, ovvero all'interno dell'ambito, per edifici posti in aree classificate di elevata suscettività al dissesto, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- agli interventi di nuova costruzione;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammissibili sono: la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali, l'agricoltura e attività silvo-pastorali, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola e silvo-pastorali, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni relative ai servizi per la manutenzione ambientale e servizi per la fruizione naturalistica, ambientale, storico-culturale, nonché la funzione turistico-ricettiva esclusivamente nelle tipologie albergo, Bed&Breakfast e Agriturismi, come disciplinate dalla vigente normativa regionale.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***53.819 mq*** **N° Servizi:** 12

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	8	15.617
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	874
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	35.923
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.406

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:

Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Si tratta dell'area montana che comprende i nuclei significativamente insediati delle Frazioni S. Romolo, Borello e Bevino, aventi un assetto insediativo che ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un soddisfacente inserimento paesistico.
La situazione complessiva in atto è suscettibile di interventi modificativi dei singoli elementi costituenti il quadro d'insieme con particolare riguardo prioritariamente alla necessità di delocalizzazione degli edifici posti in aree classificate ad elevata suscettività al dissesto e dell'adeguamento dell'edificato esistente.
Gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali e tipologiche tipiche del contesto montano.
Si dovranno mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento.
Fatta salva la realizzazione e/o adeguamento dei servizi pubblici e delle infrastrutture pubbliche, non è consentita la riduzione delle superfici boscate che devono essere conservate per i loro valori di immagine; non sono quindi consentiti interventi di natura edilizia che di arredo e sulla vegetazione che compromettano le caratteristiche ed i valori sopraenunciati. In caso di delocalizzazione di edifici, motivati dal superamento delle condizioni di rischio, sono consentite modeste modificazioni delle superfici boscate nella misura strettamente necessaria al nuovo insediamento. I lotti interessati da interventi edilizi devono essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante le opere di sistemazione previste.
Negli interventi di sostituzione edilizia gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio o pietra.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nel profilo del terreno.
Le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
Non possono essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi devono essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.

Le opere di contenimento del terreno, quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al mantenimento assoluto delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Non è ammessa la realizzazione di serre.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_06

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo il fondovalle del Rio Massei, a monte dell'Autostrada che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***63.783 mq***

Area Strade: ***1.590 mq***

2,49% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

4,4% ***AE*** 2.767 mq

95,6% ***IS MA*** 59.426 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 62.193 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **375 mq**

Sup. Accessoria Tot : **75 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	347	250	7	4	1	250	175	75
attività produttive	200	200	5	5	1	200	200	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.278 mq

N°serre tot : 8

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **62.193 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			***200***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

16% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_07

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

L'ambito include la parte di ponente della fascia di rispetto paesistico che circonda l'abitato di Poggio. Si tratta di aree che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***60.239 mq***

Area Strade: ***2.730 mq***

4,53% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	12,5%	***ID MA***	7.206 mq	100%	***IS MA sat***	57.341 mq
	87,3%	***IS MA sat***	50.177 mq	0%	***NI MA***	167 mq
	0,2%	***IS MO-B***	124 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.322 mq** Sup. Accessoria Tot : **567 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.312	945	10	4	2	1.889	1.322	567

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 11.479 mq **N°serre tot :** 23

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **57.508** ***mq***

IUI Esistente **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **ATPA_08**

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree boschive poste a monte dell'Autostrada sul versante di ponente della valle San Francesco che, per la loro posizione e il grado di naturalità qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado vegetazionale.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***54.796 mq***

Area Strade: ***1.542 mq***

2,81% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	3,2% ***IS MA***	1.699	mq	100% ***IS MA***	53.254	mq
	96,8% ***IS MA CPA***	51.554	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **53.254 *mq***

IUI Esistente **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			***400***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

74% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_09

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo la linea di crinale a valle dell'abitato di San Bartolomeo che, per la loro posizione qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***38.711 mq***

Area Strade: ***2.559 mq***

6,61% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

94,2% ***IS MA*** 34.053 mq

5,8% ***IS MA CPA*** 2.099 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 36.152 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.606 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.117 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.586	1.862	8	4	2	3.724	2.606	1.117

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 13.713 mq

N°serre tot : 25

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***585 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	585

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **35.568 *mq***

IUI Esistente **0,07 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01***

I.U.I. Min ***(mq/mq)***

I.U.I. Max ***(mq/mq)***

S.A. Max Tot ***(mq)***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***684 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_10

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo la linea di crinale a monte dell'abitato di San Lorenzo che, per la loro posizione qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***87.634 mq***

Area Strade: ***4.034 mq***

4,60% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE
100,0% ***IS MA*** 83.600 mq

PROPOSTO
100% ***IS MA*** 83.600 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.552 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.094 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.532	1.823	8	4	2	3.645	2.552	1.094

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 15.799 mq **N°serre tot :** 36

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **83.600** ***mq***

IUI Esistente **0,03** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

11% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_11

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate a monte del viadotto autostradale sul versante di levante della Valle Armea che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***135.474 mq***

Area Strade: ***3.103 mq***

2,29% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	3,1% ***AE***	4.051	mq	100% ***IS MA***	132.371 mq
	13,5% ***ANI MA***	17.914	mq		
	0,8% ***IS MA***	1.034	mq		
	82,6% ***IS MA CPA***	109.373	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **346 mq**

Sup. Accessoria Tot : **148 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	343	247	8	4	2	494	346	148

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 4.340 mq

N°serre tot : 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **132.371** ***mq***

IUI Esistente **0,00** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*		***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***500***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **ATPA_12**

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate a valle del viadotto autostradale sul versante di ponente della Valle Armea che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***42.460 mq***

Area Strade: ***1.035 mq***

2,44% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

10,7% ***AE*** 4.451 mq

78,2% ***IS MA*** 32.397 mq

11,1% ***IS TR-TU*** 4.578 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 41.425 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **238 mq** Sup. Accessoria Tot : **102 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	236	170	9	4	2	340	238	102

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.144 mq **N°serre tot :** 9

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **41.425** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01*** ***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)*** ***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)*** ***S.A. Max Tot*** ***(mq)*** ***150***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

54% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_13

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate a monte del viadotto autostradale sul versante di levante della Valle Armea che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***591.400 mq***

Area Strade: ***11.996 mq***

2,03% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

1,5%	***ANI MA***	8.762	mq
89,9%	***IS MA CPA***	520.709	mq
8,6%	***IS TR-TU***	49.933	mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 579.398 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.514 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.506 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.486	2.510	8	4	2	5.020	3.514	1.506

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 14.476 mq

N°serre tot : 33

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***346 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	346

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **579.058 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01*** ***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)*** ***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)*** ***S.A. Max Tot*** ***(mq)*** ***1600***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***195 mq***

N° Servizi: 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	25
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	170

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: ATPA_14

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Fascia di rispetto Paesistico Ambientale dell'abitato storico di Bussana Vecchia. Comprende le aree che, dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale, circondano il colle di Bussana Vecchia e lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. Include anche un tratto del crinale di confine con Taggia (Castelletti). Per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***873.353 mq***

Area Strade: ***30.295 mq***

3,47% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE				*PROPOSTO*			
0,4%	***AE***	3.628	mq	93%	***IS MA***	787.578	mq
0,2%	***ID MO-A***	1.601	mq	7%	***PU***	55.479	mq
41,5%	***IS MA***	350.072	mq				
48,4%	***IS MA CPA***	407.929	mq				
0,9%	***IS MO-B***	7.267	mq				
0,5%	***IS TR-TU***	4.328	mq				
1,7%	***NI CO***	14.535	mq				
5,5%	***PU***	46.143	mq				
0,9%	***TU***	7.553	mq				

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.282 mq**

Sup. Accessoria Tot : **2.170 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	5.024	3.617	8	4	2	7.234	5.064	2.170
attività produttive	1.218	1.218	5	5	1	1.218	1.218	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 31.532 mq

N°serre tot : 81

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***50.709 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	4.152
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	46.556

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **792.349 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_03

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			1000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **59.776 mq** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	4.233
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	55.543

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

94% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).

Regime IS MA
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

Regime PU
Si tratta della pregevole area in continuità con il parco di Villa Spinola.
È imposta la conservazione della porzione a verde pubblico e/o privato presente.
Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con la costa.
È consentita la realizzazione di parcheggi purché mantenendo il terreno allo stato naturale, esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate, senza alterare la consistenza e la qualità della vegetazione arborea, purché tali da non travisare le caratteristiche peculiari dell'area stessa e sempre che non siano praticabili soluzioni alternative all'esterno.
L'assetto dell'area è anche conseguente agli interventi di riqualificazione previsti a valle del tracciato ferroviario dismesso.
Sono da privilegiare gli interventi volti a stabilire una connessione con la retrostante area di pregio ambientale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_15

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo la costa San Bartolomeo, a monte dell'autostrada che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***632.982 mq***

Area Strade: ***24.914 mq***

3,94% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,6% ***AE***	3.917	mq	100% ***IS MA***	608.068	mq
	0,3% ***ANI MA***	2.090	mq			
	7,1% ***IS MA***	43.162	mq			
	91,9% ***IS MA CPA***	558.899	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **16.730 mq** Sup. Accessoria Tot : **7.170 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	16.598	11.950	8	4	2	23.901	16.730	7.170

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 46.832 mq **N°serre tot :** 133

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **608.068 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

60% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).

Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_16

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate a margine dell'abitato di San Lorenzo e negli ambiti di fondovalle dei rii Gozzo, Massei e Foce, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***358.977 mq***

Area Strade: ***10.588 mq***

2,95% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,8% ***AE***	2.914	mq	100% ***IS MA***	348.389	mq
	61,5% ***IS MA***	214.151	mq			
	34,7% ***IS MA CPA***	120.822	mq			
	3,0% ***IS MO-B***	10.501	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.342 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.718 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	6.292	4.530	8	4	2	9.060	6.342	2.718

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 31.893 mq **N°serre tot :** 91

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **348.389 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

22% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. g).

Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_17

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo la linea di crinale tra valle San Romolo e valle San Francesco che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***807.694 mq***

Area Strade: ***56.777 mq***

7,03% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,5%	***AE***	3.763 mq	100%	***IS MA***	750.918 mq
	0,0%	***ANI MA***	0 mq			
	0,4%	***ID MO-A***	3.348 mq			
	35,0%	***IS MA***	262.850 mq			
	60,4%	***IS MA CPA***	453.924 mq			
	3,6%	***TU***	27.033 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **29.974 mq** Sup. Accessoria Tot : **12.741 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	29.494	21.236	8	4	2	42.472	29.730	12.741
attività produttive	244	244	3	5	1	244	244	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 21.891 mq **N°serre tot :** 79

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.845 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	1.845

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **749.073 *mq***

IUI Esistente **0,04 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **2.017 mq** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.017

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_18

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Aree collocate lungo la linea di crinale che si diparte da Coldirodi e scende lungo la Colla e l'alveo torrentizio di San Bernardo che, per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***384.570 mq***

Area Strade: ***17.548 mq***

4,56% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,5%	***AE***	5.381 mq	88%	***IS MA***	323.523 mq
	0,0%	***ID MO-A***	122 mq	12%	***IS MA sat***	43.500 mq
	86,9%	***IS MA***	319.075 mq			
	10,9%	***IS MA sat***	40.051 mq			
	0,7%	***TU***	2.393 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **8.860 mq**

Sup. Accessoria Tot : **3.679 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	8.515	6.131	9	4	2	12.262	8.584	3.679
attività produttive	276	276	4	5	1	276	276	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 41.515 mq

N°serre tot : 113

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.283 mq***

N° Servizi: 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	455
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	1
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	1.828

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **364.740 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.730 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	461
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.269

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

89% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_19

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Fascia di rispetto Paesistico Ambientale dell'abitato storico Coldirodi. Comprende parte delle aree posto lungo la linea di crinale di Capo Nero. Per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***404.874 mq***

Area Strade: ***28.285 mq***

6,99% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	4,1%	***AE***	15.372 mq	54%	***IS MA***	204.662 mq
	5,3%	***ID MO-A***	19.909 mq	46%	***IS MA sat***	171.927 mq
	47,0%	***IS MA***	176.876 mq			
	37,7%	***IS MA sat***	141.958 mq			
	6,0%	***NI MA***	22.475 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **5.952 mq**

Sup. Accessoria Tot : **2.263 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	10.478	7.544	7	4	1	7.544	5.281	2.263
attività produttive	671	671	4	5	1	671	671	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 50.679 mq

N°serre tot : 153

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***17.015 mq***

N° Servizi: 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	7	9.913
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	156
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	3	6.947

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **359.573 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***16.337 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	5	9.066
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	423
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	483
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	347
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	6.018

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica ATPA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

AMBITO: ATPA_20

Tipologia: ***Aree di Tutela Paesistico Ambientale***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Comprende le aree di crinale poste a ponente dell'abitato di San Pietro, il fondovalle del Rio San Lazzaro a monte di San Pietro, i crinali di Collabella, Poggio Radino, Croce della Parà, Magnan Collabella e Villetta, lo spartiacque tra San Martino e Valdolivi e il versante Verezzo Tubi. Include infine il fondovalle dell'alta valle San Martino fino all'abitato di Verezzo. Per la loro posizione e il grado di naturalità - costituito da ampie porzioni boscate - tali aree qualificano il paesaggio collinare e pertanto sono meritorie di essere valorizzate. 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 PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***2.122.223 mq***

Area Strade: ***70.096 mq***

3,30% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,6% ***AE***	11.802	mq	98% ***IS MA***	2.020.597	mq
	0,0% ***ANI MA***	48	mq	2% ***ME***	31.530	mq
	7,1% ***ID MA***	145.493	mq			
	1,7% ***ID MO-A***	34.261	mq			
	87,5% ***IS MA***	1.795.765	mq			
	1,6% ***IS MA CPA***	33.227	mq			
	1,5% ***ME***	31.530	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **27.636 mq**

Sup. Accessoria Tot : **11.725 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	27.140	19.541	8	4	2	39.082	27.358	11.725
attività produttive	279	279	3	5	1	279	279	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 66.752 mq

N°serre tot : 181

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.313 mq***

N° Servizi: 7

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	7	1.313

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **2.050.814 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito ATPA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per ATPA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.450 mq*** **N° Servizi:** 5

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	5	1.450

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

58% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Fatta salva la realizzazione e/o adeguamento dei servizi pubblici e delle infrastrutture pubbliche, non è consentita la riduzione delle superfici boscate che devono essere conservate per i loro valori di immagine; non sono quindi consentiti interventi di natura edilizia che di arredo e sulla vegetazione che compromettano le caratteristiche ed i valori sopraenunciati.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia delle visuali, dei valori paesistici propri dell'ambito e dei manufatti rurali tipici dei luoghi.
Gli interventi sono subordinati ai seguenti criteri di corretto inserimento ambientale:
- devono essere tutelati i crinali in modo da evitare interferenze visive;
- devono essere rispettate le visuali dalla viabilità di rilevanza paesistica;
- devono essere finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
Negli interventi di sostituzione edilizia gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al mantenimento assoluto delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Non è ammessa la realizzazione di serre.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
E' assoggettata a particolare tutela l'area di Poggio Radino, classificata manufatto emergente, nel cui areale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in ATPA_02

Gruppo di AMBITI: FC

Superficie Complessiva	**625.620**	mq
Estensione Strade	**53.472**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
AI CO	**178.853**	mq	***AI CO***	**287.408**	mq
AI MA	**11.402**	mq	***AI MA***	**20.829**	mq
ID MA	**21.403**	mq	***ID MA***	**35.449**	mq
ID MO-A	**50.919**	mq	***IS CE***	**41.501**	mq
IS CE	**49.286**	mq	***PU***	**16.908**	mq
IS MA	**1.069**	mq	***SME***	**4.777**	mq
IS MA sat	**972**	mq	***TU***	**165.276**	mq
IS MO-B	**10**	mq			
PCP	**657**	mq			
PU	**15.051**	mq			
SME	**4.777**	mq			
SU	**43.714**	mq			
TRZ	**131.908**	mq			
TU	**62.109**	mq			

Sup Agibile Complessiva: **22.757** mq

Sup Accessoria Complessiva **5.131** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
alberghiero	**7.784**	**1.946**
attività produttive	**2.031**	**0**
commerciale	**5.509**	**0**
residenziale	**7.433**	**3.186**

Sup Serre Complessiva: **795** mq

N°Serre Complessive: **3**

Sup Servizi Complessiva **210.967** mq

N°Servizi Complessivo: **41**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**29.562**	**15**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**49.818**	**6**
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**36.981**	**10**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**94.607**	**10**

AMBITO: **FC_01**

Tipologia: ***Fascia Costiera***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Riqualificazione della fascia litoranea in località La Vesca.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***8.467 mq***

Area Strade: ***2.659 mq***

31,41% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	90,8% ***IS CE***	5.273 mq	100% ***IS CE***	5.808 mq
	0,2% ***IS MO-B***	10 mq		
	9,0% ***PCP***	525 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **456 mq**

Sup. Accessoria Tot : **114 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	175	126	15	4	3	379	265	114
attività produttive	191	191	6	5	1	191	191	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 795 mq

N°serre tot : 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **5.808** ***mq***

IUI Esistente **0,08** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni principali sono: strutture turistico-ricettive. Le funzioni complementari sono: connettivo urbano, parcheggi, Bed&Breakfast, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III :
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a), c).
E' sottoposta alle indicazioni normative del presente articolo l'area costiera di Capo Verde di elevato interesse paesistico in relazione ai valori di qualità dell'ambiente naturale.
In tale ambito rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto – ancorché non ottimale - tra insediamento e ambiente naturale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al sostanziale mantenimento delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi. Dovranno essere salvaguardate le visuali dalla Via Aurelia.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: FC_02

Tipologia: ***Fascia Costiera***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Riqualificazione della fascia litoranea compresa tra Bussana a mare e il confine con Taggia.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***51.781 mq***

Area Strade: ***6.438 mq***

12,43% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
27,2%	***ID MO-A***	12.308 mq		
2,4%	***IS MA***	1.069 mq		
33,2%	***PU***	15.051 mq	30% ***PU***	13.723 mq
10,5%	***SME***	4.777 mq	11% ***SME***	4.777 mq
26,7%	***TU***	12.125 mq	29% ***TU***	12.968 mq
			31% ***ID MA***	13.874 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.583 mq** Sup. Accessoria Tot : **678 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.570	1.131	11	4	2	2.261	1.583	678

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***20.944 mq*** **N° Servizi:** 5

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	325
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	4.712
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	15.907

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **24.398** ***mq***

IUI Esistente **0,06** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 di proprietà, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
-dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
-non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
La ricostruzione può avvenire negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale.
E' ammessa la realizzazione di superfici interrate esclusivamente destinate ad autorimessa pertinenziale delle attività ricettive e residenziali esistenti in sito.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

Funzioni ammissibili: Ospitalità ricettiva, connettivo urbano.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***21.804 mq*** **N° Servizi:** 5

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	325
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	4.776
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	16.703

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).

Regime PU
Si tratta della pregevole area in continuità con il parco di Villa Spinola.
È imposta la conservazione della porzione a verde pubblico e/o privato presente.
Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con la costa.
È consentita la realizzazione di parcheggi purché mantenendo il terreno allo stato naturale, esclusivamente al servizio delle funzioni ivi insediate, senza alterare la consistenza e la qualità della vegetazione arborea, purché tali da non travisare le caratteristiche peculiari dell'area stessa.
L'assetto dell'area è anche conseguente agli interventi di riqualificazione previsti a valle del tracciato ferroviario dismesso.
Sono da privilegiare gli interventi volti a stabilire una connessione con la retrostante area di pregio ambientale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

Regime ID-MA
Le eventuali strutture interrate dovranno essere inserite nel rispetto della morfologia attuale. Gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli edifici aventi valore architettonico testimoniale.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi. Dovranno essere salvaguardate le visuali consolidate.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
Sono assoggettati a particolare tutela i manufatti emergenti, nei cui areali è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi, rappresentati da:
-Torre dell'Arma;
-Santuario della Madonna dell'Arma;
-Grotta.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO "Spiagge libere – FC_02an"

NORMA di CONFORMITA'
Per ciascuna spiaggia libera è' consentita l'installazione di:
-docce o lavapiedi (non in struttura);
-due servizi igienici, di cui uno per disabili;
-due cabine ad uso spogliatoio, di cui una per disabili.
Le strutture devono essere di facile rimozione.
Funzioni ammissibili: impianti connessi con la balneazione.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Gli interventi ammessi 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.

SOTTOAMBITO "Spiagge libere attrezzate - FC_02an"

NORMA di CONFORMITA'
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Per ciascuna spiaggia libera attrezzata è consentita l'installazione di:
-volumi a servizio del gestore (depositi, locale adibito alla somministrazione e accessori quali cucina, dispensa, wc riservato al personale, infermeria, etc);
-docce o lavapiedi;
-servizi igienici;
-cabine ad uso spogliatoio nel numero massimo di 10.
La superficie coperta massima assentibile non può superare il 20% dell'area in concessione e comunque non può essere superiore a 50 mq. occupata dai volumi di servizio di qualunque natura (chioschi bar, spogliatoi, docce, servizi, ecc.), fatte salve le deroghe già rilasciate al Comune di Sanremo nell'ambito del PUD con Decreto dirigenziale della Regione Liguria n. 4710 del 28.11.2013.
Possono essere installate strutture leggere accessorie del locale somministrazione quali gazebo, pergolati, tettoie aperte su almeno due lati, aventi le caratteristiche tipologiche disciplinate dal regolamento edilizio, le cui consistenze non rientrano nel calcolo delle superfici assentibili.
Tutte le nuove strutture devono essere di facile rimozione e smantellate al termine della stagione balneare.
I manufatti stagionali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, ed un numero minimo di dotazioni atte a garantire lo svolgimento dell'attività, possono essere mantenuti in essere nel caso di apertura delle strutture al di fuori della stagione balneare per esercitare attività connesse alla balneazione, attinenti al benessere delle persone, allo svago ed a varie forme d'impiego del tempo libero.
Sui manufatti esistenti in muratura sono assentiti interventi di ristrutturazione edilizia.
Limitatamente ai manufatti in muratura destinati alla somministrazione di alimenti e bevande è altresì consentito, per adeguamento igienico-tecnologico, l'ampliamento del 20% della S.A. o del volume geometrico a seconda che si tratti di mettere a norma superfici o altezze nei limiti delle superfici massime ammesse dal PUD.

FUNZIONI AMMISSIBILI
Funzioni ammissibili: impianti connessi con la balneazione.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Gli interventi ammessi 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 o ferro verniciato. Le modifiche e gli incrementi ammessi per gli edifici devono risultare per gli aspetti tipologici, architettonici e per l'utilizzo dei materiali, organicamente integrati con l'esistente.
Le attrezzature stagionali di supporto alla balneazione devono essere prive di pertinenze esterne e devono essere disposte in modo tale da non costituire ostacolo alla visuale verso il mare. Le attrezzature devono preferibilmente essere addossate al muro di contenimento situato a monte ovvero, al fine di garantire le visuali, essere disposte in file ortogonali alla linea della costa.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
Non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo di impianti solari termici sulle coperture dei manufatti.
Tutte le installazioni, attrezzature ed impianti non devono in nessun caso interferire con le visuali.

SOTTOAMBITO "Stabilimenti balneari - FC_02bn"

NORMA di CONFORMITA'
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Sui manufatti esistenti in muratura sono assentiti interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.
Limitatamente ai manufatti in muratura destinati alla somministrazione di alimenti e bevande è altresì consentito, 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.

Possono essere installate strutture leggere accessorie del locale somministrazione quali gazebo, pergolati, tettoie aperte su almeno due lati, aventi le caratteristiche tipologiche disciplinate dal regolamento edilizio. Sono assentibili manufatti di facile rimozione da smantellare al termine della stagione balneare.

FUNZIONI AMMISSIBILI
Funzioni ammissibili: impianti connessi con la balneazione.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Gli interventi ammessi devono favorire:
- la ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- la riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- la creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- la percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- la riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;
- la visibilità del mare dai percorsi e dagli spazi pubblici;
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 o ferro verniciato. Le modifiche e gli incrementi ammessi per gli edifici devono risultare per gli aspetti tipologici, architettonici e per l'utilizzo dei materiali, organicamente integrati con l'esistente evitando la formazione di superfetazioni.
Le attrezzature stagionali di supporto alla balneazione devono essere prive di pertinenze esterne e devono essere disposte in modo tale da non costituire ostacolo alla visuale verso il mare. Le attrezzature devono preferibilmente essere addossate al muro di contenimento situato a monte ovvero, al fine di garantire le visuali, essere disposte in file ortogonali alla linea della costa.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
Non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo di impianti solari termici sulle coperture dei manufatti.
Tutte le installazioni, attrezzature ed impianti non devono in nessun caso interferire con le visuali.

AMBITO: FC_03

Tipologia: ***Fascia Costiera***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Riqualificazione della fascia litoranea di Centro Levante. Si diparte da Porto Vecchio e termina a Capo Verde.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***319.832 mq***

Area Strade: ***30.286 mq***

9,47% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	58,7% ***AI CO***	170.099	mq	59% ***AI CO***	170.439	mq
	3,9% ***AI MA***	11.402	mq	7% ***AI MA***	20.829	mq
	13,3% ***ID MO-A***	38.611	mq	12% ***IS CE***	35.694	mq
	15,2% ***IS CE***	44.013	mq	1% ***PU***	3.185	mq
	0,3% ***IS MA sat***	972	mq	21% ***TU***	59.399	mq
	0,0% ***PCP***	133	mq			
	0,8% ***TRZ***	2.441	mq			
	7,6% ***TU***	21.869	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **15.904 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.487 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.504	1.803	8	4	1	1.803	1.262	541
commerciale	5.018	5.018	6	4	1	5.018	5.018	0
attività produttive	1.841	1.841	4	5	1	1.841	1.841	0
alberghiero	6.006	4.865	9	4	2	9.730	7.784	1.946

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***61.434 mq*** **N° Servizi:** 19

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	8	19.392
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	11.638
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	4	14.296
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	5	16.109

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **228.111** ***mq***

IUI Esistente **0,07** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
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 di proprietà, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale;

-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
La ricostruzione può avvenire negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale.
E' ammessa la realizzazione di superfici interrate esclusivamente destinate ad autorimessa pertinenziale delle attività esistenti in sito.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***2000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***83.187 mq*** **N° Servizi:** 22

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	9	26.203
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	3	14.915
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	4	14.927
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	6	27.142

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

93% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).

Regime TU
Costituisce il tratto costiero a valle della pista ciclopedonale prospiciente l'abitato di Sanremo centro, del quartiere di San Martino, località la brezza-tre ponti, di indubbio valore paesistico. Obiettivo principale degli interventi deve essere quello di recuperare e valorizzare gli spazi fruibili lungo la costa nel rispetto dei valori di immagine.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute dagli spazi e dalle vie pubbliche e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al sostanziale mantenimento delle caratteristiche morfologiche del terreno.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi ed essere preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
La realizzazione di locali interrati è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nella morfologia esistente e con il minimo impatto visivo.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

Regime AI-CO
Costituisce il tratto costiero a valle della pista ciclopedonale che si affaccia sulla diga foranea del porto vecchio. Obiettivo principale degli interventi deve essere quello di recuperare e valorizzare gli spazi nel rispetto dei valori di immagine.
La situazione complessiva in atto è suscettibile di interventi di modificazione e di riordino generale volti a conseguire un corretto inserimento paesistico e migliorare il quadro d'insieme.

Regime IS-CE
E' sottoposta alle indicazioni normative del presente articolo l'area costiera di Capo Verde di elevato interesse paesistico in relazione ai valori di qualità dell'ambiente naturale.
In tale ambito rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto – ancorché non ottimale - tra insediamento e ambiente naturale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché

alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al sostanziale mantenimento delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi. Dovranno essere salvaguardate le visuali dalla Via Aurelia.
La realizzazione di locali interrati è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

Regime AI-MA
Trattasi dell'area interessata dal depuratore interessata dalla presenza di impianti tecnologici.
Gli eventuali interventi di consolidamento e/o adeguamento devono essere inseriti nel paesaggio in modo tale da costituire il minor impatto visivo sia dal mare sia dal Capo.
Devono essere altresì salvaguardate le visuali lungo la pista ciclopedonale.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO "Spiagge Libere - FC_03an "
SOTTOAMBITO "Spiagge Libere Attrezzate - FC_03an"
SOTTOAMBITO "Stabilimenti Balneari - FC_03bn "
Vedi Sottoambiti in FC_02
I sottoambiti FC03a1 e FC03b1 possono, mediante PUO esteso all'intera superficie complessiva dei due sottoambiti, essere trasformati per realizzare un polo urbano a destinazione ludico-sportiva-ricreativa connessa con la balneazione. La SA ammessa è pari a 1.000 mq.

SOTTOAMBITO "Litorale (non balneabile-scogliere) - FC_03cn"

NORMA di CONFORMITA'
Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al miglioramento della fruizione pubblica e dell'accessibilità al mare. Non è consentita la realizzazione di strutture o edifici sia permanenti che temporanei. E' consentita la realizzazione di percorsi di limitata pendenza, anche artificiali, atti a consentire la percorribilità del litorale.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Gli interventi ammessi 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;
Per la realizzazione degli interventi devono essere impiegati materiali lapidei, legno ed altri materiali naturali. E' ammesso l'utilizzo dell'acciaio.
Eventuali interventi di consolidamento devono essere realizzati privilegiando il ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.

SOTTOAMBITO "Porto Vecchio - FC_03d1"

NORMA di CONFORMITA'
Sono ammessi sulla infrastruttura portuale gli interventi pubblici di conservazione, consolidamento, ristrutturazione e miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza anche mediante la realizzazione di nuove opere marittime di protezione o di ampliamento della diga foranea, nel rispetto delle previsioni del sovraordinato PTC della costa. E' ammessa la realizzazione di locali accessori per le dotazioni indispensabili allo svolgimento delle attività cantieristiche minori e della pesca, da ricavarsi all'interno della riprofilatura del muraglione di protezione a mare, oltre alle opere ritenute necessarie a garanzia di una corretta fruizione pubblica dell'infrastruttura portuale. Nelle more dello spostamento della cantieristica navale alla foce dell'Armea, sui manufatti ed impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria. Sono comunque ammesse modifiche agli impianti galleggianti esistenti, ferma restando la necessità di predisporre un progetto unitario di riorganizzazione degli spazi destinati allo stazionamento delle imbarcazioni. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Le aree liberate dalla presenza dei cantieri potranno essere trasformate con la realizzazione di attrezzature ludico ricreativo, sportivo, di intrattenimento comprensiva della connessa attività di somministrazione al fine di migliorare la ricettività turistica. La SA massima ammessibile è pari a 1.000 mq.

FUNZIONI AMMISSIBILI
Destinazioni ammesse: servizi pubblici e servizi privati, connettivo urbano.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Comprende gli impianti e le attrezzature tecniche connesse alle attività portuali del Porto Vecchio.
L'impianto esistente presenta delle carenze in termini di infrastrutture accessorie alla pesca, alla nautica da

diporto e criticità in termini di fruizione pubblica, con ripercussioni negative per gli aspetti ambientali.
Considerando la previsione dello spostamento della cantieristica alla foce dell'Armea, per le parti di attività incompatibili e fortemente impattanti con il contesto urbano, gli interventi devono essere volti al riordino dell'intero contesto, da conseguire attraverso l'inserimento organico dei manufatti necessari alle attività portuali all'interno della riprofilatura della diga di protezione.
È consentito l'adeguamento dell'impianto per gli aspetti funzionali, anche attraverso il consolidamento e l'eventuale ampliamento, nella misura ritenuta ammissibile dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, nel rispetto dell'esigenza di un corretto inserimento dell'infrastruttura nel contesto ambientale.
In particolare deve essere oggetto di particolare attenzione l'assetto dell'intorno del forte S. Tecla classificato manufatto emergente dal PTCP; la finalità primaria è conservarne od eventualmente migliorarne, l'attuale percezione da terra e da mare. Si dovrà così evitare l'impianto di elementi che ostruiscono anche parzialmente le vedute.

SOTTOAMBITO "Portosole - FC_03d2"

NORMA di CONFORMITA'
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Sono ammessi sulla infrastruttura portuale gli interventi di conservazione, consolidamento, ristrutturazione e miglioramento delle condizioni di fruibilità e sicurezza anche mediante la realizzazione di nuove opere marittime di protezione.
Sulle strutture a terra sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e cambio della destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni ammesse.

FUNZIONI AMMISSIBILI
Destinazioni ammissibili: connettivo urbano, uffici, cantieristica navale.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Comprende gli impianti e le attrezzature tecniche connesse alle attività di portosole.
L'impianto portuale, per la parte completata, presenta un assetto insediativo che ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, mentre la parte da completare è suscettibile di una generale revisione al fine di renderla compatibile con il contesto. In particolare l'edificio da destinare ad albergo, dovrà essere rivisitato nella sua consistenza al fine di garantire un miglior inserimento ambientale.
È consentito l'adeguamento dell'impianto per gli aspetti funzionali, anche attraverso il consolidamento della diga.

NORMA di CONFORMITA' relativa alla porzione di ponente
Modalità attuativa: titolo edilizio convenzionato previa formulazione degli indirizzi da parte del Consiglio Comunale.
Trattasi dell'area in cui sono compresi i lotti nn. 2-3-4 del Piano Particolareggiato della zona L1 Portosole, approvato con DGR 1064/90, per i quali è prevista una rimodulazione, da attuarsi mediante progetto unitario esteso a tutto il sottoambito, secondo i criteri di seguito richiamati:
Lotto 2 (distributore carburante): E' consentita la sostituzione edilizia con aumento della S.A. a 92 mq;
Lotto 3 (albergo/autorimessa): E' consentita l'integrale rimodulazione dell'edificio, ad oggi non ultimato, da destinare nella sua totalità ad albergo ed autorimessa privata, per una superficie di mq 9.800 mq di S.A. ad albergo e di mq 2.520 ad autorimessa;
Lotto 4 (edificio commerciale): E' prevista la realizzazione, in luogo dell'edificio destinato a commercio, di un fabbricato da destinare ad autorimessa pubblica.
Nel sottoambito devono essere reperiti 3.700 mq di superficie a standard da destinare a parcheggio pubblico e 7.200 mq di superficie a standard da destinare a verde pubblico.
All'interno del sottoambito è altresì ammessa la realizzazione di ulteriori strutture da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico.

AMBITO: FC_04

Tipologia: ***Fascia Costiera***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Riqualificazione della fascia litoranea di Centro Ponente. Si diparte dalla ex Stazione Ferroviaria e termina a Pian di Poma.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***170.376 mq***

Area Strade: ***10.193 mq***

5,98% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	27,3% ***SU***	43.714 mq	42% ***AI CO***	67.275 mq
	55,2% ***TRZ***	88.354 mq	58% ***TU***	92.909 mq
	17,6% ***TU***	28.115 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.466 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.275 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.951	2.125	9	4	2	4.250	2.975	1.275
commerciale	491	491	4	4	1	491	491	0

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***57.041 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.921
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	1.706
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	3	3.877
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	4	48.537

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **103.142** ***mq***

IUI Esistente **0,03** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
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 di proprietà, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
La ricostruzione può avvenire negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale.
E' ammessa la realizzazione di superfici interrate esclusivamente destinate ad autorimessa pertinenziale delle

attività esistenti in sito.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***104.771 mq*** **N° Servizi:** 12

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.986
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	30.127
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	3	4.194
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	4	67.465

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

91% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
1)Tratto di costa a valle della pista ciclopedonale in corrispondenza del Corso Imperatrice e del quartiere Foce. Nell'ambito è altresì presente il sito archeologico della villa romana sottoposta a tutela.
Obiettivo principale degli interventi deve essere quello di recuperare e valorizzare gli spazi fruibili lungo la costa nel rispetto dei valori di immagine.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute dagli spazi e dalle vie pubbliche e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al sostanziale mantenimento delle caratteristiche morfologiche del terreno.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi ed essere preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
La realizzazione di locali interrati è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nella morfologia esistente e con il minimo impatto visivo.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
2) Area di Pian di Poma: Si tratta di un'area definita per gli aspetti paesistici a seguito della realizzazione della scogliera e dell'insediamento di funzioni sportive consolidate.
Obiettivo principale degli interventi deve essere quello di recuperare e valorizzare gli spazi nel rispetto dei valori di immagine.
La situazione complessiva in atto è suscettibile di interventi di modificazione e di riordino volti a conseguire un corretto inserimento paesistico e migliorare il quadro d'insieme.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO "Spiagge Libere - FC_04an",
SOTTOAMBITO "Spiagge Libere Attrezzate - FC_04an ",
SOTTOAMBITO "Stabilimenti Balneari - FC_04bn"
Vedi Sottoambiti in FC_02

AMBITO: FC_05

Tipologia: ***Fascia Costiera***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Riqualificazione della fascia litoranea di Ponente. Si diparte da Pian di Poma e termina a Capo Nero, a confine con Ospedaletti.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***75.164 mq***

Area Strade: ***3.895 mq***

5,18% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	12,3% ***AI CO***	8.754 mq	70% ***AI CO***	49.694 mq
	30,0% ***ID MA***	21.403 mq	30% ***ID MA***	21.575 mq
	57,7% ***TRZ***	41.112 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.348 mq**

Sup. Accessoria Tot : **578 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.675	1.926	6	4	1	1.926	1.348	578

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.140 mq***

N° Servizi: 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	46
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	1.094

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **70.129 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
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 di proprietà, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
La ricostruzione può avvenire negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale.
E' ammessa la realizzazione di superfici interrate esclusivamente destinate ad autorimessa pertinenziale delle attività esistenti in sito.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt

Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.204 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	48
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	1.156

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

91% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta di un breve tratto di costa con assetto insediativo che ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico.
La situazione complessiva in atto è suscettibile di lievi interventi di modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme.
Si devono mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento.
Obiettivo principale degli interventi deve essere quello di recuperare e valorizzare gli spazi fruibili lungo la costa nel rispetto dei valori di immagine.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute dagli spazi e dalle vie pubbliche e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi.
E' vietato alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno, l'assetto vegetazionale e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO "Spiagge Libere - FC_05a2",
SOTTOAMBITO "Spiagge Libere Attrezzate - FC_05a2",
Vedi Sottoambiti in FC_02

SOTTOAMBITO "Capo Pino - FC_05a1"

NORMA di CONFORMITA'
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Sono ammessi interventi manutentivi e conservativi dell'approdo esistente con possibilità di un limitato ampliamento secondo le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Costa.

FUNZIONI AMMISSIBILI
Funzioni ammissibili: impianti connessi con la nautica.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
L'impianto esistente presenta delle criticità strutturali, con ripercussioni negative per gli aspetti ambientali.
È consentito l'adeguamento dell'impianto per gli aspetti funzionali, anche attraverso il consolidamento e l'eventuale limitato ampliamento, che non deve comportare la riduzione della spiaggia pubblica, nella misura ritenuta ammissibile dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, nel rispetto dell'esigenza di un corretto inserimento dell'infrastruttura nel contesto ambientale.

SOTTOAMBITO "Ex Tiro a Volo - FC_05e"

NORMA di CONFORMITA'
Trattasi dell'area ex impianto "Tiro a Volo".

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione ottenuta dalla demolizione dei volumi esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri.
S.A. realizzabile a seguito della demolizione: 2.500 mq
Altezza massima = 10,50 m
n. massimo piani fuori terra. = 3
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m

FUNZIONI AMMISSIBILI
Destinazione ammessa: albergo.
E' ammessa la realizzazione di superfici interrate destinate ad incrementare i servizi dell'albergo.
Il progetto dovrà darsi carico della sistemazione dell'area demaniale, previa intesa con l'Agenzia del Demanio, che garantisca elementi di accessibilità al mare, fruibilità pubblica del litorale e della limitrofa spiaggia pubblica.
La spiaggia compresa nel sottoambito è assoggettata alle puntuali norme previste per le spiagge pubbliche.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
La riqualificazione del compendio immobiliare dell'ex impianto del Tiro a Volo, da conseguire attraverso la realizzazione di un albergo, deve essere correttamente integrato nel contesto avente peculiari caratteristiche paesistiche, trattandosi di area litoranea.
Le eventuali strutture interrate dovranno essere inserite nel rispetto della morfologia attuale salvaguardando le soluzioni architettoniche quali le forme curvilinee e le strutture ad arco di supporto del piazzale caratterizzanti il contesto.
Si ritengono compatibili gli interventi che permettano il riutilizzo delle aree, la valorizzazione del litorale e l'eliminazione di strutture degradate, fermo restando che il rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico deve essere oggetto di valutazione nell'ambito dello S.O.I..

SOTTOAMBITO "Camping - FC_05f"

NORMA di CONFORMITA'
Nell'ambito è collocata l'azienda ricettiva all'aria aperta denominata "Campeggio Villaggio dei Fiori"
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.
Destinazioni ammesse: l'ambito è destinato all'ospitalità turistica all'aria aperta di cui all'art. 12 della LR 2/2008.
Sulle volumetrie esistenti destinate a servizi comuni (reception, bar, ristorante, ecc.) sono consentiti interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia e di ampliamento nella misura massima del 20% della S.A..
Eventuali modifiche della configurazione della struttura ricettiva, quali una diversa distribuzione delle piazzole e dei manufatti, è assoggettata a progetto unitario.
E' altresì consentita, nel rispetto delle alberature presenti, la realizzazione di locali interrati ad uso magazzini, deposito, locali tecnici di servizio.
Altezza massima = 6,00 m
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 3,00 m
Distanza minima strada pubblica = 3,00 m

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Trattasi di un'area che ha raggiunto un equilibrato rapporto tra contesto paesistico e funzione turistico ricettiva consolidata. Gli interventi dovranno tendere ad una riqualificazione della zona mediante una ricomposizione dei manufatti esistenti per un migliore inserimento nel contesto. Il rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico dovrà essere oggetto di valutazione tramite la predisposizione dello S.O.I..

SOTTOAMBITO "Ex Tiro a segno – Iv10"

NORMA di CONFORMITA'
Sono ammessi mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato, interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia finalizzati alla riqualificazione del compendio immobiliare e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti destinazioni: ospitalità turistica, spettacolo cultura ricreazione e sport.
E' altresì consentita nel sottosuolo, la realizzazione di locali interrati ad uso magazzini, deposito, locali tecnici di servizio.
Altezza massima = 6,00 m
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 3,00 m
Distanza minima strada pubblica = 3,00 m

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Trattasi di un'area residuale all'interno di una zona che ha raggiunto un equilibrato rapporto tra contesto

paesistico e funzione turistico ricettiva consolidata. Gli interventi dovranno tendere ad una riqualificazione della zona mediante una ricomposizione dei manufatti esistenti per un migliore inserimento nel contesto. Il rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico dovrà essere oggetto di valutazione tramite la predisposizione dello S.O.I..

Gruppo di AMBITI: **NAF**

Superficie Complessiva	**483.405**	mq
Estensione Strade	**41.998**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
	ID MA	**218.498**	mq	***ID MA***	**441.405**	mq
	IS MA	**186.806**	mq			
	IS MA CPA	**36.103**	mq			

Sup Agibile Complessiva:	**40.474**	mq	**Sup Accessoria Complessiva**	**16.788** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	**1.302**	**0**
residenziale	**39.172**	**16.788**

Sup Serre Complessiva:	**4.232**	mq	**N°Serre Complessive:**	**26**

Sup Servizi Complessiva	**28.751**	mq	**N°Servizi Complessivo:**	**22**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**15.968**	**14**
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	**11.444**	**7**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**1.339**	**1**

AMBITO: **NAF_01**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Case Giordani.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***18.841 mq*** **Area Strade:** ***2.336 mq***

12,40% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

100,0% ***ID MA*** 16.505 mq 100% ***ID MA*** 16.505 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **355 mq** Sup. Accessoria Tot : **152 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	705	507	7	4	1	507	355	152

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **16.505** ***mq***

IUI Esistente **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
4) sostituzione edilizia all'interno dell'ambito, o negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- agli interventi di nuova costruzione;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.

b)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, nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.
Il terreno dovrà comunque essere asservito in ragione della SA realizzata.
E' consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio. Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.
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.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 7,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

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.

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***0,01***	***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)***		***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***0,03***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***100***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali tipici dei luoghi e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici.
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA *Nessuno*

AMBITO: **NAF_02**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Case Moreno B.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***13.547 mq*** **Area Strade:** ***574 mq***

4,23% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***ID MA***	12.973 mq	100% ***ID MA***	12.973 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **962 mq** Sup. Accessoria Tot : **412 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	954	687	8	4	2	1.374	962	412

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **12.973 *mq***

IUI Esistente **0,07 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,1***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***250***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_03**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Case Moreno A.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***30.563 mq***

Area Strade: ***2.769 mq***

9,06% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE
100,0% ***ID MA*** 27.794 mq

PROPOSTO
100% ***ID MA*** 27.794 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.481 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.492 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.453	2.486	9	4	2	4.973	3.481	1.492

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **27.794 *mq***

IUI Esistente **0,13 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,16***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***900***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_04**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di San Pietro.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***69.270 mq***

Area Strade: ***5.554 mq***

8,02% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

100,0% ***IS MA*** 63.716 mq 100% ***ID MA*** 63.716 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.264 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.828 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.230	3.046	8	4	2	6.092	4.264	1.828

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.094 mq **N°serre tot :** 9

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***4.813 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	195
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	4.618

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **58.903 *mq***

IUI Esistente **0,07 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,1***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1250***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***5.530 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	387
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	5.143

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico

Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_05**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Rodi.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***8.969 mq*** **Area Strade:** ***1.055 mq***

11,77% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

100,0% ***ID MA*** 7.913 mq 100% ***ID MA*** 7.913 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.375 mq** Sup. Accessoria Tot : **589 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.364	982	10	4	2	1.964	1.375	589

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **7.913 *mq***

IUI Esistente **0,17 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01*** ***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)*** ***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)*** ***0,23*** ***S.A. Max Tot*** ***(mq)*** ***400***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_06**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Modeni.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***14.433 mq***

Area Strade: ***2.221 mq***

15,39% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE
100,0% ***ID MA*** 12.212 mq

PROPOSTO
100% ***ID MA*** 12.212 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.158 mq**

Sup. Accessoria Tot : **925 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.141	1.542	9	4	2	3.083	2.158	925

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 62 mq

N°serre tot : 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **12.212 *mq***

IUI Esistente **0,18 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,23***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***600***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

8% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_07**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di San Giacomo.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***24.993 mq***

Area Strade: ***2.670 mq***

10,68% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

29,2% ***IS MA*** 6.514 mq

70,8% ***IS MA CPA*** 15.809 mq

PROPOSTO

100% ***ID MA*** 22.323 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.240 mq**

Sup. Accessoria Tot : **960 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.222	1.600	9	4	2	3.200	2.240	960

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 0 mq

N°serre tot : 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***4.313 mq***

N° Servizi: 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	917
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.085
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.310

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **18.010 *mq***

IUI Esistente **0,12 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***0,01*** ***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)*** ***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)*** ***0,16*** ***S.A. Max Tot*** ***(mq)*** ***600***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***4.634 mq***

N° Servizi: 6

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	1.009
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	2.286
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.339

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_08**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di San Bartolomeo.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***65.727 mq***

Area Strade: ***5.660 mq***

8,61% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	66,2% ***IS MA***	39.773 mq	100% ***ID MA***	60.067 mq
	33,8% ***IS MA CPA***	20.294 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.604 mq**

Sup. Accessoria Tot : **2.476 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	5.732	4.127	9	4	2	8.253	5.777	2.476
attività produttive	826	826	5	5	1	826	826	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 627 mq

N°serre tot : 6

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***5.637 mq***

N° Servizi: 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	3.238
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.398

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **54.431 *mq***

IUI Esistente **0,12 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,16***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1500***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***5.809 mq***

N° Servizi: 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.205
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	2.604

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: NAF_09

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Sant'Antonio.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***23.889 mq*** **Area Strade:** ***2.745 mq***

11,49% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	99,3% ***ID MA***	20.987 mq	100% ***ID MA***	21.144 mq
	0,7% ***IS MA***	157 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.186 mq** Sup. Accessoria Tot : **937 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.168	1.561	8	4	2	3.122	2.186	937

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 175 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***427 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	427

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **20.717 *mq***

IUI Esistente **0,11 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***650***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***642 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	642

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: NAF_10

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo Ponte.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***29.895 mq***

Area Strade: ***2.742 mq***

9,17% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	75,7% ***ID MA***	20.564 mq	100% ***ID MA***	27.151 mq
	24,3% ***IS MA***	6.589 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.336 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.001 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.317	1.668	9	4	2	3.337	2.336	1.001

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***4.299 mq***

N° Servizi: 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.144
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.155

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **22.854 *mq***

IUI Esistente **0,10 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***700***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***4.123 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	2.712
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	1.411

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: NAF_11

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Case Parasio - San Giovanni.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***31.917 mq***

Area Strade: ***2.404 mq***

7,53% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE
100,0% ***IS MA*** 29.513 mq

PROPOSTO
100% ***ID MA*** 29.513 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.128 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.341 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.103	2.234	8	4	2	4.469	3.128	1.341

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **29.513 *mq***

IUI Esistente **0,11 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***900***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

58% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: NAF_12

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di San Lorenzo.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***38.877 mq***

Area Strade: ***2.886 mq***

7,42% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	35.991 mq	100% ***ID MA***	35.991 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.486 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.290 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.986	2.150	7	4	2	4.300	3.010	1.290
attività produttive	476	476	6	5	1	476	476	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 142 mq

N°serre tot : 5

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***6.623 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	6.623

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **29.368 *mq***

IUI Esistente **0,12 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01		***0,14***	***600***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***6.664 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	6.664

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **NAF_13**

Tipologia: ***Nuclei Antica Formazione***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Nucleo di Antica Formazione di Verezzo San Donato.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***112.484 mq***

Area Strade: ***8.381 mq***

7,45% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	95,6% ***ID MA***	99.549 mq	100% ***ID MA***	104.103 mq
	4,4% ***IS MA***	4.554 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **7.900 mq**

Sup. Accessoria Tot : **3.386 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	7.837	5.643	10	4	2	11.285	7.900	3.386

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 132 mq

N°serre tot : 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.219 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	1.219

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **102.884 *mq***

IUI Esistente **0,08 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale per l'Ambito 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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito NAF_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per NAF_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,1***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***2000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.349 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	1.349

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica NAF_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

Gruppo di AMBITI: **SU**

Superficie Complessiva	**774.051**	mq
Estensione Strade	**130.685**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
	AI CO	**1.319** mq	***SU***	**493.651**	mq
	ID MO-A	**6.321** mq	***TU***	**149.714**	mq
	IS MA	**129** mq			
	IS MO-B	**3.875** mq			
	PU	**612** mq			
	SU	**462.138** mq			
	TRZ	**0** mq			
	TU	**168.970** mq			

Sup Agibile Complessiva: **346.867** mq

Sup Accessoria Complessiva **138.979** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
alberghiero	**52.842**	**13.210**
attività produttive	**53**	**0**
commerciale	**512**	**0**
residenziale	**293.461**	**125.769**

Sup Serre Complessiva: **327** mq

N°Serre Complessive: **2**

Sup Servizi Complessiva **176.880** mq

N°Servizi Complessivo: **68**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**121.461**	**45**
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**146**	**1**
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	**4.918**	**5**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**15.346**	**5**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**35.009**	**12**

AMBITO: SU_01

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca compresa tra Via Manzoni, Via Marsaglia, Via Volta, Corso Cavallotti, Via Anselmi e Corso Orazio Raimondo. Il tessuto edilizio è costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico.Include 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. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***142.646 mq*** **Area Strade:** ***32.343 mq***

22,67% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***TU***	110.304 mq	100% ***TU***	110.304 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **110.071 mq** Sup. Accessoria Tot : **46.299 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	41.749	30.060	25	4	5	150.298	105.209	45.089
attività produttive	24	24	3	5	1	24	24	0
alberghiero	1.867	1.512	18	4	4	6.048	4.838	1.210

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***21.867 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	9	17.702
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	4.165

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **88.437 *mq***

IUI Esistente **1,24 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

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 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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
- i locali interrati sono consentiti purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio pertinenziali nei limiti di 35 mq ogni 100 mq di S.A. come disciplinato dall'art. 16 delle norme generali.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.

Altezza massima uguale o minore esistente
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***52.040 mq*** **N° Servizi:** 18

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	15	38.081
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	146
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	12.737
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.076

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

5% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. b);
Si tratta dell'area prossima al centro storico compresa tra la costa e la direttrice C.so Cavallotti/Via Volta.
È un tessuto urbano importante, in cui le tipologie edilizie presenti sono di età e caratteristiche assai diversificate.
Si tratta di un'area con importanti valori, sia per localizzazione che per la possibilità di fruizione e per le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici.
Tale zona infatti costituisce una porzione vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa.
Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie.
L'intervento in queste aree deve avere attenzione, nella riqualificazione del tessuto urbano, al valore di scena costituito dalla viabilità pubblica, curando i prospetti su di essa e l'arredo urbano tra i limiti di proprietà ed il corso stesso.
In particolare bisognerà approfittare di ogni intervento privato per riqualificare la strada e l'arredo urbano relativo, ed in particolare:
• realizzare un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperire spazi di parcheggio pubblico;
• mantenere e valorizzare gli ampi spazi di verde pubblico esistenti, anche per il loro valore di scena;
• recuperare gli eventuali contenitori dismessi con interventi di qualità.
Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita urbana spesso disordinata, avendo cura di ristabilire o creare la accessibilità alla costa a seguito della dismissione delle aree ferroviarie.
Gli edifici non potranno essere sopralzati né modificati nella loro sagoma planimetrica per mantenere le vedute consolidate.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **SU_02**

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca situata a ponente del quartiere San Martino, a monte e a valle di Corso Cavallotti, in adiacenza al Parco Ormond. Il tessuto edilizio è costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico.Include 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. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***34.437 mq***

Area Strade: ***6.771 mq***

19,66% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	1,1% ***PU***	301 mq	100% ***SU***	27.666 mq
	98,1% ***SU***	27.137 mq		
	0,8% ***TU***	228 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **8.168 mq** Sup. Accessoria Tot : **3.296 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.484	2.508	19	4	4	10.033	7.023	3.010
alberghiero	589	477	13	4	3	1.431	1.145	286

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***6.799 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	332
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	1.874
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	4.594

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **20.867** ***mq***

IUI Esistente **0,39** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito SU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per SU_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min* (mq/mq)	*I.U.I. Max* (mq/mq)	*S.A. Max Tot* (mq)
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***7.119 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	919
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	1.490
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	4.710

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

85% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. b), d);
La zona comprende edifici di pregio architettonico inseriti in un contesto di lussureggianti giardini che segnano un paesaggio urbano complessivo di grande valore di scena, sull'asse della Via Aurelia e della pista ciclopedonale.
In tale struttura urbana qualificata sono ammessi gli interventi solo se finalizzati a mantenere uno stretto rapporto con le particolari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e a condizione che venga rispettato il carattere formale dell'edificio.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente. Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.
I volumi posti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la attuale percezione del paesaggio ed i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Si dovrà in tutti i modi evitare che vadano perdute le testimonianze del volto storico forse di maggior pregio e in miglior stato di conservazione di Sanremo, che ha resistito a trasformazioni urbanistiche e che contribuisce a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale e la promovibilità di Sanremo quale attuale luogo di turismo di elevato livello.
Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
Una cura particolare dovrà essere prestata alla valorizzazione degli elementi architettonici più significativi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **SU_03**

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca situata a ponente del quartiere San Martino, a valle della pista ciclabile. Il tessuto edilizio è costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico.Include 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. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***6.118 mq***

Area Strade: ***48 mq***

0,79% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	21,7% ***AI CO***	1.319 mq	100% ***SU***	6.070 mq
	78,3% ***TU***	4.751 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **296 mq** Sup. Accessoria Tot : **127 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	587	423	7	4	1	423	296	127

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **6.070** ***mq***

IUI Esistente **0,05** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito SU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per SU_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
La zona comprende edifici di pregio architettonico inseriti in un contesto di lussureggianti giardini che segnano un paesaggio urbano complessivo di grande valore di scena, sull'asse della pista ciclopedonale.
In tale struttura urbana qualificata sono ammessi gli interventi solo se finalizzati a mantenere uno stretto rapporto con le particolari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e a condizione che venga

rispettato il carattere formale dell'edificio.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente. Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.
I volumi posti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la attuale percezione del paesaggio ed i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Si dovrà in tutti i modi evitare che vadano perdute le testimonianze del volto storico forse di maggior pregio e in miglior stato di conservazione di Sanremo, che ha resistito a trasformazioni urbanistiche e che contribuisce a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale e la promovibilità di Sanremo quale attuale luogo di turismo di elevato livello.
Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
Una cura particolare dovrà essere prestata alla valorizzazione degli elementi architettonici più significativi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: SU_04

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca del nucleo di Bussana Nuova. Il tessuto edilizio è costituito isolati regolari attraversati da una rete viaria regolare che connotano un impianto architettonico e urbano unitario e generalmente qualificato. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***61.177 mq***

Area Strade: ***21.766 mq***

35,58% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	0,3% ***IS MA***	129	mq	100% ***TU***	39.411 mq
	5,7% ***IS MO-B***	2.259	mq		
	93,9% ***TU***	37.022	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **27.075 mq** Sup. Accessoria Tot : **11.591 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	17.887	12.879	13	4	3	38.637	27.046	11.591
attività produttive	29	29	2	5	1	29	29	0

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***7.765 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	1.135
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	3	1.538
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	3	356
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	4.735

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **31.646** ***mq***

IUI Esistente **0,86** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito SU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per SU_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***12.988 mq*** **N° Servizi:** 15

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	6	2.659
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	3	2.712
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	4	2.609
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	5.007

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

11% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
L'abitato di Bussana Nuova presenta interessanti caratteri d'insieme, sia per la collocazione orografica, che per l'impianto reticolare del tessuto urbano, tipico di un centro di ricostruzione.
Gli interventi in questa zona dovranno quindi in ogni caso conservare l'impianto razionale esistente. Non sono consentite ristrutturazioni urbanistiche che ne prevedano lo stravolgimento.
Gli interventi sul patrimonio edilizio, nel rispetto del carattere formale del costruito, vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, conservandone tracciato, ampiezza, andamento altimetrico e percezione del paesaggio esistente.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: SU_05

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca situata a levante del quartiere San Martino, a monte ed in parte a valle di Corso Cavallotti, in adiacenza al Parco della ex villa del Sole. Il tessuto edilizio è costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico.Include 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. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***30.346 mq***

Area Strade: ***4.546 mq***

14,98% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	24,5% ***ID MO-A***	6.321	mq	100% ***SU***	25.800 mq
	1,2% ***PU***	311	mq		
	69,9% ***SU***	18.023	mq		
	4,4% ***TU***	1.145	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.558 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.096 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.537	1.827	14	4	2	3.654	2.558	1.096

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.919 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.342
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.577

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **22.881 *mq***

IUI Esistente **0,11 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito SU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per SU_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***2.877 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	716
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	2.161

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

82% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. b), d);
La zona comprende edifici di pregio architettonico inseriti in un contesto di lussureggianti giardini che segnano un paesaggio urbano complessivo di grande valore di scena, sull'asse della Via Aurelia.
In tale struttura urbana qualificata sono ammessi gli interventi solo se finalizzati a mantenere uno stretto rapporto con le particolari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e a condizione che venga rispettato il carattere formale dell'edificio.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente. Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.
I volumi posti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la attuale percezione del paesaggio ed i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Si dovrà in tutti i modi evitare che vadano perdute le testimonianze del volto storico forse di maggior pregio e in miglior stato di conservazione di Sanremo, che ha resistito a trasformazioni urbanistiche e che contribuisce a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale e la promovibilità di Sanremo quale attuale luogo di turismo di elevato livello.
Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
Una cura particolare dovrà essere prestata alla valorizzazione degli elementi architettonici più significativi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: SU_06

Tipologia: ***Struttura Urbana Qualificata***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Include la struttura urbana ottocentesca situata a ponente del centro cittadino, compresa tra il Casinò, la pista ciclabile, Via Barabino e le aree contigue a Corso degli Inglesi. Il tessuto edilizio è costituito da ville ed edifici di pregio, spazi liberi e percorsi con valore storico-artistico e paesaggistico.Include 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. 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. Viene incluso negli ambiti di riqualificazione per quanto attiene il miglioramento delle parti incongrue e l'auspicabile riattualizzazione dell'uso degli immobili.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***499.326 mq***

Area Strade: ***65.211 mq***

13,06% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
0,4%	***IS MO-B***	1.616	mq	100% ***SU***	434.115 mq
96,1%	***SU***	416.978	mq		
0,0%	***TRZ***	0	mq		
3,6%	***TU***	15.521	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **198.700 mq** Sup. Accessoria Tot : **76.570 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	75.064	54.046	19	4	4	216.185	151.329	64.855
commerciale	512	512	2	4	1	512	512	0
alberghiero	14.463	11.715	22	4	5	58.574	46.859	11.715

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 327 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***75.978 mq*** **N° Servizi:** 31

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	24	57.871
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	5.668
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	6	12.438

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **358.137** ***mq***

IUI Esistente **0,55** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua 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 dei valore d'immagine.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito SU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per SU_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***101.856 mq*** **N° Servizi:** 30

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	23	79.803
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	7	22.054

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

99% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. b), c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta di parte del nucleo storico, anche se di formazione e trasformazione relativamente recenti (fine ottocento, prima metà del novecento), caratterizzato dalla presenza di edifici abitativi di grande pregio formale che segnano un paesaggio urbano complessivo di grande valore di scena, comprensivo della zona dei grandi alberghi lungo il corso Imperatrice.
In tale struttura urbana qualificata gli interventi sono ammessi solo se finalizzati a mantenere uno stretto rapporto con le particolari caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e a condizione che venga rispettato il carattere formale dell'edificato di pregio, quanto a:
• mantenimento della tipologia originaria dell'edificio;
• conservazione del carattere dei prospetti, quanto a rapporti geometrici, uso dei materiali, dei colori, degli infissi, ecc.;
• conservazione del carattere delle coperture, quanto a materiali, colori e tipologie.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.
I volumi posti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la attuale percezione del paesaggio ed i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Si dovrà in tutti i modi evitare che vadano perdute le testimonianze del volto storico forse di maggior pregio e in miglior stato di conservazione di Sanremo, che ha resistito a trasformazioni urbanistiche e che contribuisce a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale e la promovibilità di Sanremo quale attuale luogo di turismo di elevato livello.
Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
Una cura particolare dovrà essere prestata alla valorizzazione dei momenti architettonici più significativi.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente. Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.
Dovrà essere conservato il carattere dell'ambito con edifici isolati sparsi in ampi giardini di pregio. Dovranno altresì essere conservati gli edifici maggiormente significativi di edilizia art noveau e liberty.
È vietato l'impianto di elementi anche di arredo che interferiscano con la percezione del mare dalla passeggiata e della passeggiata dall'arenile.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

Gruppo di AMBITI: TNI

Superficie Complessiva 20.979.268 mq

Estensione Strade 197.258 mq

Comparti PTCP:	VIGENTE		PROPOSTO	
AE	8.502 mq	*ANI MA*	20.529.867 mq	
ANI MA	19.932.755 mq	*ID MA*	10.886 mq	
ID MA	313.139 mq	*IS CE*	183.132 mq	
IS CE	166.911 mq	*IS MA*	12.882 mq	
IS MA	265.577 mq	*SME*	45.237 mq	
IS MA CPA	35.005 mq			
IS MA sat	176 mq			
IS TR-TU	13.656 mq			
PCP	36 mq			
SME	45.237 mq			
TRZ	1.015 mq			

Sup Agibile Complessiva: 9.839 mq

Sup Accessoria Complessiva 4.205 mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	28	0
residenziale	9.811	4.205

Sup Serre Complessiva: 28.415 mq

N°Serre Complessive: 87

Sup Servizi Complessiva 11.366.895 mq

N°Servizi Complessivo: 21

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	16.019	11
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	36.011	5
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2.000	1
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	11.289.426	3
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	23.439	1

AMBITO: TNI_01

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile di Capo Nero. Si tratta di aree poste lungo il crinale di Capo Nero, con elevato valore naturalistico-ambientale interessate dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, come riconosciuto anche dal PTCP, quale ambito con regime di conservazione.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***194.736 mq***

Area Strade: ***14.535 mq***

7,46% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	8,3% ***ID MA***	14.994	mq	100% ***IS CE***	180.202	mq
	91,1% ***IS CE***	164.193	mq			
	0,6% ***TRZ***	1.015	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.723 mq** Sup. Accessoria Tot : **738 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.419	2.461	7	4	1	2.461	1.723	738

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 19.093 mq **N°serre tot :** 39

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***2.155 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.155

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **178.047 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 purchè 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 purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di

livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: attività agricole, la residenza, connettivo urbano, parcheggi pertinenziali, servizi pubblici, infrastrutture di interesse locale.
Sono inoltre ammesse le funzioni turistico-ricettive ricadenti nelle tipologie bed&breakfast e agriturismo come disciplinate dalla vigente normativa regionale.
Sono fatte salve le destinazioni in atto alla data di adozione del P.U.C.

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.025 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	1.025

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III :
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a), c).
Le aree sono poste nel contesto immediato di un manufatto riconosciuto interesse storico e paesistico, e costituiscono nel loro insieme l'ambito di rispetto.
Si tratta, in particolare, dell'insieme ambientale di elevatissimo interesse paesistico costituito dal versante digradante verso Capo Nero. In sostanza l'area di crinale a forte pendenza solcata dalla strada che da Capo Nero sale a Coldirodi, definito "insediamenti sparsi da conservare (IS-CE)", nel livello insediativo del PTCP.
In relazione ai valori dì qualità e tipicità dell'insediamento e dell'ambiente naturale esistenti, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto – ancorché non ottimale - tra insediamento e ambiente naturale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado. Gli interventi di sistemazione dei terreni dovrà essere limitata al ripristino dei terrazzamenti mediante la ricostruzione dei muri a secco con caratteristiche tipiche dei luoghi e l'impiego di pietra locale.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al mantenimento assoluto delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Non è ammessa la realizzazione di piscine.
E' assoggettato a particolare tutela il manufatto emergente costituito dalla Punta delle scaglie, peraltro assoggettato a vincolo archeologico, nel cui areale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TNI_02

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile di Capo Verde. Si tratta di aree poste in fregio alla pista ciclopedonale in località La Vesca, con elevato valore naturalistico-ambientale, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, come riconosciuto anche dal PTCP, quale ambito con regime di conservazione.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***2.932 mq***

Area Strade: ***2 mq***

0,07% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	92,7% ***IS CE***	2.717 mq	100% ***IS CE***	2.930 mq
	6,0% ***IS MA sat***	176 mq		
	1,2% ***PCP***	36 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **111 mq**

Sup. Accessoria Tot : **48 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	221	159	7	4	1	159	111	48

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 111 mq

N°serre tot : 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **2.930** ***mq***

IUI Esistente **0,04** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: minore o uguale esistente

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: connettivo urbano, ospitalità ricettiva, parcheggi pertinenziali, servizi pubblici, infrastrutture di interesse locale.
Sono fatte salve le destinazioni in atto alla data di adozione del P.U.C.. Negli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PUC 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.

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

98% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III :
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a), c).
E' sottoposta alle indicazioni normative del presente articolo l'area costiera di Capo Verde di elevato interesse paesistico in relazione ai valori di qualità dell'ambiente naturale.
In tale ambito rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto – ancorché non ottimale - tra insediamento e ambiente naturale.
È vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli eventuali interventi episodici preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado.
Gli eventuali parcheggi a raso, consentiti solo per il soddisfacimento esclusivo delle esigenze di accessibilità e fruibilità delle zone stesse, sono subordinati al sostanziale mantenimento delle caratteristiche morfologiche del terreno, dell'aspetto dei luoghi e della consistenza vegetazionale presenti.
Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere sempre preordinati al recupero di un carattere tipologico consono al valore paesistico dei luoghi. Dovranno essere salvaguardate le visuali dalla Via Aurelia.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TNI_03**

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile di Monte Colma. Si tratta di aree boscate poste a ridosso di Monte Colma, a confine con il Comune di Ceriana, con elevato valore naturalistico-ambientale, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***383.396 mq***

Area Strade: ***1.180 mq***

0,31% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	98,4% ***ANI MA***	376.056	mq	98% ***ANI MA***	376.056	mq
	1,6% ***SME***	6.160	mq	2% ***SME***	6.160	mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **76 mq**

Sup. Accessoria Tot : **33 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	152	109	6	4	1	109	76	33

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **382.216 *mq***

IUI Esistente **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 purchè 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 purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 4,50 mt

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: 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 PUC 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.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

83% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III :
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Si tratta di ambito avente potenzialità biotica anche elevata, costituito da bosco, cespuglieti, prati e pascoli. In ogni intervento si dovranno mantenere inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e si dovrà assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una più ampia fruizione collettiva del territorio, rispettosa delle qualità morfo-paesistiche dei luoghi.
L'esecuzione delle opere dovrà essere realizzata a seguito di un progetto organico di inserimento ambientale che accerti che le opere non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e con la conservazione di quelle aree del paesaggio agrario e silvo-pastorale più delicate, quali ad esempio le aree di riforestazione, i versanti maggiormente acclivi, le emergenze orografiche e morfologiche.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Si dovrà inoltre evitare:
- l'alterazione del sistema orografico mediante movimenti di terreno
- l'alterazione delle presenze vegetali esistenti;
- l'alterazione del sistema idrografico superficiale.
Le pratiche silvoculturali devono essere improntate a criteri naturalistici e sono comunque vietati l'allevamento zootecnico intensivo e la sostituzione di boschi con altre colture. Si dovrà anche curare la visibilità del paesaggio dalla viabilità esistente e quindi vietati depositi e accatastamenti di materiali lungo strada e altri interventi non compatibili con la qualità ambientale attuale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
E' assoggettato a particolare tutela il manufatto emergente costituito dalla vetta di Monte Colma nel cui areale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TNI_04

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile di Valle Armea. Si tratta di aree boscate poste sul versante di levante della Valle Armea, a monte del viadotto Autostradale, con 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***434.121 mq***

Area Strade: ***3.989 mq***

0,92% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

1,0%	***AE***	4.511	mq
97,2%	***ANI MA***	418.269	mq
0,0%	***IS MA CPA***	75	mq
1,7%	***IS TR-TU***	7.277	mq

PROPOSTO

100% ***ANI MA*** 430.131 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **166 mq**

Sup. Accessoria Tot : **71 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	329	237	7	4	1	237	166	71

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **430.131** ***mq***

IUI Esistente **0,00** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 purchè 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 purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 4,50 mt

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: 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 PUC 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.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III :
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Si tratta di ambito avente potenzialità biotica anche elevata, costituito da bosco, cespuglieti, prati e pascoli. In ogni intervento si dovranno mantenere inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e si dovrà assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una più ampia fruizione collettiva del territorio, rispettosa delle qualità morfo-paesistiche dei luoghi.
L'esecuzione delle opere dovrà essere realizzata a seguito di un progetto organico di inserimento ambientale che accerti che le opere non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e con la conservazione di quelle aree del paesaggio agrario e silvo-pastorale più delicate, quali ad esempio le aree di riforestazione, i versanti maggiormente acclivi, le emergenze orografiche e morfologiche.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Si dovrà inoltre evitare:
- l'alterazione del sistema orografico mediante movimenti di terreno
- l'alterazione delle presenze vegetali esistenti;
- l'alterazione del sistema idrografico superficiale.
Le pratiche silvoculturali devono essere improntate a criteri naturalistici e sono comunque vietati l'allevamento zootecnico intensivo e la sostituzione di boschi con altre colture. Si dovrà anche curare la visibilità del paesaggio dalla viabilità esistente e quindi vietati depositi e accatastamenti di materiali lungo strada e altri interventi non compatibili con la qualità ambientale attuale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TNI_05**

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile dell'Alta Valle Armea. Comprende aree boscate a levante dell'Armea, a confine con i Comuni di Ceriana e Taggia, già individuate nel SIC Terrestre IT 1315805, aree poste sul crinale a confine con Taggia, aree poste lungo il Rio Valdolivi. E' un ambito con elevato valore naturalistico-ambientale interessato solo in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***2.219.487 mq***

Area Strade: ***26.185 mq***

1,18% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,0%	***AE***	90 mq	100%	***ANI MA***	2.193.296 mq
	98,8%	***ANI MA***	2.166.249 mq			
	0,9%	***IS MA***	20.581 mq			
	0,0%	***IS MA CPA***	2 mq			
	0,3%	***IS TR-TU***	6.379 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.708 mq** Sup. Accessoria Tot : **725 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.678	1.208	8	4	2	2.416	1.691	725
attività produttive	16	16	2	5	1	16	16	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 5.302 mq **N°serre tot :** 26

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***63.722 mq*** **N° Servizi:** 5

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	5	63.722

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **2.129.581 *mq***

IUI Esistente **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 purchè 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 purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 4,50 mt

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: 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 PUC 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.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***754.914 mq*** **N° Servizi:** 7

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	362
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	5	36.011
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	718.541

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

96% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
33% SIC terrestre IT 1315805
Si tratta di ambito avente potenzialità biotica anche elevata, costituito da bosco, cespuglieti, prati e pascoli. In particolare un'ampia porzione dell'ambito TNI_05 è individuato, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente 03/07/2008, Sito di Importanza Comunitaria (SIC), in relazione alla Direttiva 92/43 CEE sulla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche; tale ambito SIC è assoggettato alle misure di salvaguardia di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 30 del 18/01/2013 con la quale sono stati approvati i criteri e gli indirizzi procedurali per l'applicazione della Valutazione di Incidenza, alle cui norme si rimanda.
In ogni intervento si dovranno mantenere inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e si dovrà assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una più ampia fruizione collettiva del territorio, rispettosa delle qualità morfo-paesistiche dei luoghi.
L'esecuzione delle opere dovrà essere realizzata a seguito di un progetto organico di inserimento ambientale che accerti che le opere non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e con la conservazione di quelle aree del paesaggio agrario e silvo-pastorale più delicate, quali ad esempio le aree di riforestazione, i versanti maggiormente acclivi, le emergenze orografiche e morfologiche.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Si dovrà inoltre evitare:
- l'alterazione del sistema orografico mediante movimenti di terreno
- l'alterazione delle presenze vegetali esistenti;
- l'alterazione del sistema idrografico superficiale.
Le pratiche silvoculturali devono essere improntate a criteri naturalistici e sono comunque vietati l'allevamento zootecnico intensivo e la sostituzione di boschi con altre colture. Si dovrà anche curare la visibilità del paesaggio dalla viabilità esistente e quindi vietati depositi e accatastamenti di materiali lungo strada e altri interventi non compatibili con la qualità ambientale attuale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TNI_06

Tipologia: ***Territori Non Insediabili***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Territorio non insediabile di Monte Bignone. E' costituito dalla grossa area boscata delimitata dai crinali a confine con i territori di Ospedaletti, Seborga, Perinaldo, Baiardo e Ceriana, il cui apice è Monte Bignone, posto a quota 1300 mt slm. L'ambito comprende porzioni già individuate nel SIC Terrestre IT 1315806. Si tratta di un ambito con elevato valore naturalistico-ambientale interessato solo in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***17.744.596 mq***

Area Strade: ***151.368 mq***

0,85% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
0,0%	***AE***	3.901	mq		
96,5%	***ANI MA***	16.972.181	mq	100% ***ANI MA***	17.530.383 mq
1,7%	***ID MA***	298.146	mq	0% ***ID MA***	10.886 mq
1,4%	***IS MA***	244.995	mq	0% ***IS MA***	12.882 mq
0,2%	***IS MA CPA***	34.928	mq	0% ***SME***	39.077 mq
0,2%	***SME***	39.077	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.055 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.590 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	5.995	4.316	9	4	2	8.632	6.043	2.590
attività produttive	12	12	2	5	1	12	12	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.908 mq **N°serre tot :** 20

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***6.257.889 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	7	13.976
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	6.226.836
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	17.077

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **11.335.339** ***mq***

IUI Esistente **0,00** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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 purchè 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 purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla disciplina paesistica di livello puntuale.
Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 4,50 mt

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammesse sono: 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 PUC 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 altresì ammesse le mini-aree di sosta di cui alla LR 2/2008 art. 26.

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***10.610.956 mq*** **N° Servizi:** 12

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	8	14.631
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	2.000
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	10.570.885
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	23.439

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

96% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
33% SIC terrestre IT 1315806
Si tratta di ambito avente potenzialità biotica anche elevata, costituito da bosco di alto fusto, cespuglieti, prati e pascoli.
In particolare un'ampia porzione dell'ambito TNI_06 è individuato, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente 03/07/2008, Sito di Importanza Comunitaria (SIC), in relazione alla Direttiva 92/43 CEE sulla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche; tale ambito SIC è assoggettato alle misure di salvaguardia di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 30 del 18/01/2013 con la quale sono stati approvati i criteri e gli indirizzi procedurali per l'applicazione della Valutazione di Incidenza, alle cui norme si rimanda.
In ogni intervento si dovranno mantenere inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e si dovrà assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una più ampia fruizione collettiva del territorio, rispettosa delle qualità morfo-paesistiche dei luoghi.
L'esecuzione delle opere dovrà essere realizzata a seguito di un progetto organico di inserimento ambientale che accerti che le opere non contrastino con il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e con la conservazione di quelle aree del paesaggio agrario e silvo-pastorale più delicate, quali ad esempio le aree di riforestazione, i versanti maggiormente acclivi, le emergenze orografiche e morfologiche.
La realizzazione di locali interrati al di sotto delle costruzioni è consentito a condizione che gli stessi siano visivamente integrati nei terrazzamenti esistenti e non siano realizzate aperture sul relativo fronte.
Si dovrà inoltre evitare:
- l'alterazione del sistema orografico mediante movimenti di terreno

- l'alterazione delle presenze vegetali esistenti;
- l'alterazione del sistema idrografico superficiale.
Le pratiche silvoculturali devono essere improntate a criteri naturalistici e sono comunque vietati l'allevamento zootecnico intensivo e la sostituzione di boschi con altre colture. Si dovrà anche curare la visibilità del paesaggio dalla viabilità esistente e quindi vietati depositi e accatastamenti di materiali lungo strada e altri interventi non compatibili con la qualità ambientale attuale.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra.
Sono assoggettati a particolare tutela i manufatti emergenti, nei cui areali è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi, rappresentati da:
-Croce di Padre Poggio o castello delle rocche;
-Sommità monte Caggio;
-Località abbeveratoi;
-Sommità monte Bignone.
Nell'ambito sono comprese le seguenti strade, sottoposte alle norme generali di cui al paragrafo "viabilità di rilevanza paesistica":
-Strada monte Ortigara;
-Strada Senatore Ernesto Marsaglia;
-Via Ludovico Ariosto;
-Strada San Romolo-Bajardo;
-Strada Monte Bignone.
Nell'ambito è presente una importante rete sentieristica sottoposti alle norme generali di cui al paragrafo "rete dei sentieri e degli itinerari escursionistici (viabilità minore)".

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO Spu - SERVIZI PARCO URBANO

NORMA di CONFORMITA' PUNTUALE
Fatta salva l'ammissibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come disciplinati nell'ambito TNI_06, il sottoambito è sottoposto alle ulteriori disposizioni di seguito indicate.
E' consentita la realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche tese al miglioramento della fruizione collettiva del Parco. Nel rispetto dei vincoli cui è assoggettata la zona, possono essere realizzate costruzioni, attrezzature e impianti di supporto delle attività connesse al parco (ludico-sportive, tempo libero, ricreativo-culturali, escursionistiche, punti di ristoro, rifugi, fattorie didattiche etc).

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Fatta salva la DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE dell'ambito TNI_06, il sottoambito è sottoposto alle seguenti ulteriori disposizioni.
In ragione delle caratteristiche peculiari dei luoghi, gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali locali tipici della tradizione quali il legno e la pietra.
Dovrà essere posta particolare attenzione alla collocazione del manufatti al fine di non interferire con le visuali panoramiche ed i percorsi visivi ancorchè gli stessi dovranno essere posizionati lungo la trama dei percorsi esistenti per evitare la realizzazione di nuovi tracciati.

Gruppo di AMBITI: **TPAA**

Superficie Complessiva	**6.387.729**	mq
Estensione Strade	**219.841**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
AE	**109.352**	mq	***ID MA***	**162.722**	mq
ANI MA	**3.064**	mq	***IS MA***	**6.005.165**	mq
ID MA	**542.810**	mq			
ID MO-A	**16.208**	mq			
IS MA	**4.921.757**	mq			
IS MA CPA	**524.580**	mq			
IS MO-B	**18.110**	mq			
IS TR-TU	**31.956**	mq			
PU	**49**	mq			

Sup Agibile Complessiva: **79.428** mq

Sup Accessoria Complessiva **33.413** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	**1.464**	**0**
residenziale	**77.964**	**33.413**

Sup Serre Complessiva: **253.893** mq

N°Serre Complessive: **688**

Sup Servizi Complessiva **5.195** mq

N°Servizi Complessivo: **7**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**3.591**	**5**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**1.604**	**2**

AMBITO: **TPAA_01**

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito del crinale di Castelletti, posto a confine con il Comune di Taggia, in adiacenza al corridoio paesistico ambientale del Rio fonti, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***141.895 mq***

Area Strade: ***5.334 mq***

3,76% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	65,6% ***IS MA***	89.647 mq	100% ***IS MA***	136.562 mq
	34,3% ***IS MA CPA***	46.865 mq		
	0,0% ***PU***	49 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.682 mq** Sup. Accessoria Tot : **721 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.337	2.403	7	4	1	2.403	1.682	721

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 18.652 mq **N°serre tot :** 51

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **136.562** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta

eccezione per il sedime del fabbricato;
-non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
-all'adeguamento igienico tecnologico;
-agli interventi di ristrutturazione edilizia;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b) Al fine del recupero delle terre abbandonate sprovviste di manufatti accessori è ammessa la costruzione di un annesso agricolo di SA massima pari a 10 mq per lotti inedificati superiori ai 2.500 mq di superficie, di proprietà, contigui e liberi da precedenti asservimenti. Tali annessi non potranno essere oggetto di successivi interventi comportanti l'ampliamento o l'accorpamento con altri edifici.
Il terreno dovrà comunque essere asservito in ragione della SA realizzata ed il manufatto dovrà essere vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo.
L'altezza netta degli accessori agricoli non può essere superiore m 2,40.
La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Nel caso di realizzazione di locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.

c) gli impianti a serra sono ammessi nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dai Piani di Bacino ed alle seguenti ulteriori condizioni:
1) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt 6,00;
2) le distanze minime non siano inferiori a:
a) mt 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
b) mt 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza fino a mt 7,00;
c) mt 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore ai 7,00 mt;
d) mt 1,50 dai confini;
3) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;

4) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
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.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

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.

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia delle funzioni e dei caratteri paesistici presenti.
Per gli aspetti vegetazionali si dovranno considerare le specie presenti ed in particolare la coltivazione olivicola al fine di conservarne la tipologia e la massa presente, compensando in altra area di pari superficie la quantità di massa biotica eventualmente compromessa col progetto edilizio.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali tipici dei luoghi e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici, del contesto, degli spazi liberi e dei percorsi pedonali e storici.
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, ovvero col lato maggiore parallelamente alle curve stesse, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando sbancamenti. I fabbricati devono avere copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, in quest'ultimo caso con orientamento del colmo parallelo alle curve di livello. Eventuali proposte progettuali che si discostino dalla tipologia della copertura a falde inclinate con tetto a padiglione o a capanna, dovranno essere adeguatamente motivate da eventuali ricorrenze significative nella tipologia degli edifici esistenti in un intorno significativo.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi pertinenziali dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Sono in ogni caso da evitare interventi che possano compromettere le vedute da belvedere, strade e percorsi panoramici di pubblico accesso e/o alterino i profili del paesaggio.
Gli interventi dovranno altresì attestarsi preferibilmente sulla trama dei percorsi esistenti.
Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
Il lotto di intervento (mappali asserviti) deve essere oggetto di uno studio di dettaglio riportante lo stato di fatto e gli interventi di sistemazione e manutenzione previsti.
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
Non potranno essere realizzati muri di contenimento del terreno di altezza maggiore di metri 3,00 e gli stessi dovranno essere rivestiti nel paramento esterno con pietra a spacco a corsi regolari orizzontali posata secondo la tradizione locale.
Le opere di contenimento del terreno, quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento

delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
I serbatoi di combustibile devono essere posizionati nel sottosuolo.
Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità privata a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00.
La pavimentazione delle strade private agricole deve essere a fondo permeabile fatte salve limitate porzioni in corrispondenza degli innesti sulla viabilità esistente. La pavimentazione dei percorsi di interesse storico deve essere mantenuta o ripristinata.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO denominato "CAMPAGNA ABITATA"

NORMA di CONFORMITA'
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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta eccezione per il sedime del fabbricato;
- non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
- all'adeguamento igienico tecnologico;
- agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC. Nel rispetto delle superfici minime previste dalle norme generali di piano e nell'ambito delle destinazioni ammissibili, sono ammessi:
- i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici o parti di edifici esistenti;
- la suddivisione in più unità immobiliari residenziali nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente

b) La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati a sé stanti aventi altre destinazioni.
Nell'ambito di interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione di locali interrati purchè posti entro il sedime della costruzione ed alle ulteriori condizioni stabilite dalla DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE.
Nel caso di realizzazione di locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa

alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
L'altezza netta degli accessori non può essere superiore m 2,40.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: 5,00 mt
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

FUNZIONI AMMISSIBILI
Le funzioni ammissibili sono: la residenza e i relativi parcheggi pertinenziali, l'agricoltura, l'artigianato minuto legato alla produzione agricola, gli esercizi di vicinato, servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse locale. Sono ammesse inoltre le funzioni relative ai 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.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA, nelle quali è presente una concentrazione dell'edificazione tale da non essere più riconoscibile come insediamento sparso e nelle quali non è altresì recuperabile la prevalente funzione agricola propria dell'ambito.
In tali sotto-ambiti si applica la DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE degli ambiti TPAA.

AMBITO: TPAA_02

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***432.450 mq*** **Area Strade:** ***12.999 mq***

3,01% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	3,7% ***AE***	15.377 mq	100% ***IS MA***	419.451 mq
	96,3% ***IS MA***	404.074 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.415 mq** Sup. Accessoria Tot : **606 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.808	2.021	7	4	1	2.021	1.415	606

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 29.902 mq **N°serre tot :** 110

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **419.451 *mq***

IUI Esistente **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

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. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati purchè 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. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico-tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento di approvazione del P.R.G..
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 seguenti ulteriori condizioni:
- gli eventuali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente alle condizioni di cui al precedente punto 3);
- dall'esecuzione dell'intervento edilizio non dovrà conseguire un maggior consumo di suolo naturale fatta

eccezione per il sedime del fabbricato;
-non dovrà essere alterata la morfologia del terreno naturale con particolare riguardo al rispetto dei terrazzamenti caratterizzanti il paesaggio rurale ligure;
-dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
-dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
5)nuove volumetrie, destinate all'ampliamento degli edifici esistenti entro il 30% della S.A., nel rispetto delle condizioni e parametri stabiliti per la nuova costruzione, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali, sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.

Gli ampliamenti della S.A. relativi:
-all'adeguamento igienico tecnologico;
-agli interventi di ristrutturazione edilizia;
-agli interventi di nuova costruzione;
possono essere utilizzati alternativamente e pertanto non sono cumulabili nell'ambito della vigenza del PUC.
Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso in residenza dei manufatti esistenti.
Gli interventi che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001, prevedono il recupero ai fini residenziali di parti diverse dal sottotetto sono ammissibili solamente se rispettano, con riferimento alla superficie dell'intero fabbricato di proprietà del richiedente e oggetto dell'intervento, determinata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/1995, il rapporto di 1/5 di superficie utile destinata ad annessi alla conduzione del fondo e comunque non inferiore a 20 mq.
La suddivisione in più unità immobiliari residenziali può avvenire nei limiti di una unità in più rispetto all'esistente nei limiti dimensionali previsti dalle norme generali di piano. Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo mediante la presenza di un accessorio agricolo per ciascuna unità immobiliare della superficie utile minima di 20 mq, ferma restando la verifica del rapporto di 1/5 sull'intero fabbricato di cui al precedente paragrafo.

b)Le nuove volumetrie sono consentite, sulla base di un indice di utilizzazione insediativa non superiore a 0,01 mq/mq nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabiliti stabiliti nell'apposita tabella delle norme generali, sino al raggiungimento di una superficie agibile massima di 150 mq residenziali.
Dovrà essere comunque garantita la connessione con la conduzione del fondo.
Il lotto minimo asservibile per la realizzazione di accessori agricoli, libero da precedenti asservimenti, è stabilito in mq 4.000 di cui almeno mq 2.500 contigui di proprietà su cui realizzare il fabbricato.
Al fine del recupero delle terre abbandonate sprovviste di manufatti accessori è ammessa la costruzione di annessi agricoli di SA massima pari a 10 mq per lotti inedificati compresi fra i 2.500 mq ed i 4.000 mq di superficie, di proprietà, contigui e liberi da precedenti asservimenti.
Il terreno dovrà comunque essere asservito in ragione della SA realizzata ed il manufatto dovrà essere vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo.
Lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie derivanti dall'indice di utilizzazione insediativa è riservato alle attività di presidio del territorio.
L'altezza netta degli accessori agricoli non può essere superiore m 2,40.
E' consentito l'asservimento di lotti non contigui purchè ricadenti nello stesso ambito e posti ad una distanza non superiore a 500 mt dal confine del lotto di intervento.
La realizzazione di eventuali porzioni interrate destinate ad autorimessa privata collegate funzionalmente a fabbricati a destinazione residenziale, è ammessa nei limiti di mq 35 ogni 100 mq di superficie agibile.
Nel caso di nuove costruzioni i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.
I locali interrati non collegati funzionalmente e strutturalmente a fabbricati a destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente nel rispetto della seguente normativa:

•il fabbricato deve essere destinato alla conduzione del fondo
•tali locali saranno da computarsi in ragione dell'indice di utilizzazione insediativa.

c) gli impianti a serra sono ammessi nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dai Piani di Bacino ed alle seguenti ulteriori condizioni:
1) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non superi i mt 6,00;
2) le distanze minime non siano inferiori a:
a) mt 6,00 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
b) mt 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza fino a mt 7,00;
c) mt 6,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore ai 7,00 mt;
d) mt 1,50 dai confini;
3) i muri di sostegno e di contenimento non superino l'altezza di mt 3,00;

4) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
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.

Distanza confini: 5,00 mt
Distanza fabbricati: 10,00 mt
Distanza strade pubbliche: DM 01/04/68 n 1404
Hmax: 6,50 mt
Numero massimo piani fuori terra 1 per S.A. ≤ 70 mq
Numero massimo piani fuori terra 2 per S.A. > 70 mq

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*		***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*		***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_03

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***55.945 mq*** **Area Strade:** ***2.818 mq***

5,04% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	4,3% ***AE***	2.308 mq	100% ***IS MA***	53.127 mq
	95,7% ***IS MA***	50.819 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.085 mq** Sup. Accessoria Tot : **893 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.068	1.489	8	4	2	2.978	2.085	893

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 59 mq **N°serre tot :** 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **53.127 *mq***

IUI Esistente **0,04 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_04

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito posto sul versante di ponente del Rio Val d'Olivi, compreso tra i corridoi paesistico ambientali di fondovalle e di crinale della Val d'Olivi, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***99.247 mq***

Area Strade: ***4.468 mq***

4,50% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,4%	***ANI MA***	1.343 mq	100%	***IS MA***	94.779 mq
	16,9%	***ID MO-A***	16.022 mq			
	81,7%	***IS MA***	77.414 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.916 mq** Sup. Accessoria Tot : **821 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.900	1.368	9	4	2	2.737	1.916	821

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 4.817 mq **N°serre tot :** 18

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **94.779 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

76% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_05

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***302.756 mq***

Area Strade: ***12.384 mq***

4,09% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	7,1% ***AE***	20.655 mq	100% ***IS MA***	290.372 mq
	92,9% ***IS MA***	269.717 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.883 mq**

Sup. Accessoria Tot : **461 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.133	1.536	8	4	1	1.536	1.075	461
attività produttive	808	808	3	5	1	808	808	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 32.736 mq

N°serre tot : 58

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **290.372** ***mq***

IUI Esistente **0,01** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_02

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			***750***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TPAA_06**

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***294.142 mq*** **Area Strade:** ***15.389 mq***

5,23% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	88,5% ***IS MA***	246.797 mq	100% ***IS MA***	278.753 mq
	11,5% ***IS TR-TU***	31.956 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.360 mq** Sup. Accessoria Tot : **583 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.698	1.942	8	4	1	1.942	1.360	583

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 44.424 mq **N°serre tot :** 90

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **278.753 *mq***

IUI Esistente **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_02

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			***700***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_07

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***155.076 mq*** **Area Strade:** ***4.337 mq***

2,80% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	100,0% ***IS MA***	150.739 mq	100% ***IS MA***	150.739 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.331 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.427 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.304	2.379	9	4	2	4.758	3.331	1.427

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.679 mq **N°serre tot :** 14

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **150.739 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

8% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_01

AMBITO: TPAA_08

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***649.514 mq***

Area Strade: ***22.732 mq***

3,50% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	2,6% ***AE***	15.991	mq	100% ***IS MA***	626.782	mq
	0,0% ***ID MO-A***	186	mq			
	97,4% ***IS MA***	610.604	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.863 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.943 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	8.996	6.477	8	4	1	6.477	4.534	1.943
attività produttive	329	329	5	5	1	329	329	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 36.608 mq **N°serre tot :** 85

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **626.782 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_02

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			***950***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

8% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_02

AMBITO: TPAA_09

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***280.035 mq***

Area Strade: ***8.232 mq***

2,94% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	4,5% ***AE***	12.132	mq	100% ***IS MA***	271.803 mq
	52,2% ***IS MA***	141.757	mq		
	43,4% ***IS MA CPA***	117.914	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.136 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.773 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.103	2.954	8	4	2	5.909	4.136	1.773

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 24.827 mq **N°serre tot :** 70

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **271.803 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

12% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_10

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***419.352 mq***

Area Strade: ***17.390 mq***

4,15% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	3,1%	***AE***	12.260 mq	100%	***IS MA***	401.962 mq
	0,0%	***ANI MA***	0 mq			
	96,9%	***IS MA***	389.472 mq			
	0,1%	***IS MA CPA***	230 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **9.620 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.123 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	9.543	6.871	8	4	2	13.742	9.620	4.123

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.636 mq **N°serre tot :** 14

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **401.962 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

82% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).

Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_01

AMBITO: TPAA_11

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***1.724.305 mq***

Area Strade: ***50.177 mq***

2,91% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,8% ***AE***	29.312	mq	100% ***IS MA***	1.674.129	mq
	76,8% ***IS MA***	1.285.245	mq			
	21,5% ***IS MA CPA***	359.572	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **21.389 mq**

Sup. Accessoria Tot : **9.105 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	21.077	15.175	8	4	2	30.350	21.245	9.105
attività produttive	143	143	3	5	1	143	143	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 19.660 mq

N°serre tot : 74

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***338 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	338

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.673.791 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***593 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	593

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

6% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_01

AMBITO: TPAA_12

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***100.209 mq***

Area Strade: ***2.499 mq***

2,49% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
1,3%	***AE***	1.317 mq	100% ***IS MA***	97.710 mq
0,3%	***ANI MA***	275 mq		
98,4%	***IS MA***	96.118 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **253 mq** Sup. Accessoria Tot : **109 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	502	362	6	4	1	362	253	109

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.522 mq **N°serre tot :** 9

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***745 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	745

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **96.965 *mq***

IUI Esistente **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_02

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			***300***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***757 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

96% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_13

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione. Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***74.510 mq***

Area Strade: ***3.851 mq***

5,17% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE			*PROPOSTO*		
100,0%	***IS MA***	70.659 mq	100%	***IS MA***	70.659 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.616 mq** Sup. Accessoria Tot : **693 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	1.603	1.154	8	4	2	2.309	1.616	693

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 9.474 mq **N°serre tot :** 27

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **70.659 *mq***

IUI Esistente **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la riqualificazione delle aree sotto i profili ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TPAA_14

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito adiacente al crinale di San Lorenzo, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***57.691 mq***

Area Strade: ***3.243 mq***

5,62% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

66,7% ***IS MA*** 36.338 mq

33,3% ***IS MO-B*** 18.110 mq

PROPOSTO

100% ***IS MA*** 54.448 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.837 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.216 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.814	2.026	10	4	2	4.053	2.837	1.216

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 12.536 mq

N°serre tot : 30

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **54.448 *mq***

IUI Esistente **0,05 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,01			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***682 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	682

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico

Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_01

AMBITO: TPAA_15

Tipologia: ***Territori di Presidio Ambientale a vocazione Agricola***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito appartenente alla fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a valle del nastro autostradale e le zone boschive, per il quale è ancora riconoscibile una struttura agricola attiva, con terrazzamenti e opere rurali legate alla coltivazione dei terreni. Al suo interno sono presenti situazioni di abbandono e fenomeni di rinaturalizzazione.Sono aree 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 e delle relative funzioni complementari. Il PUC inoltre perimetra all'interno dell'ambito, quelle porzioni di territorio densamente edificate, per le quali non è più riconoscibilie ne recuperabile la prevalente funzione agricola (Campagna Abitata).

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***1.600.602 mq***

Area Strade: ***53.989 mq***

3,37% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,1%	***ANI MA***	1.445 mq	11%	***ID MA***	162.722 mq
	35,1%	***ID MA***	542.810 mq	89%	***IS MA***	1.383.890 mq
	64,8%	***IS MA***	1.002.357 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **21.044 mq** Sup. Accessoria Tot : **8.940 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	20.694	14.900	8	4	2	29.800	20.860	8.940
attività produttive	185	185	3	5	1	185	185	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 9.361 mq **N°serre tot :** 35

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.080 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.200
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	880

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.543.533 *mq***

IUI Esistente **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il recupero del tessuto produttivo agricolo originario e la 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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TPAA_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TPAA_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,01***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***3.163 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	3	2.241
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	922

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

28% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Vedi Disciplina Paesistica TPAA_01

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Vedi SOTTOAMBITO "CAMPAGNA ABITATA" in TPAA_01

Gruppo di AMBITI: **TSC**

Superficie Complessiva	**990.053**	mq
Estensione Strade	**56.682**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
	AE	**5.758** mq	***ID MA***	**52.987** mq	
	ID MO-A	**362.701** mq	***ID MO-A***	**792.552** mq	
	IS MA	**329.787** mq			
	IS MA CPA	**162.110** mq			
	IS MA sat	**23.599** mq			
	NI MA	**4.745** mq			
	TU	**44.671** mq			

Sup Agibile Complessiva: **52.466** mq **Sup Accessoria Complessiva** **21.452** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
attività produttive	**2.170**	**0**
commerciale	**241**	**0**
residenziale	**50.055**	**21.452**

Sup Serre Complessiva: **88.712** mq **N°Serre Complessive:** **258**

Sup Servizi Complessiva **50.721** mq **N°Servizi Complessivo:** **16**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**24.002**	**5**
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**18.920**	**1**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**4.373**	**5**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**3.426**	**5**

AMBITO: **TSC_01**

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito posto nella vallata del San Martino, compreso tra lo svincolo della Variante alla Statale n. 1 - Aurelia Bis, e il viadotto autostradale. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***94.515 mq***

Area Strade: ***6.684 mq***

7,07% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

6,6% ***AE*** 5.758 mq

9,4% ***ID MO-A*** 8.216 mq

84,1% ***IS MA*** 73.858 mq

PROPOSTO

100% ***ID MO-A*** 87.832 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.242 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.818 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.208	3.030	9	4	2	6.059	4.242	1.818

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 2.292 mq

N°serre tot : 8

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **87.832 *mq***

IUI Esistente **0,05 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.
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 nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.

E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio.
I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***0,08***	***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)***	***0,11***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***0,14***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***3400***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Si tratta della parte più alta dell'abitato di S. Martino caratterizzata da un'edilizia recente con un tessuto meno denso rispetto alla parte di quartiere sottostante.
Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Il consolidamento dell'insediamento diffuso non ha configurato la creazione di un tessuto urbano, ma un carattere intermedio con le circostanti aree che si estendono nella zona agricola.
Si sono comunque create alcune problematiche analoghe a quelle dei tessuti urbani consolidati, in particolare quelle legate alla accessibilità veicolare.
Lo sviluppo dell'insediamento dovrà tendere ad un assetto che trovi equilibrio tra funzione abitativa e relativi servizi, con maggiore quantità e qualità di servizi nel tessuto urbano esistente.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dismesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico.
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Attraverso studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia si potranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti che dovranno comunque conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TSC_02

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito posto a monte del quartiere del Baragallo. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***89.046 mq***

Area Strade: ***6.783 mq***

7,62% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

11,6% ***ID MO-A*** 9.562 mq

88,4% ***IS MA*** 72.701 mq

PROPOSTO

100% ***ID MO-A*** 82.263 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **8.745 mq**

Sup. Accessoria Tot : **3.384 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	7.833	5.640	11	4	2	11.279	7.895	3.384
attività produttive	850	850	4	5	1	850	850	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 478 mq

N°serre tot : 4

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.151 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	3.151

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **79.113 *mq***

IUI Esistente **0,11 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1800***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***3.898 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)

Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	3.898

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

58% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta dell'area collocata a monte del quartiere di Baragallo, caratterizzata da una urbanizzazione attuata in epoche diverse, ma relativamente recente, costituita da edifici di tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito.
Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Il consolidamento dell'insediamento diffuso non ha configurato la creazione di un tessuto urbano, ma un carattere intermedio con le circostanti aree che si estendono nella zona agricola.
Si sono comunque create alcune problematiche analoghe a quelle dei tessuti urbani consolidati, in particolare quelle legate alla accessibilità veicolare.
L'intervento in queste aree deve rivolgersi in primo luogo alla riqualificazione dell'edificato e dell'impianto urbanistico.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico;
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
La notevole eterogeneità del tessuto edilizio ed urbanistico richiede tuttavia la redazione di studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TSC_03

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito posto lungo la Via Val d'Olivi. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***75.277 mq***

Area Strade: ***6.836 mq***

9,08% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	69,8%	***ID MO-A***	47.759 mq	100%	***ID MO-A***	68.442 mq
	12,5%	***IS MA***	8.561 mq			
	17,7%	***IS MA sat***	12.121 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **9.018 mq** Sup. Accessoria Tot : **3.865 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	8.947	6.442	11	4	2	12.883	9.018	3.865

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 431 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **68.442 *mq***

IUI Esistente **0,13 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***450***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

60% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
L'area che sale a nord della S.S. 1 Aurelia in corrispondenza degli impianti sportivi è caratterizzata da un'edilizia abbastanza recente la quale presenta un carattere d'insieme con spazi interstiziali ancora significativi.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.

Il consolidamento dell'insediamento diffuso non ha configurato la creazione di un tessuto urbano, ma un carattere intermedio con le circostanti aree che si estendono nella zona agricola.
Si sono comunque create alcune problematiche analoghe a quelle dei tessuti urbani consolidati, in particolare quelle legate alla accessibilità veicolare.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico;
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
La notevole eterogeneità del tessuto edilizio ed urbanistico richiede tuttavia la redazione di studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TSC_04**

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito posto a margine dell'abitato di Coldirodi. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato di Coldirodi e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello del centro abitato. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo di importanti concentrazioni edilizie attorno a precise linee 'naturali' costituendo, di fatto, l'espansione del tessuto urbano. Si tratta, dunque, della periferia urbana di Coldirodi, caratterizzata da uno sviluppo poco ordinato e da una scarsa dotazione viaria e di servizi.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***58.912 mq***

Area Strade: ***5.924 mq***

10,06% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
69,2%	***ID MO-A***	36.660	mq	100% ***ID MA***	52.987 mq
0,2%	***IS MA***	105	mq		
21,7%	***IS MA sat***	11.477	mq		
9,0%	***NI MA***	4.745	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **5.118 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.909 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.419	3.182	10	4	2	6.363	4.454	1.909
commerciale	121	121	7	4	2	241	241	0
attività produttive	423	423	4	5	1	423	423	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.534 mq

N°serre tot : 8

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.757 mq***

N° Servizi: 7

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	23
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	4	2.608
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	1.126

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **49.230** ***mq***

IUI Esistente **0,10** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1400***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***7.817 mq*** **N° Servizi:** 11

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	18
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	5	4.373
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	5	3.426

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Trattasi della porzione dell'edificato più recente collocata a levante di Coldirodi che presenta un valore di scena legato alla collocazione orografica del nucleo.
Si tratta di aree con assetto insediativo che rappresenta delle criticità in ordine alla caratterizzazione ed all'inserimento paesistico non sempre rispettoso del contesto.
La situazione complessiva in atto è suscettibile interventi di modificazione dei singoli elementi al fine di rendere gli edifici ed il tessuto edilizio coerenti con il contesto a margine del nucleo storico e salvaguardare il quadro d'insieme, facendo fronte, dove possibile, a quelle carenze funzionali che possono influire sulla qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione.
Gli interventi ammessi dovranno conservare l'immagine consolidata dei luoghi, la percezione del nucleo di Coldirodi dalle direttrici di percorrenza con particolare riguardo ai volumi posti in fregio ai percorsi che non potranno essere modificati in modo da interferire con la attuale percezione del paesaggio ed i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico.
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
La notevole eterogeneità del tessuto edilizio ed urbanistico richiede tuttavia la redazione di studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente. Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TSC_05

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito compreso tra il Tessuto Urbano Consolidato e la via Giovanni Pascoli nella sua configurazione attuale e nella previsione di prolungamento. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***371.382 mq*** **Area Strade:** ***16.199 mq***

4,36% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	73,3%	***ID MO-A***	260.503 mq	100%	***ID MO-A***	355.184 mq
	25,2%	***IS MA***	89.574 mq			
	1,4%	***TU***	5.107 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **11.462 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.912 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	11.371	8.187	9	4	2	16.375	11.462	4.912

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 51.505 mq **N°serre tot :** 159

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.167 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.167

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **352.017 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***10000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***3.132 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.132

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Si tratta della parte dell'abitato posta a valle della Via Pascoli, sia del tratto esistente che di quello di progetto di collegamento con la Via Mario Calvino.
Lo sviluppo dell'insediamento dovrà tendere ad un assetto che trovi equilibrio tra funzione abitativa e relativi servizi, con maggiore quantità e qualità di servizi nel tessuto urbano esistente con particolare riguardo alla accessibilità veicolare.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dismesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico;
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Attraverso studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia si potranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti che dovranno comunque conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TSC_06

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito compreso tra il Tessuto Urbano Consolidato e l'ambito agricolo, in località Guardiole. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***246.031 mq*** **Area Strade:** ***10.882 mq***

4,42% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	35,8%	***IS MA***	84.166 mq	100%	***ID MO-A***	235.149 mq
	49,5%	***IS MA CPA***	116.283 mq			
	14,8%	***TU***	34.701 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **13.367 mq** Sup. Accessoria Tot : **5.729 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	13.261	9.548	8	4	2	19.096	13.367	5.729

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 34.638 mq **N°serre tot :** 84

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***30.978 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	15.295
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	15.683

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **204.171 *mq***

IUI Esistente **0,07 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***8000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***35.875 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	16.955
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	18.920

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

no Vincolo Paesaggistico
Si tratta della parte dell'abitato posta a monte del quartiere Polo Nord, la quale, malgrado sia intensamente costruita, è caratterizzata da un'edilizia recente e soprattutto presenta un carattere d'insieme meno denso della parte più bassa.
Lo sviluppo dell'insediamento dovrà tendere ad un assetto che trovi equilibrio tra funzione abitativa e relativi servizi, con maggiore quantità e qualità di servizi nel tessuto urbano esistente.
Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Il consolidamento dell'insediamento diffuso non ha configurato la creazione di un tessuto urbano, ma un carattere intermedio con le circostanti aree che si estendono nella zona agricola.
Si sono comunque create alcune problematiche analoghe a quelle dei tessuti urbani consolidati, in particolare quelle legate alla accessibilità veicolare.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dismesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico;
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Attraverso studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia si potranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti che dovranno comunque conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TSC_07**

Tipologia: ***Tessuto Sparso di Contorno***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito compreso tra il Tessuto Urbano Consolidato e l'ambito agricolo, in località Tinasso. L'ambito fa parte della zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole, comprendendo quelle aree di versante che si caratterizzano per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. Negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo svlippo 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.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***54.889 mq***

Area Strade: ***3.375 mq***

6,15% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	1,6%	***IS MA***	824 mq	100%	***ID MO-A***	51.514 mq
	89,0%	***IS MA CPA***	45.827 mq			
	9,4%	***TU***	4.864 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.756 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.653 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.827	2.755	8	4	2	5.510	3.857	1.653
attività produttive	898	898	4	5	1	898	898	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 125 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **51.514 *mq***

IUI Esistente **0,09 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la sua riqualificazione, in particolare attraverso il riassetto qualitativo dell'edificato e delle relative pertinenze, il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria e della dotazione di servizi. E' un ambito di atterraggio dei diritti edificatori premiali maturati tramite azioni virtuose nelle zone boschive e collinari.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TSC_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TSC_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,11***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,14***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***1800***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta dell'area collocata a monte del Borgo Tinasso, caratterizzata da una urbanizzazione attuata in epoche diverse, ma relativamente recente, costituita da edifici di tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito.

Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Il consolidamento dell'insediamento diffuso non ha configurato la creazione di un tessuto urbano, ma un carattere intermedio con le circostanti aree che si estendono nella zona agricola.
Si sono comunque create alcune problematiche analoghe a quelle dei tessuti urbani consolidati, in particolare quelle legate alla accessibilità veicolare.
L'intervento in queste aree deve rivolgersi in primo luogo alla riqualificazione dell'edificato e dell'impianto urbanistico.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico.
Gli interventi sul patrimonio edilizio vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo;
• eliminazione delle superfetazioni al fine di ricondurre gli edifici ad un corretto inserimento paesistico;
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
La notevole eterogeneità del tessuto edilizio ed urbanistico richiede tuttavia la redazione di studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

Gruppo di AMBITI: TU

Superficie Complessiva	**4.838.486**	mq
Estensione Strade	**637.372**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
AE	**5.484**	mq	***ID MA***	**120.785**	mq
AI CO	**1.537**	mq	***IS TR-TU***	**729.679**	mq
ID MA	**95.237**	mq	***TU***	**3.350.649**	mq
ID MO-A	**974.058**	mq			
IS CE	**13**	mq			
IS MA	**183.270**	mq			
IS MA CPA	**14.503**	mq			
IS MA sat	**2.293**	mq			
IS MO-B	**259.696**	mq			
IS TR-TU	**723.406**	mq			
NI MA	**1.525**	mq			
PU	**3.864**	mq			
SU	**41.883**	mq			
TRZ	**14.246**	mq			
TU	**1.880.097**	mq			

Sup Agibile Complessiva: **1.309.222** mq

Sup Accessoria Complessiva **516.075** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
alberghiero	**15.903**	**3.976**
attività produttive	**76.577**	**0**
commerciale	**21.844**	**0**
residenziale	**1.194.898**	**512.099**

Sup Serre Complessiva: **57.059** mq

N°Serre Complessive: **206**

Sup Servizi Complessiva **741.437** mq

N°Servizi Complessivo: **256**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**261.298**	**91**
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**82.642**	**8**
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	**81.948**	**25**
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**21.218**	**4**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**116.974**	**67**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**177.357**	**61**

AMBITO: **TU_01**

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Capo Nero, posto lungo la via Aurelia, che ha subito una forte urbanizzazione negli anni sessanta e settanta.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***26.248 mq***

Area Strade: ***5.718 mq***

21,78% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	98,0% ***ID MA***	20.118 mq	100% ***ID MA***	20.530 mq
	2,0% ***TRZ***	412 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **14.034 mq**

Sup. Accessoria Tot : **6.015 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	5.569	4.010	23	4	5	20.049	14.034	6.015

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **20.530 *mq***

IUI Esistente **0,68 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica per interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione = non

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

87% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
È la zona di completamento del tessuto urbano che si sviluppa a monte della S.S. 1 Aurelia da Capo Nero a Capo Pino, caratterizzata da un'edilizia prevalentemente residenziale risalente agli anni '60/'70, con edifici multipiano ed alcuni edifici a due piani.
Si tratta di aree con assetto insediativo che rappresenta criticità in ordine all' inserimento paesistico con particolare riguardo ai volumi fuori scala.
La situazione complessiva in atto è suscettibile di interventi modificativi dei singoli elementi costituenti il quadro d'insieme.
Si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, nonché nelle vedute.
Se ne dovranno conservare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_02

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) dell'ambito litoraneo del quartiere San Martino, a valle della pista ciclopedonale. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del quartiere San Martino.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***17.840 mq***

Area Strade: ***0 mq***

0,00% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	8,2% ***AI CO***	1.466 mq	100% ***TU***	17.840 mq
	91,8% ***TU***	16.373 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.880 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.663 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	2.566	1.848	13	4	3	5.543	3.880	1.663

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***463 mq***

N° Servizi: 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	0
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	463

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **17.376 *mq***

IUI Esistente **0,22 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***464 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	464

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

80% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta di un'area con importanti valori, sia per localizzazione che per la possibilità di fruizione. Tale zona infatti

costituisce una porzione più direttamente in connessione con la costa.
L'intervento in queste aree deve avere attenzione, nella riqualificazione del tessuto urbano, al valore di scena costituito dalla limitrofa pista ciclopedonale, curando i prospetti su di essa e l'arredo urbano tra i limiti di proprietà e l'infrastruttura di trasporto.
In particolare bisognerà approfittare di ogni intervento privato per riqualificare l'immagine dalla pista ciclopedonale, l'arredo urbano, ed in particolare:
• mantenere e valorizzare gli ampi spazi di verde pubblico esistenti, anche per il loro valore di scena;
• recuperare gli eventuali contenitori dismessi con interventi di qualità.
Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita urbana spesso disordinata, avendo cura di ristabilire o creare la accessibilità alla costa.
In tale ambito non sono consentiti interventi di integrazione del tessuto urbanistico.
Gli edifici non potranno essere sopralzati né modificati nella loro sagoma planimetrica per mantenere le vedute consolidate.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_03

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) a confine con Taggia, posto lungo la via Aurelia, la cui struttura insediativa si è sviluppata fino a raggiungere un livello consolidato .

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***24.715 mq***

Area Strade: ***3.571 mq***

14,45% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	70,0% ***ID MO-A***	14.806 mq	100% ***ID MA***	21.144 mq
	30,0% ***IS MA***	6.338 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.638 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.988 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.067	2.208	15	4	3	6.625	4.638	1.988

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 66 mq

N°serre tot : 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **21.144 *mq***

IUI Esistente **0,22 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Trattasi della porzione posta a levante del territorio comunale a confine con il Comune di Taggia.
Il sito è caratterizzato da un insediamento di tipo diffuso che la disciplina paesistica ha l'obiettivo di rispettare l'attuale connotazione del paesaggio mantenendone i suoi caratteri complessivi.
In tale ambito non sono consentiti interventi di integrazione del tessuto urbanistico.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti. Le specie arboree dovranno essere in quantità non inferiore ad una pianta ogni 60 mc. di volume costruito.
Gli eventuali adeguamenti viari dovranno avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati,.

Gli spazi di manovra, i parcheggi e gli eventuali interventi di adeguamento della viabilità dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello, rispettando la vegetazione presente e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TU_04**

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Poggio Ovest. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del tessuto storico di Poggio.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***22.907 mq***

Area Strade: ***1.826 mq***

7,97% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	92,5% ***ID MA***	19.502 mq	100% ***ID MA***	21.081 mq
	0,3% ***IS MO-B***	54 mq		
	7,2% ***NI MA***	1.525 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.808 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.060 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	3.180	2.289	15	4	3	6.868	4.808	2.060

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 3.212 mq **N°serre tot :** 13

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	3

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **21.079 *mq***

IUI Esistente **0,23 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.

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, nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.
E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio.

I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica per interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione = non sono previste distanze fatti salvi gli allineamenti come definiti dalle norme generali.
Distanza minima strada pubblica nuova costruzione = 5,00 m

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base (mq/mq)	0,08	I.U.I. Min (mq/mq)	0,32	I.U.I. Max (mq/mq)	0,4	S.A. Max Tot (mq)	2500

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***24 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	24

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Trattasi della porzione posta a ovest del centro storico e consolidato di Poggio.
Il sito è caratterizzato da un insediamento di tipo diffuso che la disciplina paesistica ha l'obiettivo di mantenere nei suoi caratteri complessivi.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto dell'attuale connotazione del paesaggio.
In sede di progettazione edilizia si dovranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti al fine di conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti. Le specie arboree dovranno essere in quantità non inferiore ad una pianta ogni 60 mc. di volume costruito.
La realizzazione di percorsi per l'accesso ai nuovi insediamenti e degli spazi destinati a parcheggio dovranno tenere conto delle caratteristiche orografiche del terreno, morfologiche e vegetazionali ed, inoltre, delle tipologie insediative presenti.
Gli spazi di manovra, i parcheggi e gli eventuali interventi di adeguamento della viabilità dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_05

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) dell'ambito litoraneo di Bussana. Costituisce l'estensione a mare del borgo di Bussana Nuova, sviluppatasi lungo la viabilità costiera posta a valle della ex ferrovia.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***16.756 mq***

Area Strade: ***4.725 mq***

28,20% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	2,8%	***IS MA***	336 mq	100% ***TU***	12.030 mq
	5,2%	***IS TR-TU***	623 mq		
	3,2%	***PU***	387 mq		
	88,8%	***TU***	10.685 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **4.343 mq**

Sup. Accessoria Tot : **1.790 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.143	2.983	10	4	2	5.966	4.176	1.790
attività produttive	167	167	5	5	1	167	167	0

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.068 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.068

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **10.962 *mq***

IUI Esistente **0,40 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,08			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.116 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1.116

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);

Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Trattasi dell'area di Bussana Nuova posta a valle della pista ciclopedonale e lungo la viabilità litoranea, caratterizzata da edifici a cortina che si sfrangiano verso il Parco Urbano di Villa Spinola. L'ambito necessita di tutela del valore di scena, pertanto, gli edifici esistenti non possono essere sopralzati né può essere modificato lo stato delle facciate attuali se non per l'eliminazione di superfetazioni o per l'adeguamento alle caratteristiche dei luoghi. È altresì da tutelare la continuità delle coperture per gli edifici a cortina sia per materiali che posizione.
In generale bisognerà approfittare di ogni intervento privato per riqualificare l'immagine dalla pista ciclopedonale, della viabilità e l'arredo urbano.
Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai coni visuali da e verso il mare e pertanto non potranno essere inseriti elementi che rechino pregiudizio.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_06

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Produttivo (TUP) dell'Alta valle Armea. L'Ambito è il proseguimento dell'espansione urbana del polo produttivo di fondovalle dell'Armea. Include le parti del territorio, utilizzate a fini produttivi artigianali, servizi speciali ed insediamenti industriali, non compatibili con le altre funzioni urbane.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***76.027 mq***

Area Strade: ***3.001 mq***

3,95% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	3,9% ***AE***	2.825 mq	100% ***IS TR-TU***	73.026 mq
	96,1% ***IS TR-TU***	70.200 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.785 mq** Sup. Accessoria Tot : **82 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	190	137	8	4	2	273	191	82
attività produttive	1.593	1.593	5	5	1	1.593	1.593	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 846 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***12.902 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	12.902

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **60.124 *mq***

IUI Esistente **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il completamento e la riqualificazione del tessuto esistente attraverso l'insediamento di nuove funzioni produttive, commerciali e di servizi e infrastrutture di supporto.

NORMA di CONFORMITA'

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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.
b) Le nuove volumetrie sono consentite sulla base di un indice di utilizzazione insediativa di base pari allo 0,15 mq/mq, di un I.U.I max e di una S.A. max stabiliti per ciascun ambito, nel rispetto delle percentuali di destinazioni d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.

E' ammessa la realizzazione di interrati collegati funzionalmente agli edifici.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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.

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,08		0,2	5000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***9.722 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	3	9.722

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta dell'area produttiva di fondovalle posta nella parte alta della Valle Armea sopra il viadotto autostradale sviluppatosi in modo eterogeneo per gli aspetti paesistici non ha raggiunto un grado di soddisfacente integrazione con il contesto.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti.
I suoli destinati alla sosta devono essere alberate in ragione di una pianta di alto fusto ogni 50 mq.
Causa la conformazione del territorio, gli interventi dovranno avere massima attenzione all'equilibrio tra area impermeabilizzata e area naturale, anche per la conservazione di un importante equilibrio idrogeologico nell'intorno di uno dei torrenti principali di San Remo.
Le impermeabilizzazioni del suolo andranno limitate all'indispensabile e bilanciate, soprattutto nella fasce fluviali, con sistemazioni a verde di superficie.
Gli interventi incidenti in misura significativa sull'assetto della zona sono assoggettati a predisposizione di studio organico d'insieme, da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TU_07**

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Produttivo (TUP) della Valle Armea. Costituisce il distretto produttivo sviluppatosi negli ultimi decenni a Levante del centro cittadino, nel fondovalle del torrente Armea. Include le parti del territorio, utilizzate a fini produttivi artigianali, servizi speciali ed insediamenti industriali, non compatibili con le altre funzioni urbane.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***729.088 mq***

Area Strade: ***83.246 mq***

11,42% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,4% ***AE***	2.658	mq	100% ***IS TR-TU***	645.842	mq
	0,0% ***IS CE***	13	mq			
	0,0% ***IS MA***	90	mq			
	0,1% ***IS MA sat***	552	mq			
	99,5% ***IS TR-TU***	642.529	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **85.219 mq**

Sup. Accessoria Tot : **6.151 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	9.492	6.834	12	4	3	20.503	14.352	6.151
commerciale	3.487	3.487	8	4	2	6.973	6.973	0
attività produttive	63.894	63.894	8	5	1	63.894	63.894	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 18.953 mq

N°serre tot : 41

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***83.995 mq***

N° Servizi: 14

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	12	81.414
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	2.580

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **561.848** ***mq***

IUI Esistente **0,15** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è il completamento e la riqualificazione del tessuto esistente attraverso l'insediamento di nuove funzioni produttive, commerciali e di servizi e infrastrutture di supporto.

NORMA di CONFORMITA'

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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.
b)Le nuove volumetrie sono consentite sulla base di un indice di utilizzazione insediativa di base pari allo 0,22 mq/mq, di un I.U.I max e di una S.A. max stabiliti per ciascun ambito nel rispetto delle percentuali di destinazioni d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali. .

E' ammessa la realizzazione di interrati collegati funzionalmente agli edifici.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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.

I.U.I. Base (mq/mq)	0,16	I.U.I. Min (mq/mq)		I.U.I. Max (mq/mq)	0,3	S.A. Max Tot (mq)	40000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***102.786 mq*** **N° Servizi:** 15

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	10	73.666
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	15.482
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	3	13.638

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

12% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta delle aree produttive ampiamente consolidate e variamente insediate, collocate sul fondovalle del torrente Armea nella quale sono presenti ancora spazi interstiziali. Gli interventi devono essere in via preordinata finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio ed al potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture.
Causa la conformazione del territorio, gli interventi dovranno avere massima attenzione all'equilibrio tra area impermeabilizzata e area naturale, anche per la conservazione di un importante equilibrio idrogeologico nell'intorno di uno dei torrenti principali di San Remo.
Le impermeabilizzazioni del suolo andranno limitate all'indispensabile e bilanciate, soprattutto nella fasce fluviali, con sistemazioni a verde di superficie.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti.
I suoli destinati alla sosta devono essere alberate in ragione di una pianta di alto fusto ogni 50 mq.
Gli interventi incidenti in misura significativa sull'assetto della zona sono assoggettati a predisposizione di studio organico d'insieme, da realizzarsi in sede di progettazione edilizia.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_08

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Bussana. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del borgo ottocentesco di Bussana Nuova.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***118.766 mq***

Area Strade: ***21.898 mq***

18,44% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
2,4%	***IS MA***	2.300 mq		
20,3%	***IS MO-B***	19.705 mq		
10,4%	***IS TR-TU***	10.053 mq	11% ***IS TR-TU***	10.812 mq
0,4%	***PU***	377 mq		
66,5%	***TU***	64.432 mq	89% ***TU***	86.056 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **11.533 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.572 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	10.583	7.620	13	4	2	15.239	10.668	4.572
attività produttive	865	865	7	5	1	865	865	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 166 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***12.494 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	32
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	12.462

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **84.373 *mq***

IUI Esistente **0,14 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_04

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_04

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,24***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,3***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***10000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***13.281 mq*** **N° Servizi:** 3

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	32
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	13.249

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

56% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Trattasi della porzione intorno all'abitato di Bussana nuova che rappresenta la più recente espansione edilizia del nucleo consolidato.
Il sito è caratterizzato da un insediamento di tipo diffuso che la disciplina paesistica ha l'obiettivo di mantenere nei suoi caratteri complessivi.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto dell'attuale connotazione del paesaggio.
In sede di progettazione edilizia si dovranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti al fine di conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti. Le specie arboree dovranno essere in quantità non inferiore ad una pianta ogni 60 mc. di volume costruito.
La realizzazione di percorsi per l'accesso ai nuovi insediamenti e degli spazi destinati a parcheggio dovranno tenere conto delle caratteristiche orografiche del terreno, morfologiche e vegetazionali ed, inoltre, delle tipologie insediative presenti.
Gli spazi di manovra, i parcheggi e gli eventuali interventi di adeguamento della viabilità dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.
Sono da privilegiare gli interventi volti a stabilire una connessione tra le aree costituite dal fondovalle e dai versanti del rio Fonti, la pista ciclopedonale ed il litorale.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_09

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Poggio Sud. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del tessuto storico di Poggio.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***33.446 mq***

Area Strade: ***6.284 mq***

18,79% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
	93,6% ***ID MA***	25.412	mq	100% ***ID MA***	27.162 mq
	0,0% ***IS MA***	8	mq		
	6,4% ***IS MA sat***	1.742	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.258 mq** Sup. Accessoria Tot : **2.682 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	6.208	4.470	11	4	2	8.940	6.258	2.682

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 0 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.715 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	3.715

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **23.446 *mq***

IUI Esistente **0,27 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_04

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_04

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***0,08***	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***0,32***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***0,4***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***2500***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***3.867 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	3.867

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);

Trattasi della porzione posta a sud del centro storico e consolidato di Poggio.
Il sito è caratterizzato da un insediamento di tipo diffuso che la disciplina paesistica ha l'obiettivo di mantenere nei suoi caratteri complessivi.
In tale ambito sono consentiti modesti interventi di integrazione e di ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto dell'attuale connotazione del paesaggio.
In sede di progettazione edilizia si dovranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti al fine di conservare l'attuale caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.
Le aree esterne devono essere opportunamente sistemate a verde mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone o naturalizzate disposte in modo da creare masse arbustive ed arboree, filari ed alberate con funzione di mitigazione degli impatti. Le specie arboree dovranno essere in quantità non inferiore ad una pianta ogni 60 mc. di volume costruito.
La realizzazione di percorsi per l'accesso ai nuovi insediamenti e degli spazi destinati a parcheggio dovranno tenere conto delle caratteristiche orografiche del terreno, morfologiche e vegetazionali ed, inoltre, delle tipologie insediative presenti.
Gli spazi di manovra, i parcheggi e gli eventuali interventi di adeguamento della viabilità dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, inserendoli planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_10

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Ponente. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del tessuto ottocentesco cittadino. Comprende i quartieri della Foce e Solaro.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***1.321.900 mq***

Area Strade: ***141.364 mq***

10,69% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
0,0%	***AI CO***	70 mq		3%	***ID MA***	30.868 mq
2,6%	***ID MA***	30.205 mq		97%	***TU***	1.149.667 mq
11,6%	***IS MA***	136.911 mq				
20,3%	***IS MO-B***	239.357 mq				
0,1%	***SU***	1.227 mq				
1,2%	***TRZ***	13.834 mq				
64,3%	***TU***	758.932 mq				

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **308.976 mq** Sup. Accessoria Tot : **123.319 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	185.372	133.468	17	4	3	400.403	280.282	120.121
commerciale	12.045	12.045	6	4	1	12.045	12.045	0
attività produttive	3.858	3.858	6	5	1	3.858	3.858	0
alberghiero	4.935	3.997	17	4	4	15.989	12.791	3.198

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 18.495 mq **N°serre tot :** 63

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***115.388 mq*** **N° Servizi:** 44

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	15	20.427
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	3	9.041
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	16	9.952
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	10	75.968

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.065.147 *mq***

IUI Esistente **0,29 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_04
Nell'ambito TU_10 sono confermate le previsioni del Piano di Zona C2-San Lorenzo oggetto della variante di assestamento approvata con DP n. 46946 del 07/12/2000. Per la cessione gratuita delle aree al Comune e per la realizzazione dei servizi previsti sono riconoscibili le premialità specificatamente individuate nel regolamento allegato alle norme generali.

Nell'ambito TU_10 sono confermate le previsioni del Piano di Zona C2-San Lorenzo oggetto della variante di assestamento approvata con DP n. 46946 del 07/12/2000. Per la cessione gratuita delle aree al Comune e per la realizzazione dei servizi previsti sono riconoscibili le premialità specificatamente individuate nel regolamento

allegato alle norme generali.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_04

I.U.I. Base (mq/mq)	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)
0,08	0,4	0,52	30000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***159.614 mq*** **N° Servizi:** 67

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	14	22.464
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	5	20.553
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	24	22.252
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	24	94.345

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

23% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c), g).
Si tratta dell'ampia area di espansione di ponente della città attuata nel dopoguerra, costituita da edifici di tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito.
Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Esistono anche problematiche legate all'accessibilità veicolare e allo stato dell'arredo funzionale.
Il reticolo stradale si innerva sulle direttrici principali che salgono nei fondovalle ed a mezza costa verso l'interno del territorio, con sezioni diversificate e spazi di sosta spesso non regolamentati.
Gli interventi in queste aree devono rivolgersi principalmente alla riqualificazione del tessuto urbano vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico anche mediante ricomposizione volumetrica;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo.
Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita urbana spesso disordinata, mantenendo il carattere formale degli edifici e le tipologie originarie.
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.
Nell'attuazione degli interventi si dovrà privilegiare la concentrazione dei volumi in altezza per favorire il recupero di aree con l'obiettivo del miglioramento dell'immagine e della fruibilità pubblica degli spazi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TU_11

Tipologia: ***Tessuto Urbano Consolidato***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Tessuto Urbano Residenziale(TUR) di Centro e Levante. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del tessuto storico del centro Città. Comprende i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo, e San Martino.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***2.450.795 mq***

Area Strade: ***365.738 mq***

14,92% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
46,0%	***ID MO-A***	959.253	mq	100% ***TU***	2.085.056 mq
1,8%	***IS MA***	37.288	mq		
0,7%	***IS MA CPA***	14.503	mq		
0,0%	***IS MO-B***	580	mq		
0,1%	***PU***	3.101	mq		
1,9%	***SU***	40.656	mq		
49,4%	***TU***	1.029.675	mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **863.749 mq** Sup. Accessoria Tot : **365.754 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	422.426	304.147	21	4	4	1.216.587	851.611	364.976
commerciale	2.826	2.826	5	4	1	2.826	2.826	0
attività produttive	6.200	6.200	9	5	1	6.200	6.200	0
alberghiero	1.601	1.297	15	4	3	3.890	3.112	778

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 15.319 mq **N°serre tot :** 83

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***296.288 mq*** **N° Servizi:** 131

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	58	163.102
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	4	28.433
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	12	23.432
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	2	5.144
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	31	20.573
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	24	55.604

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **1.788.768** ***mq***

IUI Esistente **0,48** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TU_04
Le aree in località "La Brezza" comprese fra Via Aurelia e la pista cicopedonale, sono escluse dalla realizzazione o atterraggio di nuova SA.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TU_04

I.U.I. Base (mq/mq)	0,08	I.U.I. Min (mq/mq)	0,44	I.U.I. Max (mq/mq)	0,55	S.A. Max Tot (mq)	85000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***450.563 mq*** **N° Servizi:** 163

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	64	163.997
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	3	57.438
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	20	61.395
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	4	21.218
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	40	81.083
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	32	65.433

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

27% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta dell'ampia area di espansione della parte centrale e di levante città attuata nel dopoguerra, costituita da edifici di tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito.
Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali.
Esistono anche problematiche legate all'accessibilità veicolare e allo stato dell'arredo funzionale.
Il reticolo stradale si innerva sulle direttrici principali che salgono nei fondovalle ed a mezza costa verso l'interno del territorio, con sezioni diversificate e spazi di sosta spesso non regolamentati.
L'intervento in queste aree deve rivolgersi principalmente alla riqualificazione del tessuto urbano, per cui gli interventi sul patrimonio edilizio, vanno visti quale occasione di:
• realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona;
• reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato;
• sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni;
• reperimento di spazi di verde pubblico anche mediante ricomposizione volumetrica;
• valorizzazione delle aree degradate;
• pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto;
• recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo.
Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita urbana spesso disordinata, mantenendo il carattere formale degli edifici e le tipologie originarie.
Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente.
Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico.
Nell'attuazione degli interventi si dovrà privilegiare la concentrazione dei volumi in altezza per favorire il recupero di aree con l'obiettivo del miglioramento dell'immagine e della fruibilità pubblica degli spazi.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITI "Quartieri di degrado Valle San Romolo TU_11a, San Francesco TU_11b, San Lazzaro TU_11c, San Martino TU_11d"

NORMA di CONFORMITA'
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 seguenti ulteriori condizioni:
- dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento.
- dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo.
Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio.

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 sottoambito come riportato nella sottostante tabella, nel rispetto delle percentuali di destinazioni d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.

Sottoambito: TU11_a	*IUI Min (mq/mq): 1.20*	*IUI Max (mq/mq): 1.48*	*SA Max (mq): 38.000*
Sottoambito: TU11_b	*IUI Min (mq/mq): 1.70*	*IUI Max (mq/mq): 2.17*	*SA Max (mq): 15.000*
Sottoambito: TU11_c	*IUI Min (mq/mq): 1.45*	*IUI Max (mq/mq): 1.82*	*SA Max (mq): 7.000*
Sottoambito: TU11_d	*IUI Min (mq/mq): 1.40*	*IUI Max (mq/mq): 1.72*	*SA Max (mq): 10.000*

E' ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio.
I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica per interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione = non sono previste distanze fatti salvi gli allineamenti come definiti dalle norme generali.
Distanza minima strada pubblica nuova costruzione = 5,00 m

Nel sottoambito di degrado denominato San Lazzaro, il compendio immobiliare (Italgas –Enel) è destinato dal PUC a servizi di progetto da ottenere mediante la riconversione delle funzioni di interesse collettivo in essere o già dismesse. La destinazione finale prevista per il compendio è verde attrezzato, parcheggio pubblico e viabilità, con la possiblità di insediare anche la funzione istruzione dell'obbligo, per dotare il sottoambito delle urbanizzazioni di cui è riconosciuta la carenza. In relazione al rilevante interesse pubblico strategico della riconversione, ferme restando le possibilità di acquisizione di diritti edificatori derivanti da azioni virtuose, 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;
- Progettazione della sistemazione finale delle aree di decollo e cessione delle stesse liberate a seguito della demolizione degli edifici;
- Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

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

Gruppo di AMBITI: TUS

Superficie Complessiva	**718.216**	mq
Estensione Strade	**183.974**	mq

Comparti PTCP:	**VIGENTE**		**PROPOSTO**		
AI CO	**420**	mq	***NI CO***	**25.664**	mq
ID MA	**11.298**	mq	***NI MA***	**95.186**	mq
ID MO-A	**9.831**	mq	***SU***	**59.400**	mq
IS MA	**6.663**	mq	***TU***	**153.594**	mq
IS MA CPA	**6.014**	mq			
NI CO	**19.650**	mq			
NI MA	**75.505**	mq			
SU	**52.225**	mq			
TRZ	**1**	mq			
TU	**152.237**	mq			

Sup Agibile Complessiva: **305.664** mq

Sup Accessoria Complessiva **129.007** mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
alberghiero	**8.641**	**2.160**
commerciale	**1.048**	**0**
residenziale	**295.976**	**126.847**

Sup Serre Complessiva: **17** mq

N°Serre Complessive: **4**

Sup Servizi Complessiva **115.968** mq

N°Servizi Complessivo: **100**

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	**37.630**	**59**
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**649**	**1**
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	**8.974**	**12**
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**9.978**	**3**
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	**34.717**	**10**
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	**8.653**	**1**
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	**15.367**	**14**

AMBITO: TUS_01

Tipologia: ***Tessuto Urbano Storico***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Conservazione corrispondente alla porzione edificata compresa tra i due porti, posta a valle della pista ciclo pedonale.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***13.434 mq***

Area Strade: ***862 mq***

6,42% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
	3,3% ***AI CO***	420 mq	100% ***TU***	12.572 mq
	96,7% ***TU***	12.152 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **10.003 mq**

Sup. Accessoria Tot : **4.287 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	4.962	3.573	20	4	4	14.290	10.003	4.287

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1 mq***

N° Servizi: 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	1

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **12.571 *mq***

IUI Esistente **0,80 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

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.
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 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.
Distanze: art. 9 D.M. 02/04/68 n. 1444
Hmax: art. 8 D.M. 02/04/68 n. 1444

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base (mq/mq)	0,8	I.U.I. Min (mq/mq)	I.U.I. Max (mq/mq)	S.A. Max Tot (mq)

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **14 mq** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	14

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

6% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Trattasi della porzione urbana sviluppatasi sul fronte mare a partire dai primi anni dell'Ottocento.
Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest.
La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più direttamente in connessione con la costa.
Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai coni visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali.
Gli interventi sono in generale volti a perseguire alcuni obiettivi generalizzabili ai diversi sub-ambiti di centro storico di cui si compone l'abitato.
In ogni caso, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali tipici del Centro Storico (fatta eccezione per i materiali che costituiscono le strutture portanti), caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico.
Obiettivo primario è quello di evitare che vadano perdute testimonianze significative dell'assetto preesistente che costituiscono o contribuiscono a determinare l'immagine della struttura urbana attuale: non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano, nel suo aspetto originario più decoroso.
Si può parlare di mantenimento del paesaggio storico.
A tal fine si dovranno proteggere anche i percorsi tradizionali, compresi quelli pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente.
Se ne dovranno conservare tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione e muri di delimitazione.
In tali zone occorre mantenere e valorizzare gli spazi a verde pubblico e gli spazi a verde privato di pregio esistenti, per il loro valore paesaggistico, ecologico ed ambientale.
I volumi esistenti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la percezione del paesaggio esistente e i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Ulteriore importante aspetto è quello del consolidamento strutturale: nel recupero dell'edilizia e dei tessuti urbani storici di Sanremo si gioca anche l'unica possibilità di adeguamento statico degli edifici alle caratteristiche di pericolosità sismica dell'intera area del Comune di Sanremo.
Tali interventi di consolidamento e riqualificazione dovranno sempre essere ricondotti a compatibilità con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti.
Il rendere fruibile l'area con più elevati standard di qualità, oltre a garantire la sua ulteriore conservazione, concorre al fine condiviso di recuperare volumetrie abitative che evitino necessità di espansioni edilizie in addizione al tessuto urbano esistente.
Fatta salva la puntuale disciplina di ambito/sottoambito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche tramite ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici diruti o demoliti - ove consentite - dovranno essere dettati dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità e tali da:
- non mutare il carattere dei prospetti;
- mantenere la posizione delle scale entro la parte di edificio con funzione distributiva ai diversi piani;
- conservare la superficie e la forma delle finestre e delle porte;
- conservare sui prospetti gli stessi rapporti dimensionali delle finestre e delle porte riscontrabili in quelle esistenti;
- posizionare eventuali nuove finestre e/o porte nella facciata in allineamento ed in analogia a quelle della tipologia ricorrente;
- eliminare le superfetazioni.
Il restauro delle parti esterne dei fabbricati è volto a restituire all'organismo edilizio il suo aspetto originario più decoroso: le pareti devono essere intonacate e tinteggiate con colori in accordo a quelli preesistenti e a quelli delle costruzioni vicine. Devono essere utilizzati materiali (tinte ed intonaci) di tipo tradizionale o a base minerale onde uniformarsi alle caratteristiche storiche e architettoniche della zona.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TUS_02

Tipologia: ***Tessuto Urbano Storico***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Conservazione del Centro Storico di Sanremo. Comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***283.098 mq***

Area Strade: ***82.688 mq***

29,21% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
4,0%	***ID MO-A***	8.111 mq	30%	***SU***	59.400 mq
26,1%	***SU***	52.225 mq	70%	***TU***	141.022 mq
0,0%	***TRZ***	1 mq			
69,9%	***TU***	140.086 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **230.076 mq** Sup. Accessoria Tot : **96.612 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	109.319	78.710	22	4	4	314.839	220.387	94.452
commerciale	1.048	1.048	8	4	1	1.048	1.048	0
alberghiero	2.667	2.160	24	4	5	10.801	8.641	2.160

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 17 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***39.027 mq*** **N° Servizi:** 40

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	437
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	29	25.026
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	563
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	3	2.666
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	7.192
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	5	3.143

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **161.383 *mq***

IUI Esistente **1,43 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TUS_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TUS_01

I.U.I. Base ***(mq/mq)*** ***1,42*** ***I.U.I. Min*** ***(mq/mq)*** ***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)*** ***S.A. Max Tot*** ***(mq)***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***88.091 mq*** **N° Servizi:** 70

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	42	26.597
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	649
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	9	4.205
Istruzione Superiore [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	3	9.978
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	6	32.463
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	8.653
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	8	5.546

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

62% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Vedi Disciplina Paesistica TUS_01
Gli interventi sono in generale volti a perseguire alcuni obiettivi generalizzabili ai diversi sub-ambiti di centro storico di cui si compone l'abitato.
In ogni caso, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali tipici del Centro Storico (fatta eccezione per i materiali che costituiscono le strutture portanti), caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico.
Obiettivo primario è quello di evitare che vadano perdute testimonianze significative dell'assetto preesistente che costituiscono o contribuiscono a determinare l'immagine della struttura urbana attuale: non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano, nel suo aspetto originario più decoroso.
Si può parlare di mantenimento del paesaggio storico.
A tal fine si dovranno proteggere anche i percorsi tradizionali, compresi quelli pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente.
Se ne dovranno conservare tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione e muri di delimitazione.
In tali zone occorre mantenere e valorizzare gli spazi a verde pubblico e gli spazi a verde privato di pregio esistenti, per il loro valore paesaggistico, ecologico ed ambientale.
I volumi esistenti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la percezione del paesaggio esistente e i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Ulteriore importante aspetto è quello del consolidamento strutturale: nel recupero dell'edilizia e dei tessuti urbani storici di Sanremo si gioca anche l'unica possibilità di adeguamento statico degli edifici alle caratteristiche di pericolosità sismica dell'intera area del Comune di Sanremo.
Tali interventi di consolidamento e riqualificazione dovranno sempre essere ricondotti a compatibilità con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti.
Il rendere fruibile l'area con più elevati standard di qualità, oltre a garantire la sua ulteriore conservazione, concorre al fine condiviso di recuperare volumetrie abitative che evitino necessità di espansioni edilizie in addizione al tessuto urbano esistente.
Fatta salva la puntuale disciplina di ambito/sottoambito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche tramite ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici diruti o demoliti - ove consentite - dovranno essere dettati dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità e tali da:
- non mutare il carattere dei prospetti;
- mantenere la posizione delle scale entro la parte di edificio con funzione distributiva ai diversi piani;
- conservare la superficie e la forma delle finestre e delle porte;
- conservare sui prospetti gli stessi rapporti dimensionali delle finestre e delle porte riscontrabili in quelle esistenti;
- posizionare eventuali nuove finestre e/o porte nella facciata in allineamento ed in analogia a quelle della tipologia ricorrente;
- eliminare le superfetazioni.
Il restauro delle parti esterne dei fabbricati è volto a restituire all'organismo edilizio il suo aspetto originario più decoroso: le pareti devono essere intonacate e tinteggiate con colori in accordo a quelli preesistenti e a quelli delle costruzioni vicine. Devono essere utilizzati materiali (tinte ed intonaci) di tipo tradizionale o a base minerale onde uniformarsi alle caratteristiche storiche e architettoniche della zona.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a"

NORMA di CONFORMITA'

Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale.
I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina.
Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori).
Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest.
La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie.
Per garantire il mantenimento dell'immagine urbana sono individuate nella planimetria allegata le facciate da conservare.
Tali facciate non possono essere modificate rispetto al loro aspetto originario; le altre possono essere modificate anche con la costruzione di balconi e logge aperte a condizione che l'intervento sia in accordo con le caratteristiche architettoniche della zona.
Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai coni visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali.

SOTTOAMBITO "Piano – TUS_02b"

NORMA di CONFORMITA'
Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Si tratta del nucleo sorto e sviluppatosi al di fuori delle mura medievali, aggregatosi a ridosso dell'asse stradale principale costituito dalla strada Genova-Nizza.
All'interno di questo nucleo non mancano costruzioni di prestigio, risalenti al periodo rinascimentale, sviluppatesi attorno alla Chiesa di S. Siro.
La zona interessa una porzione di tessuto urbano particolarmente importante sia per localizzazione che per la possibilità di fruizione e per le caratteristiche e la qualità degli edifici.
Tale zona infatti è collocata tra il Casinò e la Pigna e si pone nella parte più viva della città.
È caratterizzata da funzioni commerciali e residenziali di pregio, in particolare lungo la via Matteotti e possiede, nella parte a monte, notevoli risorse volumetriche potenzialmente significative nell'ambito di una riqualificazione urbana complessiva.
Alla scala urbanistica, gli interventi consentiti devono mirare nella parte sud e soprattutto nel fronte su via Matteotti alla conservazione delle testimonianze significative dell'assetto preesistente che costituiscono o contribuiscono a determinare l'immagine della struttura urbana attuale.
Ogni intervento di riqualificazione deve prevedere la possibilità contestuale di reperire nuovi spazi a verde e a parcheggio nella parte alta della zona e, in particolare, in corrispondenza di piazza Eroi Sanremesi.

SOTTOAMBITO "Pigna – TUS_02c"

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE
Si tratta del nucleo di impianto medievale, arroccato sulla collina di San Romolo e già circondato da mura, di cui si hanno notizie a partire dal 979 (castrum sancti Romuli).
È caratterizzato da un tessuto molto compatto costituito da edifici collegati per motivi statici gli uni con gli altri mediante archi in muratura.
Le condizioni di degrado strutturale e funzionale sono diffuse, aggravate anche dai danni recati dalla natura del sedime e dai terremoti.
Importanti e significativi i punti di vista verso il mare dai luoghi più avanzati dei crinali.
Nel diffuso contrasto paesistico di una linea di costa con edilizia di epoche diverse, spesso assai diversificata e senza punti di attrazione focali, la sommità del rilievo della Pigna, mantiene una interessante bellezza d'insieme che è di per sé motivo rilevante di una conservazione che non può che passare da interventi di consolidamento strutturale.
In particolare, si dovrà sempre valutare, nel progetto di intervento, l'esito rispetto alle vedute di insieme sul centro storico della Pigna.
- sono consentiti solo interventi compatibili con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti, al fine di rendere fruibile l'area con più elevati standard di qualità ed al fine di recuperare volumetrie abitative che evitino necessità di espansioni edilizie in addizione al tessuto urbano esistente;
- in ogni intervento devono essere favoriti il recupero e la valorizzazione dei percorsi pedonali esistenti, delle gradonate e delle scalinate, degli spazi pubblici con copertura a volte, degli archi di raccordo tra gli edifici, anche per la loro evidente funzione statica;

- non sono consentiti interventi che compromettano la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente nel suo aspetto originario più decoroso;
- è necessario conservare il "margine" del nucleo storico in quanto testimonianza della cinta muraria un tempo esistente, avendo particolare cura nel restauro degli edifici che determinano il margine stesso.
Gli edifici presentano masse murarie compatte, alte quattro o cinque piani (sporadicamente sei) con assenza di aggetti (portici o balconi) e coperture prevalentemente a doppia falda; sono frequenti i doppi ingressi su un'unica schiera. Tali caratteristiche dovranno essere preservate negli interventi edilizi nell'ambito della cortina edilizia storica.

AMBITO: TUS_03

Tipologia: ***Tessuto Urbano Storico***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Conservazione del Centro Storico di Coldirodi.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***58.244 mq***

Area Strade: ***9.866 mq***

16,94% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	3,6%	***ID MO-A***	1.721 mq	100%	***NI MA***	48.378 mq
	11,8%	***IS MA***	5.711 mq			
	84,6%	***NI MA***	40.946 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **32.737 mq**

Sup. Accessoria Tot : **14.030 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	21.651	15.589	14	4	3	46.767	32.737	14.030

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 0 mq

N°serre tot : 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***10.140 mq***

N° Servizi: 8

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	8	10.140

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **38.238 *mq***

IUI Esistente **0,86 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TUS_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TUS_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,85			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***13.216 mq***

N° Servizi: 15

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	12	10.372
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	2	2.702
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	141

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
L'area comprende il nucleo storico dell'abitato di Coldirodi sviluppatosi in epoche diverse sul crinale che a Ponente si affaccia con elevata pendenza verso il comune di Ospedaletti ed a levante degrada verso la Valle del torrente San Bernardo.
All'interno del nucleo di pendio l'edificato si dispone frequentemente a piani sfalsati, per ovvie ragioni orografiche e per sfruttare meglio l'esposizione climatica.
Gli interventi ammessi dovranno conservare l'immagine consolidata dei luoghi e la percezione dal fondovalle e dalle direttrici di percorrenza.
Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento, che ne connotano l'assetto e l'immagine e che valorizzino lo spazio pubblico esistente.
In ogni caso, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali tipici del Centro Storico (fatta eccezione per i materiali che costituiscono le strutture portanti), caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico.
Obiettivo primario è quello di evitare che vadano perdute testimonianze significative dell'assetto preesistente che costituiscono o contribuiscono a determinare l'immagine della struttura urbana attuale: non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano, nel suo aspetto originario più decoroso.
Si può parlare di mantenimento del paesaggio storico.
A tal fine si dovranno proteggere anche i percorsi tradizionali, compresi quelli pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente.
Se ne dovranno conservare tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione e muri di delimitazione.
In tali zone occorre mantenere e valorizzare gli spazi a verde pubblico e gli spazi a verde privato di pregio esistenti, per il loro valore paesaggistico, ecologico ed ambientale.
I volumi esistenti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la percezione del paesaggio esistente e i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Ulteriore importante aspetto è quello del consolidamento strutturale: nel recupero dell'edilizia e dei tessuti urbani storici di Sanremo si gioca anche l'unica possibilità di adeguamento statico degli edifici alle caratteristiche di pericolosità sismica dell'intera area del Comune di Sanremo.
Tali interventi di consolidamento e riqualificazione dovranno sempre essere ricondotti a compatibilità con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti.
Il rendere fruibile l'area con più elevati standard di qualità, oltre a garantire la sua ulteriore conservazione, concorre al fine condiviso di recuperare volumetrie abitative che evitino necessità di espansioni edilizie in addizione al tessuto urbano esistente.
Fatta salva la puntuale disciplina di ambito/sottoambito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche tramite ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici diruti o demoliti - ove consentite - dovranno essere dettati dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità e tali da:
- non mutare il carattere dei prospetti;
- mantenere la posizione delle scale entro la parte di edificio con funzione distributiva ai diversi piani;
- conservare la superficie e la forma delle finestre e delle porte;
- conservare sui prospetti gli stessi rapporti dimensionali delle finestre e delle porte riscontrabili in quelle esistenti;
- posizionare eventuali nuove finestre e/o porte nella facciata in allineamento ed in analogia a quelle della tipologia ricorrente;
- eliminare le superfetazioni.
Il restauro delle parti esterne dei fabbricati è volto a restituire all'organismo edilizio il suo aspetto originario più decoroso: le pareti devono essere intonacate e tinteggiate con colori in accordo a quelli preesistenti e a quelli delle costruzioni vicine. Devono essere utilizzati materiali (tinte ed intonaci) di tipo tradizionale o a base minerale onde uniformarsi alle caratteristiche storiche e architettoniche della zona.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: TUS_04

Tipologia: ***Tessuto Urbano Storico***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Conservazione del Centro Storico di Bussana Vecchia.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***26.631 mq*** **Area Strade:** ***967 mq***

3,63% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	23,4%	***IS MA CPA***	6.014 mq	100%	***NI CO***	25.664 mq
	76,6%	***NI CO***	19.650 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **9.965 mq** Sup. Accessoria Tot : **4.271 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	6.590	4.745	12	4	3	14.235	9.965	4.271

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **25.664 *mq***

IUI Esistente **0,39 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TUS_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TUS_01

I.U.I. Base (mq/mq)	*I.U.I. Min (mq/mq)*	*I.U.I. Max (mq/mq)*	*S.A. Max Tot (mq)*
0,38			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Il nucleo di Bussana Vecchia si caratterizza per una particolare evoluzione storica conseguente all'elevatissimo danneggiamento causato dal terremoto del 1897: le volumetrie esistenti sono in uno stato di assoluta precarietà data dall'ovvio permanere della pericolosità sismica, dalla accresciuta vulnerabilità dell'edificato e da una esposizione di beni e persone non adeguata al livello di pericolosità esistente.
Obiettivo degli interventi è il consolidamento dei caratteri dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, nel rispetto non solo dei caratteri storici del luogo, ma anche delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti già allo stato riconoscibili e idonee a garantire una soddisfacente definizione paesistico-ambientale dell'insieme del nucleo di Bussana Vecchia. Nel contempo – essenzialmente per motivi di sicurezza ed igiene – sono ammessi, quando non anche auspicabili, interventi sull'edificato e anche interventi di demolizione degli edifici fortemente degradati, talché la ricostruzione possa avvenire recuperando l'identica volumetria preesistente, seguendo le seguenti prescrizioni:
• mantenimento della tipologia dell'edificio;
• conservazione del carattere dei prospetti, quanto ad uso dei materiali, dei colori, degli infissi, ecc.;
• conservazione del carattere tradizionale del borgo per le coperture, quanto a materiali, tipologie;

• mantenimento della posizione delle scale entro la parte di edificio con funzione distributiva ai diversi piani;
• mantenimento della posizione, superficie e forma delle finestre e delle porte sui prospetti, con conservazione degli stessi rapporti dimensionali riscontrabili in quelle esistenti;
• posizionamento di eventuali nuove finestre e/o porte in facciata analogamente a quelle della tipologia ricorrente.
Oltre alle prescrizioni che riguardano l'edificato, si dovranno proteggere i percorsi tradizionali, anche pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente.
Se ne dovranno conservare in particolare: tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione, muri di delimitazione.
I volumi esistenti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la percezione del paesaggio esistente e i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Particolare cura dovrà essere prestata alla conservazione del "margine" del nucleo storico in quanto evidenza dell'insediamento su crinale e testimonianza dell'assetto originario, avendo particolare cura nel restauro degli edifici che determinano il margine stesso e nella conservazione della morfologia del rilievo (in particolare dei calanchi che segnano il borgo soprattutto a ovest).
In ogni caso all'interno della zona, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e l'arredo urbano, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali tipici del Borgo e caratteristici delle preesistenze.
Non potrà essere ridotta la superficie boscata, fatta eccezione per interventi pubblici o di interesse pubblico che pervengano comunque ad una complessiva riqualificazione dell'ambito.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

AMBITO: **TUS_05**

Tipologia: ***Tessuto Urbano Storico***

DATI DESCRITTIVI E RIEPILOGATIVI

Ambito di Conservazione del Centro Storico di Poggio.

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***53.712 mq***

Area Strade: ***6.904 mq***

12,85% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	24,1% ***ID MA***	11.298	mq	100% ***NI MA***	46.809	mq
	2,0% ***IS MA***	952	mq			
	73,8% ***NI MA***	34.559	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **22.883 mq**

Sup. Accessoria Tot : **9.807 mq**

In dettaglio

Tipologia	Sup.Rilevata (mq)	Sup.Netta (mq)	H media (m)	H virtuale (m)	N Piani	Sup Costr (mq)	Sup Agibile (mq)	Sup Access (mq)
residenziale	15.135	10.897	13	4	3	32.691	22.883	9.807

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***14.149 mq***

N° Servizi: 13

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	4	1.372
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.795
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	391
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	6	9.591

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **32.660** ***mq***

IUI Esistente **0,70** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

OBIETTIVO di PIANO

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 e energetica.

NORMA di CONFORMITA'

Vedi Norma Ambito TUS_01

FUNZIONI AMMISSIBILI

Vedi Funzioni Ammissibili per TUS_01

I.U.I. Base *(mq/mq)*	***I.U.I. Min*** *(mq/mq)*	***I.U.I. Max*** *(mq/mq)*	***S.A. Max Tot*** *(mq)*
0,7			

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***14.648 mq***

N° Servizi: 14

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	4	647
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	2.067
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	3	2.113

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
L'area comprende il nucleo storico dell'abitato di Poggio sviluppatosi sulle pendici della Valle Armea secondo la direttrice allungata nord-ovest/sud-est a seguire la linea di crinale intervalliva.
All'interno del nucleo di pendio l'edificato si dispone frequentemente a piani sfalsati, per ovvie ragioni orografiche e per sfruttare meglio l'esposizione climatica.
Gli interventi ammessi dovranno conservare l'immagine consolidata dei luoghi e la percezione dal fondovalle e dalle direttrici di percorrenza. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine.
In ogni caso, per qualsiasi intervento che riguardi l'esterno degli edifici e le strade, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali tipici del Centro Storico (fatta eccezione per i materiali che costituiscono le strutture portanti), caratteristici delle preesistenze, che dovranno altresì essere utilizzati nel modo caratteristico della tradizione edilizia dello stesso Centro Storico.
Obiettivo primario è quello di evitare che vadano perdute testimonianze significative dell'assetto preesistente che costituiscono o contribuiscono a determinare l'immagine della struttura urbana attuale: non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano, nel suo aspetto originario più decoroso.
Si può parlare di mantenimento del paesaggio storico.
A tal fine si dovranno proteggere anche i percorsi tradizionali, compresi quelli pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente.
Se ne dovranno conservare tracciato, ampiezza, andamento altimetrico, eventuale gradonatura, pavimentazione e muri di delimitazione.
In tali zone occorre mantenere e valorizzare gli spazi a verde pubblico e gli spazi a verde privato di pregio esistenti, per il loro valore paesaggistico, ecologico ed ambientale.
I volumi esistenti in fregio ai percorsi non potranno essere modificati in modo da interferire con la percezione del paesaggio esistente e i nuovi interventi eventualmente realizzati dovranno garantire le stesse vedute panoramiche esistenti.
Ulteriore importante aspetto è quello del consolidamento strutturale: nel recupero dell'edilizia e dei tessuti urbani storici di Sanremo si gioca anche l'unica possibilità di adeguamento statico degli edifici alle caratteristiche di pericolosità sismica dell'intera area del Comune di Sanremo.
Tali interventi di consolidamento e riqualificazione dovranno sempre essere ricondotti a compatibilità con i caratteri morfologici delle tipologie edilizie esistenti.
Il rendere fruibile l'area con più elevati standard di qualità, oltre a garantire la sua ulteriore conservazione, concorre al fine condiviso di recuperare volumetrie abitative che evitino necessità di espansioni edilizie in addizione al tessuto urbano esistente.
Fatta salva la puntuale disciplina di ambito/sottoambito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche tramite ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici diruti o demoliti - ove consentite - dovranno essere dettati dalla finalità di migliorare le condizioni di abitabilità e tali da:
- non mutare il carattere dei prospetti;
- mantenere la posizione delle scale entro la parte di edificio con funzione distributiva ai diversi piani;
- conservare la superficie e la forma delle finestre e delle porte;
- conservare sui prospetti gli stessi rapporti dimensionali delle finestre e delle porte riscontrabili in quelle esistenti;
- posizionare eventuali nuove finestre e/o porte nella facciata in allineamento ed in analogia a quelle della tipologia ricorrente;
- eliminare le superfetazioni.
Il restauro delle parti esterne dei fabbricati è volto a restituire all'organismo edilizio il suo aspetto originario più decoroso: le pareti devono essere intonacate e tinteggiate con colori in accordo a quelli preesistenti e a quelli delle costruzioni vicine. Devono essere utilizzati materiali (tinte ed intonaci) di tipo tradizionale o a base minerale onde uniformarsi alle caratteristiche storiche e architettoniche della zona.

RIFERIMENTI a SOTTOAMBITI con NORMATIVA SPECIFICA

Nessuno

TUS_02c

TUS_02a

TUS_02b

TUS_02a

275

— FACCIATE da CONSERVARE

Scala 1:2000