Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Struttura del Piano

SR. 1. 04

rev. 02 Giugno 2015

NORME di CONGRUENZA

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 DISTRETTI: DT

Superficie Complessiva 1.350.986 mq

Estensione Strade 74.387 mq

Comparti PTCP:	VIGENTE		PROPOSTO	
AE	4.481 mq	*AI CO*	64.739 mq
AI MA	5.179 mq	*ID MA*	10.847 mq
ANI MA	50.035 mq	*IS MO-B*	529.599 mq
ID MA	2.355 mq	*IS TR-AI*	112.451 mq
ID MO-A	35.836 mq	*IS TR-TU*	410.779 mq
IS CE	2.464 mq	*TR-AI*	91.052 mq
IS MA	206.859 mq	*TU*	57.129 mq
IS MA CPA	153 mq		
IS MA sat	43.017 mq		
IS MO-B	478.344 mq		
IS TR-AI	21.738 mq		
IS TR-TU	288.538 mq		
NI MA	232 mq		
SU	414 mq		
TRZ	118.330 mq		
TU	18.624 mq		

Sup Agibile Complessiva: 20.090 mq

Sup Accessoria Complessiva 4.699 mc

Tipologia Volumi	Sup Agibile (mq)	Sup. Accessoria (mq)
alberghiero	1.202	301
attività produttive	5.558	0
commerciale	3.068	0
residenziale	10.262	4.398

Sup Serre Complessiva: 75.664 mq

N°Serre Complessive: 163

Sup Servizi Complessiva 356.272 mq

N°Servizi Complessivo: 42

Tipologia Servizi	Sup Servizi (mq)	N° Servizi
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	55.416	14
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	73.536	2
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	5.000	1
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	63.040	9
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	159.280	16

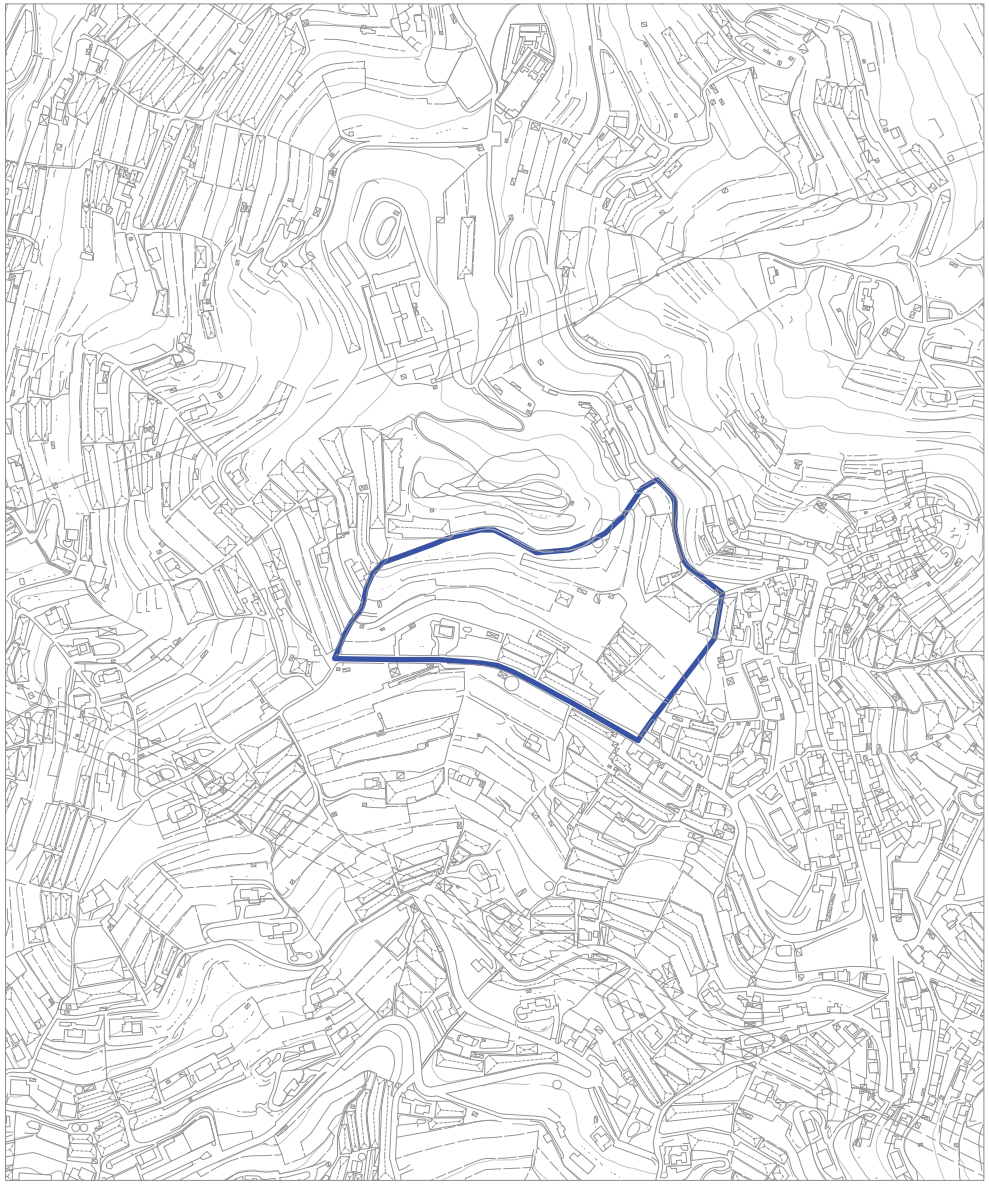
DT_01

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Poggio



DTR

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Poggio



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_01**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***44.918 mq*** **Area Strade:** ***1.608 mq***

3,58% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
2,4%	***ID MA***	1.056	mq	100%	***IS MO-B***	43.310 mq
0,5%	***IS MA***	197	mq			
21,2%	***IS MA sat***	9.186	mq			
75,4%	***IS MO-B***	32.639	mq			
0,5%	***NI MA***	232	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **126 mq** Sup. Accessoria Tot : **54 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	250	180	7	4	1	180	126	54

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 6.719 mq **N°serre tot :** 18

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **43.310** ***mq***

I.U.I.Esistente: **0,00** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Modalità attuativa: P.U.O. esteso all'intero distretto.
Interventi sul patrimonio edilizio esistente in assenza di P.U.O.: ristrutturazione edilizia senza demolizione dell'edificio.
Il Distretto di trasformazione residenziale è collocato in zona collinare, a margine del centro storico e consolidato di Poggio. E' l'ambito privilegiato per l'atterraggio dei diritti edificatori premiali generati dall'abitato di Poggio.
Le aree individuate come non edificabili all'interno del DT possono maturare diritti premiali fino al limite posto dall'I.U.I. max, attraverso azioni virtuose o acquisendo diritti da altri ambiti, ma devono trasferire tali diritti all'interno delle aree edificabili del D.T.
L'edificazione nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.

N. massimo piani fuori terra: 2.
Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 6,50 m

FUNZIONI AMMISSIBILI

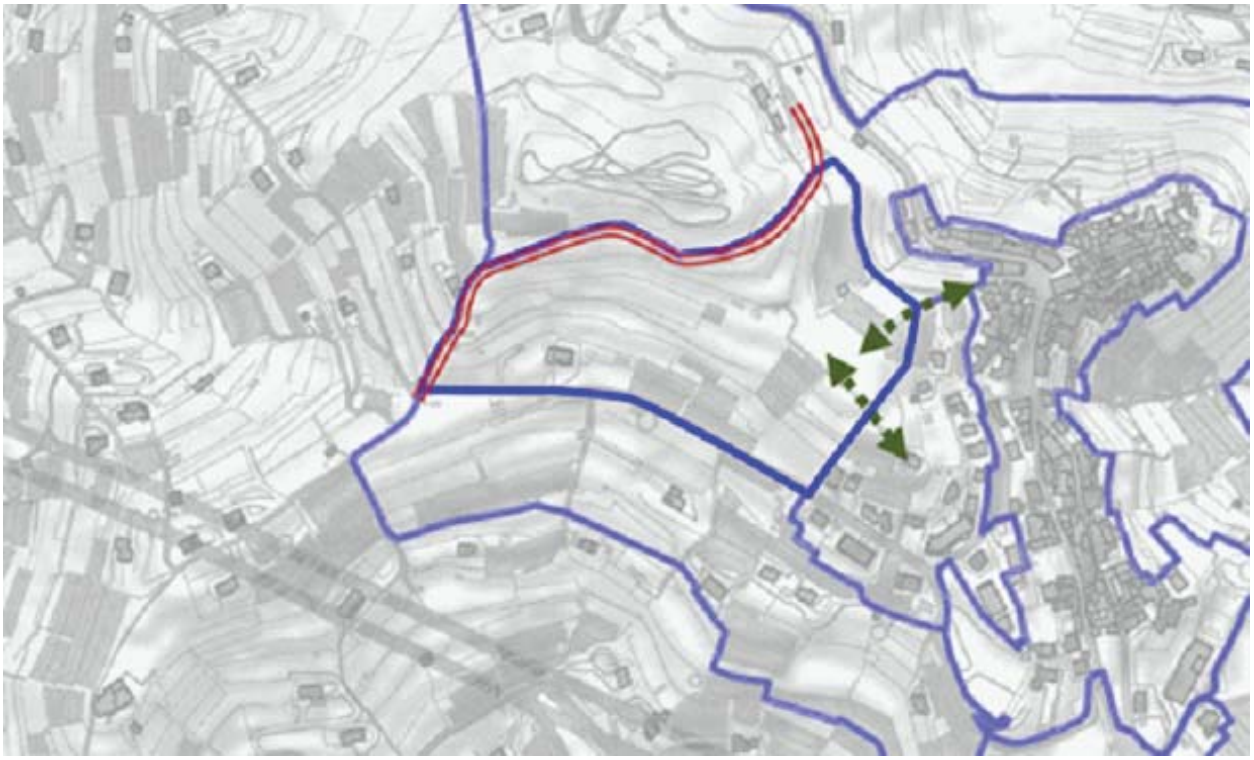
Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, connettivo urbano, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.

I.U.I. Base *(mq/mq*	***0,01***	***I.U.I. Max*** *(mq/mq*	***0,08***	***S.A. Max Tot*** *(mq)*	***2000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Il Distretto è collocato in zona collinare, a margine del centro storico e consolidato di Poggio.
Il sito ha una notevole percettività e panoramicità ed è collocato in un contesto agricolo.
L'obiettivo della disciplina è di salvaguardare la connotazione paesistica ammettendo un'edificazione rada che consenta di evitare fenomeni di abbandono dei suoli attraverso il mantenimento di adeguati spazi liberi che possano essere utilizzati con finalità agricole ambientalmente compatibili con il contesto urbanizzato.

Attraverso studi organici d'insieme da realizzarsi in sede di piano attuativo si dovranno individuare i rapporti tra pieni e vuoti che dovranno comunque conservare la caratterizzazione di insediamento diffuso, ma non saturo.
Gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, sfruttando la pendenza naturale del terreno ed evitando cospicui 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.
Per le coperture devono essere utilizzati materiali locali tradizionali in laterizio, gli sporti di gronda non devono essere superiori ai 30 cm.
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.
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.
La realizzazione di percorsi per l'accesso ai nuovi insediamenti e degli spazi destinati a parcheggio dovranno tenere conto delle caratteristiche orografiche de terreno, morfologiche e vegetazionali ed, inoltre, delle tipologie insediative presenti.
I nuovi tracciati viari dovranno avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione presente e le culture.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi 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.
La viabilità di servizio ai nuovi insediamenti, con caratteristiche di cui al punto precedente, dovrà, dove possibile, seguire un andamento che permetta la realizzazione e la fruizione di percorsi pedonali panoramici con punti di sosta attrezzati.
Devono essere garantiti e privilegiati i collegamenti pedonali con il centro storico, salvaguardandone le visuali consolidate. Sono in ogni caso da salvaguardare tutti i coni visivi da e verso il centro storico. La dotazione dei servizi dovrà essere collocata nella parte di levante del distretto per garantire, oltre ad una migliore fruibilità, una adeguata percezione del margine del nucleo storico.



In doppia linea rossa il tracciato indicativo della viabilità principale.
Con freccie verdi le connessioni pedonali indicative con il borgo di Poggio

DT_02

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Armea - Foce



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Armea - Foce



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_02**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***49.703 mq*** **Area Strade:** ***2.118 mq***

4,26% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*		*PROPOSTO*	
10,9%	***AI MA***	5.179 mq	62% ***IS TR-AI***	29.711 mq
2,8%	***IS CE***	1.327 mq	38% ***IS TR-TU***	17.873 mq
28,6%	***IS MA***	13.594 mq		
45,7%	***IS TR-AI***	21.738 mq		
4,0%	***IS TR-TU***	1.890 mq		
8,1%	***TU***	3.856 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.521 mq** Sup. Accessoria Tot : **0 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)
attività produttive	1.521	1.521	6	5	1	1.521	1.521	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.970 mq **N°serre tot :** 2

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***4.328 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	4.328

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **43.256** ***mq***

I.U.I.Esistente: **0,04** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

SETTORE PONENTE

Tale settore, in conformità delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, è destinato al consolidamento della funzione cantieristica navale già presente e al trasferimento delle attività cantieristiche attualmente collocate all'interno del porto pubblico di Sanremo. Il settore dovrà essere attuato attraverso uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.) di iniziativa pubblica che definirà, tra l'altro, le modalità attuative.
E' prevista la realizzazione di una darsena di servizio alle attività cantieristiche da dimensionare in relazione alle esigenze di tutela del Sito marino di Interesse Comunitario (IT1315973 prateria di posidonia oceanica).
La tipologia della darsena dovrà essere ad esclusivo servizio delle attività cantieristiche e pertanto priva di pontili fissi, posti barca e quant'altro differente da semplici attracchi per imbarcazioni in manutenzione.
E' consentita la realizzazione delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività cantieristiche da dimensionare nell'ambito dello S.A.U. e delle valutazioni ambientali riguardanti in particolare la realizzazione della darsena la cui sostenibilità ambientale dovrà essere verificata in relazione alla tutela del SIC marino. Tali strutture, al momento non quantificabili, non rilevano al fine del computo della superficie agibile. Nel contesto dello S.A.U. dovranno essere determinate ed individuate le superfici da destinare a standard urbanistici conseguenti la realizzazione degli interventi. La S.A. max prevista dal Distretto è riservata esclusivamente al Settore di levante

Dovrà essere studiato un adeguato raccordo con la viabilità principale ed un'adeguata dotazione di spazi per il parcheggio.
Dovranno essere studiate le opportune salvaguardie sul tratto focivo del torrente e sarà necessario un adeguamento delle arginature a difesa delle nuove realizzazioni.
In via transitoria sono consentiti sul fabbricato esistente interventi di ristrutturazione edilizia.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = al di sotto della pista ciclopedonale

SETTORE LEVANTE
Modalità attuative: P.U.O. esteso all'intero Settore del Distretto
Il distretto è destinato alla creazione di un polo di servizi pubblici dedicati al verde attrezzato, gioco, sport, parcheggi e alla fruizione del litorale. Nell'ambito degli spazi da destinare a parcheggio potranno essere previste aree di sosta per i camper.
Il nuovo polo dovrà essere strettamente connesso al sistema del parco costiero del ponente ligure e potrà essere dotato delle strutture complementari di supporto. La S.A. max prevista dal Distretto è riservata esclusivamente al Settore di levante.
La residenza del custode è consentita nel rispetto del limite di 100 mq di S.A..
Nella porzione di ponente del settore dovrà essere garantita l'accessibilità alla pista ciclopedonale e l'edificazione dovrà essere prevista in continuità degli edifici esistenti.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = al di sotto della pista ciclopedonale

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

SETTORE PONENTE
Le funzioni ammesse sono: cantieristica navale minore, darsena di servizio, viabilità, parcheggi, servizi.
SETTORE LEVANTE
Le funzioni ammesse sono: servizi e parcheggi pubblici e funzioni complementari quali esercizi di vicinato e di somministrazione, residenza del custode.

I.U.I. Base (mq/mq)	0,03	I.U.I. Max (mq/mq)	0,06	S.A. Max Tot (mq)	700

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***20.349 mq*** **N° Servizi:** 5

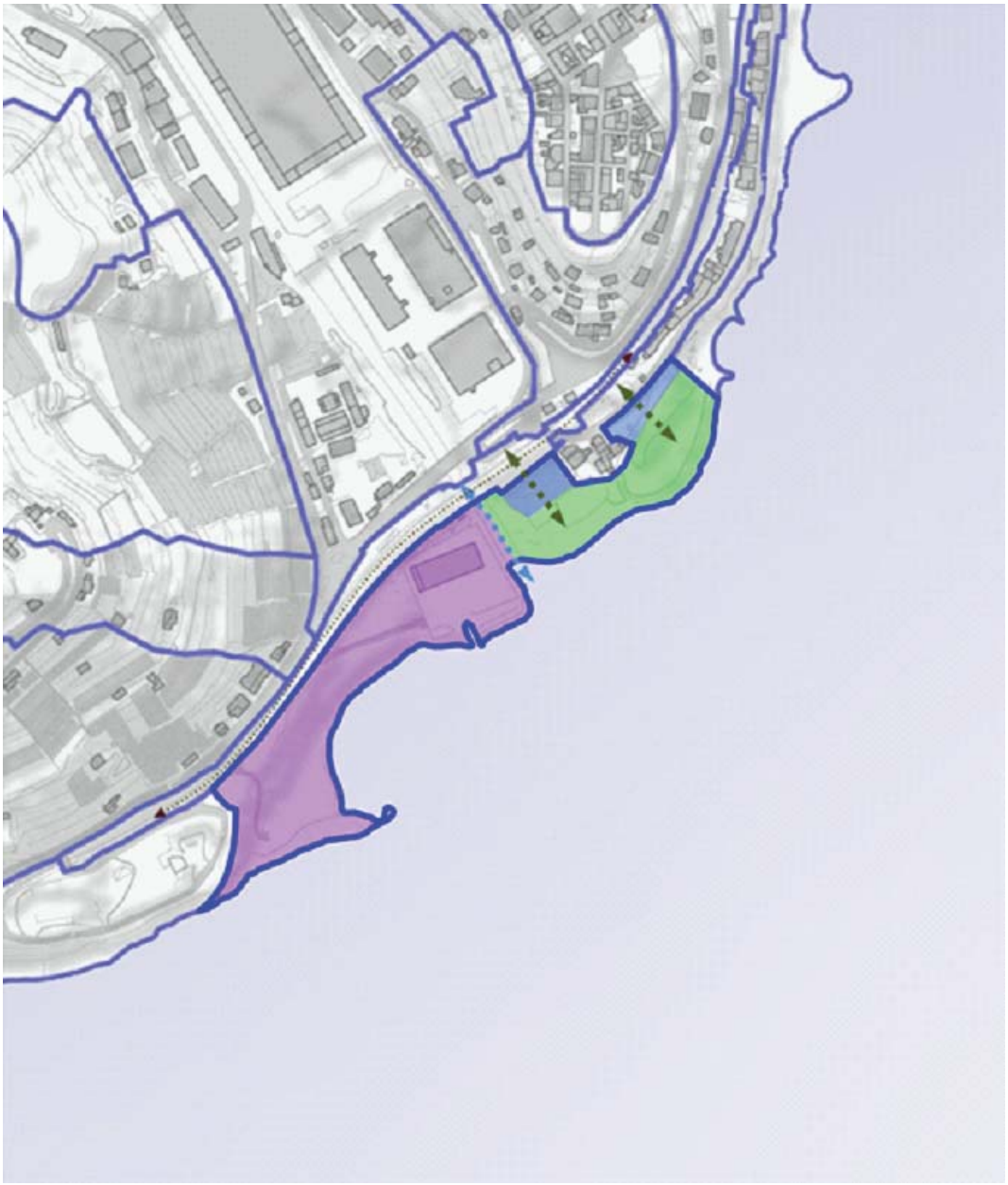
In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	5.049
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	3.300
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	12.000

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).
SETTORE DI PONENTE
Trattasi della porzione di ponente del Distretto compresa fra il depuratore comunale e la foce del torrente Armea in cui è già presente un'attività cantieristica privata che per la già consolidata immagine produttiva è interessabile da interventi di trasformazione che si traducono in una intensificazione delle presenze produttive e di impianti tecnologici. Le volumetrie dovranno essere inserite nel paesaggio in modo tale da costituire il minor impatto visivo sia dal mare sia dal Capo.
L'altezza massima di eventuali nuovi fabbricati dovrà essere contenuta al di sotto della quota della pista ciclabile soprastante salvo modeste, particolari eccedenze conseguenti ad esigenze tecnologiche irrinunciabili. Sono da privilegiarsi coperture piane sovrastate da uno strato vegetale e raccordate alle zone verdi di fruibilità pubblica, con particolare riferimento alla attigua pista ciclopedonale, garantendone una unitarietà visiva e funzionale. In ogni caso dovranno essere tutelate le visuali dalla pista ciclopedonale. Le sistemazioni a verde pubblico dovranno essere previste in fregio alla pista e ad essa raccordate.
Devono esser studiate le opportune opere di salvaguardia sul tratto focivo del torrente e sarà necessario un adeguamento delle arginature a difesa delle nuove realizzazioni.
Si rileva la presenza del SIC marino posto a tutela della posidonia, pertanto gli interventi dovranno essere progettati mitigando al massimo gli impatti sull'ambiente marino.
SETTORE LEVANTE
Trattasi della porzione di levante del Distretto compresa fra la foce del torrente Armea e l'inizio delle spiagge di Bussana.
L'area è sottoutilizzata in ordine al contesto strategico fronte mare in cui si colloca, a margine della pista ciclopedonale e della viabilità costiera; la parte di levante, di proprietà demaniale, è utilizzata a deposito di materiale inerte per l'edilizia mentre la parte di ponente presenta condizioni di degrado conseguente l'abbandono dell'originaria attività agricola e la presenza di un grosso impianto serricolo non compatibile con il contesto.

Le trasformazioni ammesse rappresentano occasione per ricondurre un tratto di costa ad un livello soddisfacente sotto il profilo paesistico e della fruizione pubblica, che si integri in maniera funzionale con l'abitato di Bussana.
Sono da privilegiare i collegamenti fra la pista ciclopedonale ed il litorale.
L'altezza massima di eventuali nuovi fabbricati dovrà essere contenuta al di sotto della quota della pista ciclabile.
Le volumetrie dovranno essere inserite nel paesaggio in modo tale da costituire il minor impatto visivo sia dal mare sia dal Capo ed addossate al nucleo esistente.
In ogni caso dovranno essere tutelate le visuali dalla pista ciclopedonale.
Devono esser studiate le opportune opere di salvaguardia sul tratto focivo del torrente e sarà necessario un adeguamento delle arginature a difesa delle nuove realizzazioni.



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

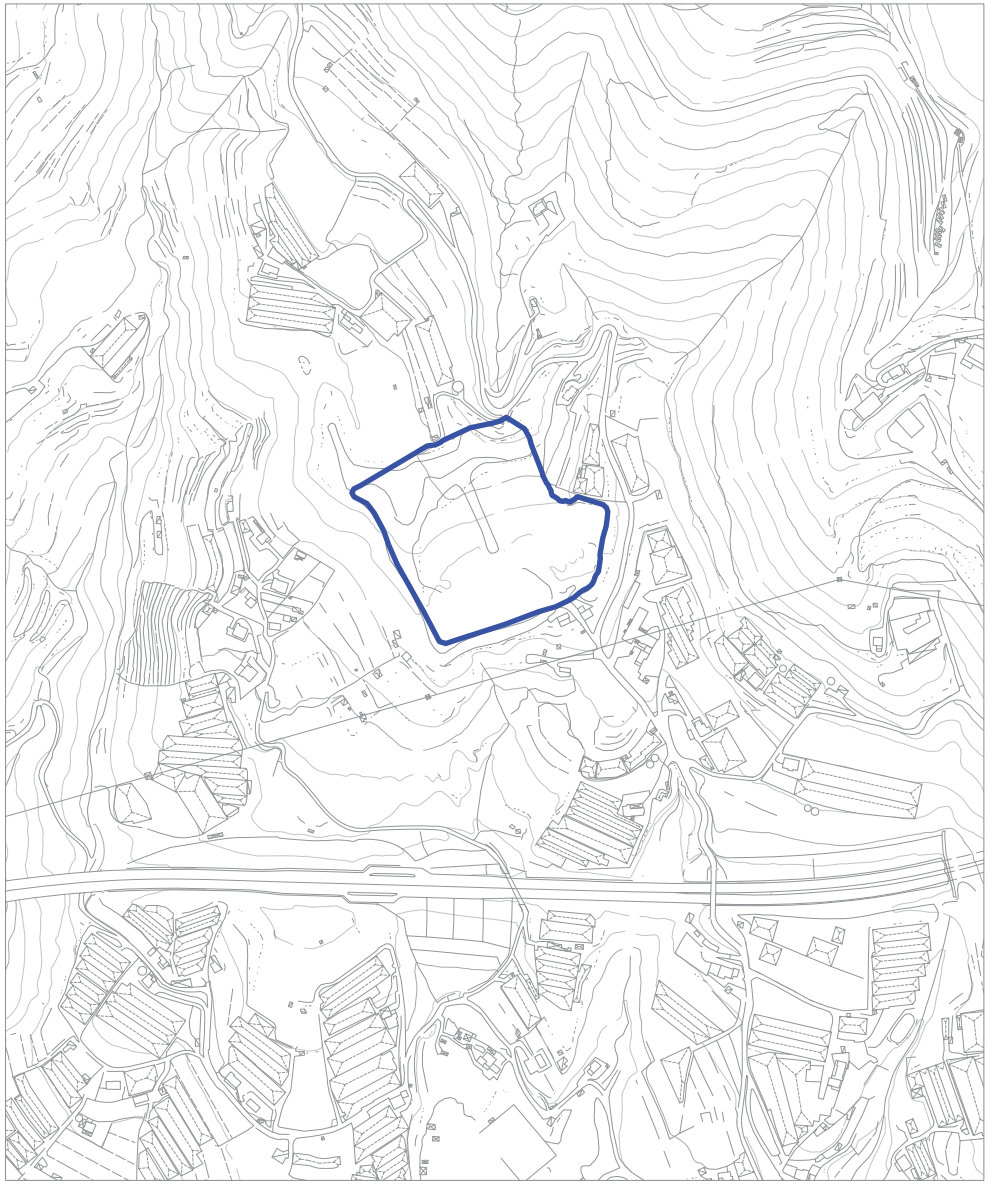
DT_03

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Cava Bianchi



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Cava Bianchi



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_03**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***30.201 mq*** **Area Strade:** ***1.434 mq***

4,75% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

100,0% ***IS MA*** 28.767 mq 100% ***IS TR-AI*** 28.767 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **28.767 *mq***

I.U.I.Esistente: **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Modalità attuative: P.U.O.. Mediante convenzionamento dovrà essere garantito l'uso pubblico degli impianti sportivi.
Il Distretto è finalizzato alla realizzazione di un polo di servizio destinato in via prioritaria alla rilocalizzazione degli impianti sportivi ad oggi dismessi: il tiro a volo di Capo Nero ed il tiro a segno di Pian di Poma.
Sono altresì ammesse attività integrative di supporto ai servizi insediati. La residenza del custode è consentita nel rispetto del limite di 100 mq di S.A.
Spazi destinati a parcheggio: minimo 10% della superficie territoriale.
I parcheggi dovranno essere incrementati della dotazione necessaria all'insediamento delle ulteriori funzioni consentite.
La viabilità pubblica di accesso alla struttura dovrà essere oggetto di adeguamento funzionale in relazione ai nuovi carichi di traffico indotti dalla trasformazione del sito.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni principali ammesse sono: servizi e parcheggi pubblici, infrastrutture di interesse generale e locale.
Funzioni complementari: strutture funzionali e di supporto al servizio quali albergo, esercizi di vicinato e di somministrazione, residenza del custode.

I.U.I. Base ***(mq/mq***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,03***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***650***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***15.101 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	15.101

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Si tratta di un'area già destinata a cava di argilla, recentemente oggetto di interventi di ripristino ambientale. Ciò nonostante il sito non ha raggiunto un livello di riqualificazione ambientale soddisfacente. L'intervento di trasformazione previsto costituisce occasione per una sistemazione definitiva dell'area.
Le aree non strettamente utilizzate dagli impianti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni adeguate, finalizzate a creare un'ampia fascia di cortina di mitigazione visiva ed acustica della struttura.
In relazione al contesto agricolo nel quale il sito si colloca, 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 le aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.

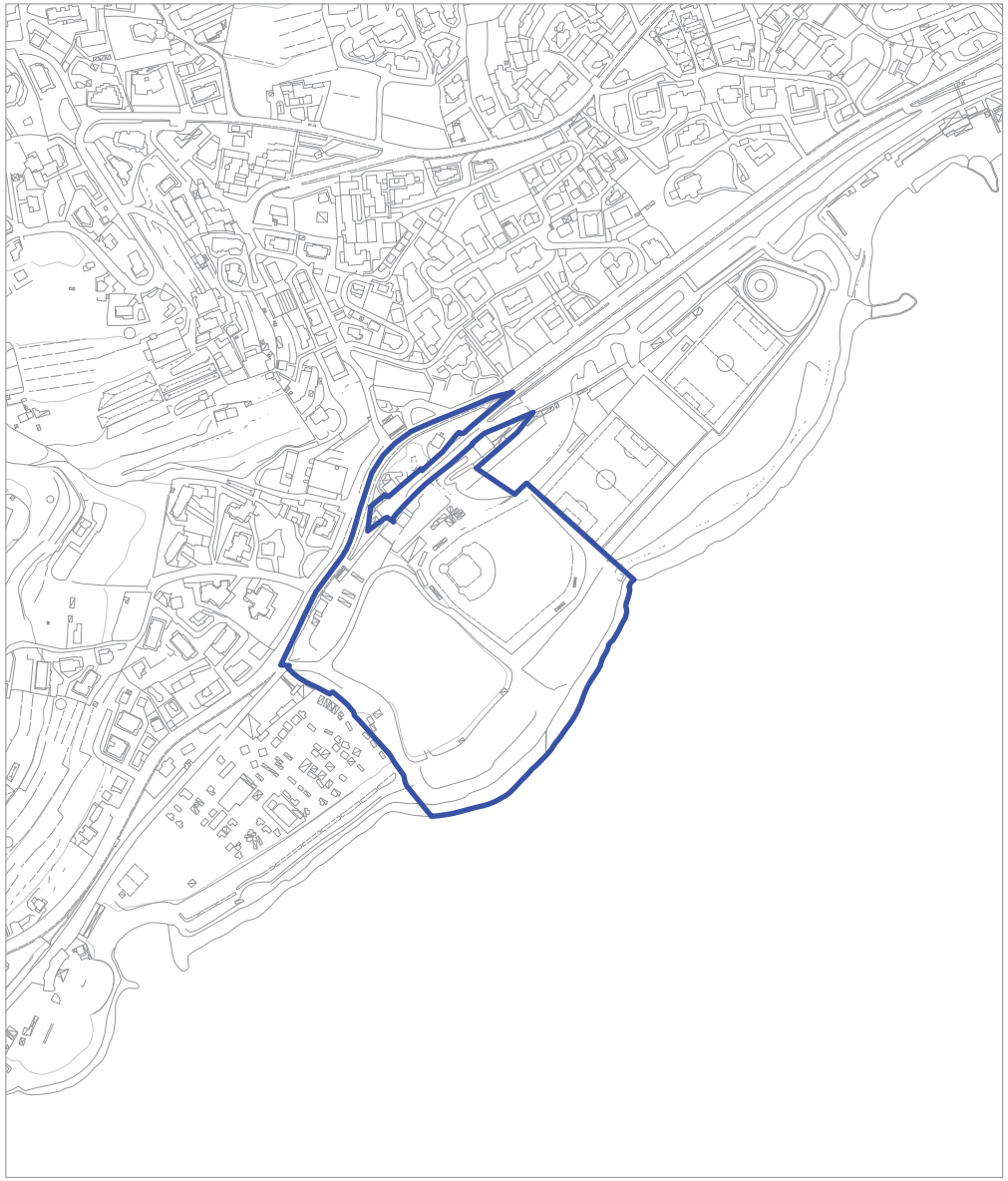
DT_04

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Pian di Poma



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Pian di Poma



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_04**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***71.326 mq*** **Area Strade:** ***6.587 mq***

9,23% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

96,1% ***TRZ*** 62.229 mq 100% ***AI CO*** 64.739 mq

3,9% ***TU*** 2.510 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **420 mq** Sup. Accessoria Tot : **180 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	416	300	10	4	2	600	420	180

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***30.685 mq*** **N° Servizi:** 4

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	14.492
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	2	16.193

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **34.055 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Il Distretto è finalizzato a completare la porzione di Pian di Poma ad oggi sotto utilizzata mediante il consolidamento delle funzioni sportive con la realizzazione di un palazzetto dello sport/palestra e l'insediamento di una molteplicità di servizi, verde attrezzato, impianti sportivi, parcheggi pubblici e funzioni complementari atte a creare una polarità urbana.
Modalità attuative: S.A.U.
Al fine di garantire una pluralità di funzioni in grado di dar vita ad un vero nuovo polo urbano, si prevede l'insediabilità di 1000 mq di SA da destinare a esercizi di vicinato, pubblici esercizi-somministrazione.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base (mq/mq	I.U.I. Max (mq/mq	0,08	S.A. Max Tot (mq)	1000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **32.062 mq** **N° Servizi:** 6

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	8
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	13.866
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	3	18.189

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

69% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Obiettivo della trasformazione è il raggiungimento di un rapporto più equilibrato tra l'area ed il contesto in cui è inserita.
Nella realizzazione degli edifici dovrà essere prestata particolare cura alla qualità architettonica tale da costituire elemento caratterizzante e simbolico di ingresso alla città.
Dovrà essere altresì curata la sistemazione degli spazi non occupati dalle strutture e dagli impianti in modo tale da garantire una lettura paesistica unitaria del distretto, coordinata con le sistemazioni da attuare nell'ambito di riqualificazione adiacente.
Dovrà essere previsto il potenziamento della percorribilità ciclo-pedonale mediante la realizzazione di un percorso alternativo fronte mare che garantisca una adeguata visuale.
Sono da consentire i necessari adeguamenti funzionali e di sistemazione del litorale e delle opere di protezione a mare.

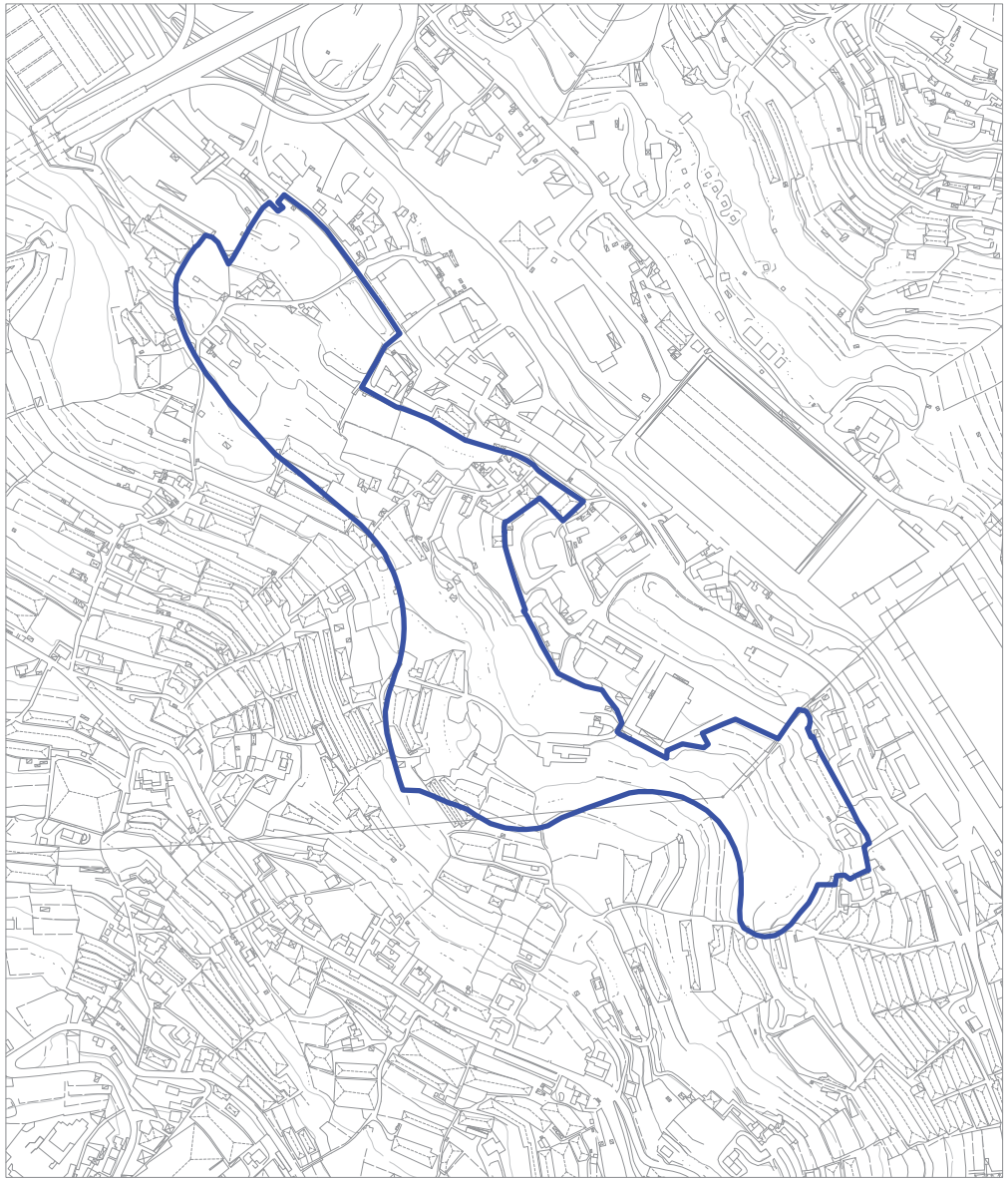
DT_05

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Bassa Armea Ponente



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Bassa Armea Ponente



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_05**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***118.409 mq*** **Area Strade:** ***3.465 mq***

2,93% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

28,1% ***IS MA sat*** 32.315 mq 100% ***IS TR-TU*** 114.944 mq

71,9% ***IS TR-TU*** 82.630 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **2.123 mq** Sup. Accessoria Tot : **711 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	1.646	1.185	8	4	2	2.370	1.659	711
attività produttive	463	463	4	5	1	463	463	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 7.404 mq **N°serre tot :** 24

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **114.944 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive e commerciali.
La trasformazione è strettamente legata alla realizzazione della nuova viabilità prevista nella Carta della Città Pubblica.
Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto. A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***0,02***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***0,36***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***26000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

Non soggetto a Vincolo Paesaggistico
Si tratta delle aree di versante adiacenti di quelle produttive ampiamente consolidate e variamente insediate collocate sul fondovalle del torrente Armea.
Gli interventi sono finalizzati al consolidamento della funzione produttiva 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, 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 alberati 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.

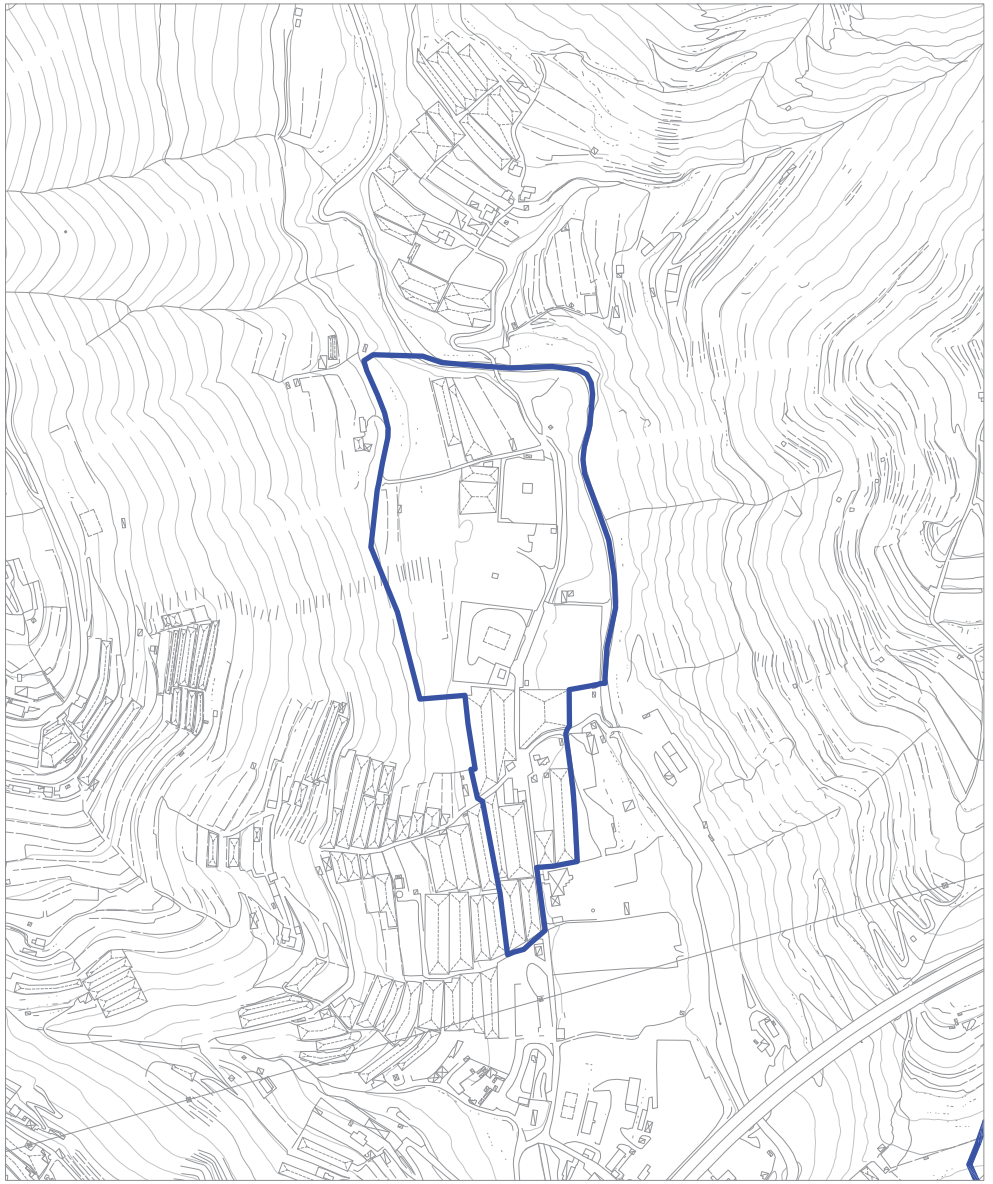
DT_06

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Alta Armea



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Alta Armea



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_06**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***78.639 mq*** **Area Strade:** ***4.142 mq***

5,27% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

100,0% ***IS TR-TU*** 74.497 mq 100% ***IS TR-TU*** 74.497 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **133 mq** Sup. Accessoria Tot : **57 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	265	191	7	4	1	191	133	57

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 15.672 mq **N°serre tot :** 13

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.211 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	3.211

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **71.287 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,00 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive.
Nell'assetto complessivo delle trasformazioni del distretto è prevista la delocalizzazione delle officine RT attualmente collocate in Corso Cavallotti.
Modalità attuative: P.U.O.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq***	***0,02***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,36***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***13000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.705 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	1.705

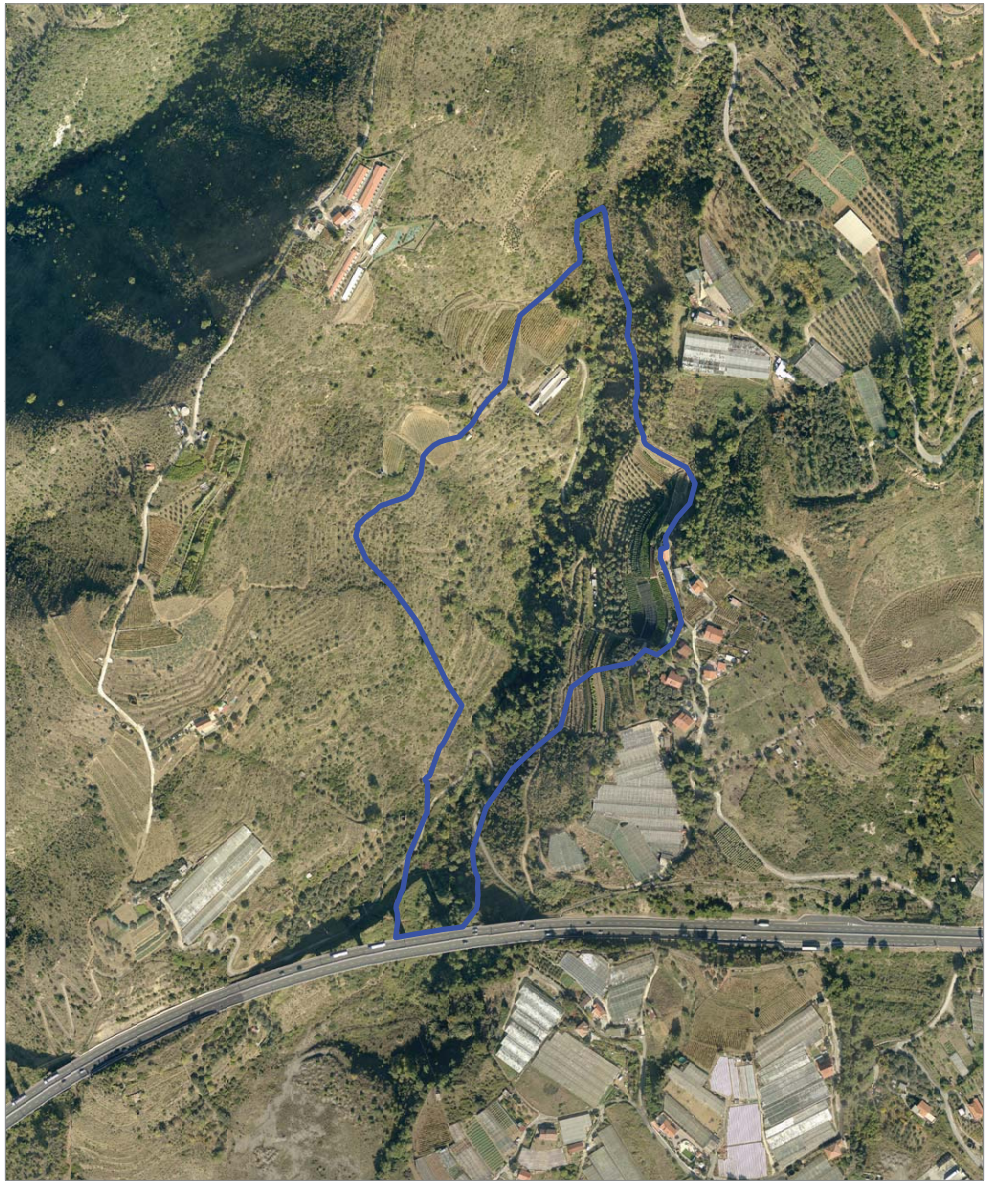
DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Il Distretto è posto sulla sponda destra del torrente Armea e comprende aree pianeggianti originariamente destinate a servizi per le infrastrutturazioni relative alla metanizzazione del ponente, conclusasi con interventi che hanno interessato solo marginalmente il sito.
La trasformazione è finalizzata al consolidamento della funzione produttiva, al potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture con particolare riguardo alla viabilità di fondovalle.

Gli interventi dovranno avere massima attenzione al bilanciamento 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 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.

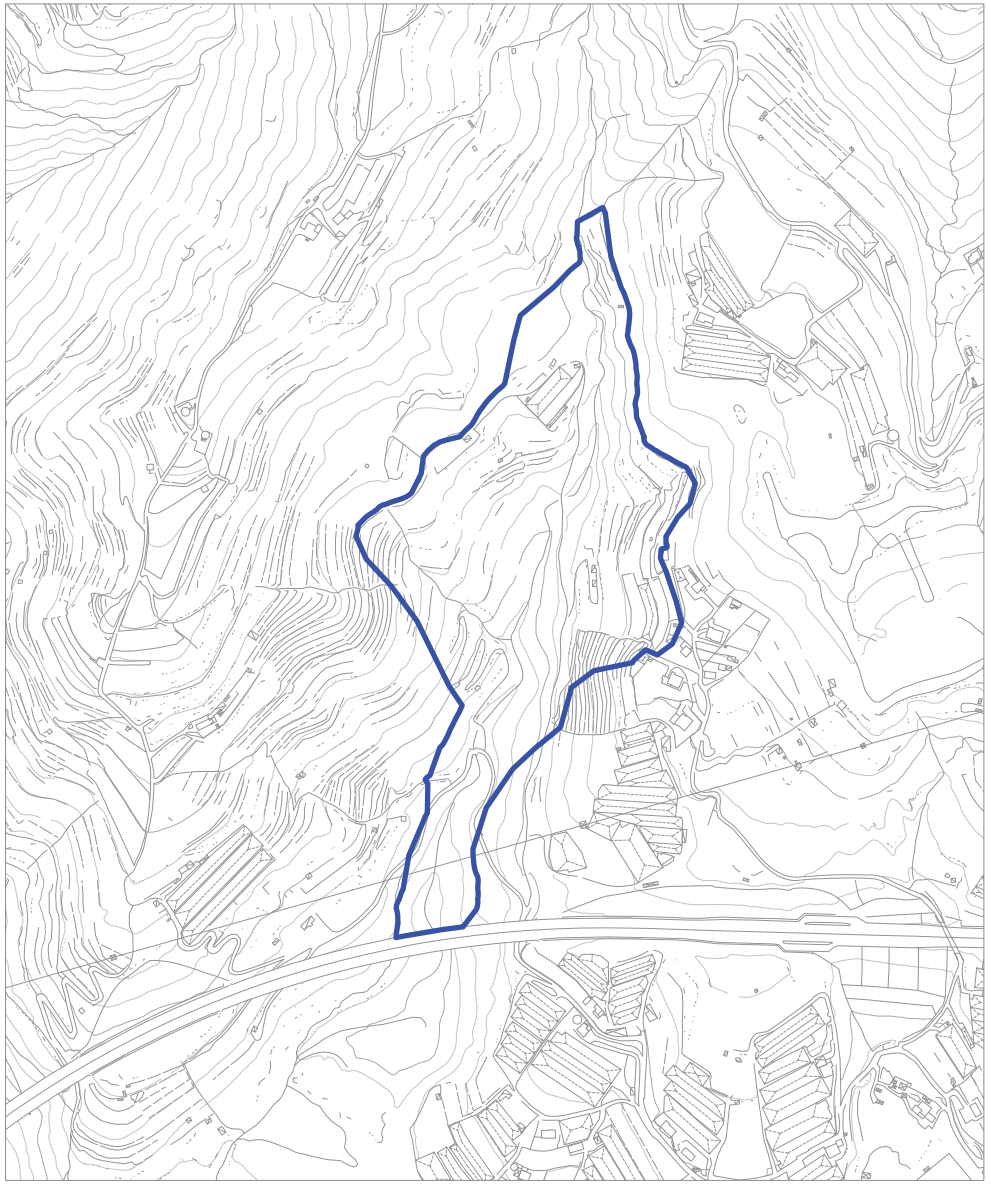
DT_07

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Rio Cascine Nord



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Rio Cascine Nord



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_07**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***93.083 mq*** **Area Strade:** ***2.031 mq***

2,18% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
1,3%	***AE***	1.140	mq	100% ***TR-AI***	91.052	mq
55,0%	***ANI MA***	50.035	mq			
43,8%	***IS MA***	39.873	mq			
0,0%	***IS MA CPA***	4	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 1.439 mq **N°serre tot :** 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **91.052** ***mq***

I.U.I.Esistente: **0** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Il Distretto comprende i terreni di fondovalle e di primo versante, sia destro che sinistro, del Rio Cascine nel tratto a monte del viadotto autostradale.
L'area è destinata alla realizzazione di una discarica di terre e rocce da scavo ed è posta in continuità del Distretto DT_11 già utilizzato nel passato in tal senso.
Nella fase di coltivazione è consentita l'installazione degli impianti necessari compresi quelli di trattamento finalizzati al riciclo dei materiali da demolizione e scavo.
Ad avvenuto riempimento della futura colmata con relativa messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica, il soprassuolo dovrà essere sistemato ad impianti ed attrezzature di interesse pubblico. Modalità attuative: P.U.O.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammissibili sono: Servizi pubblici.

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

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***46.550 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

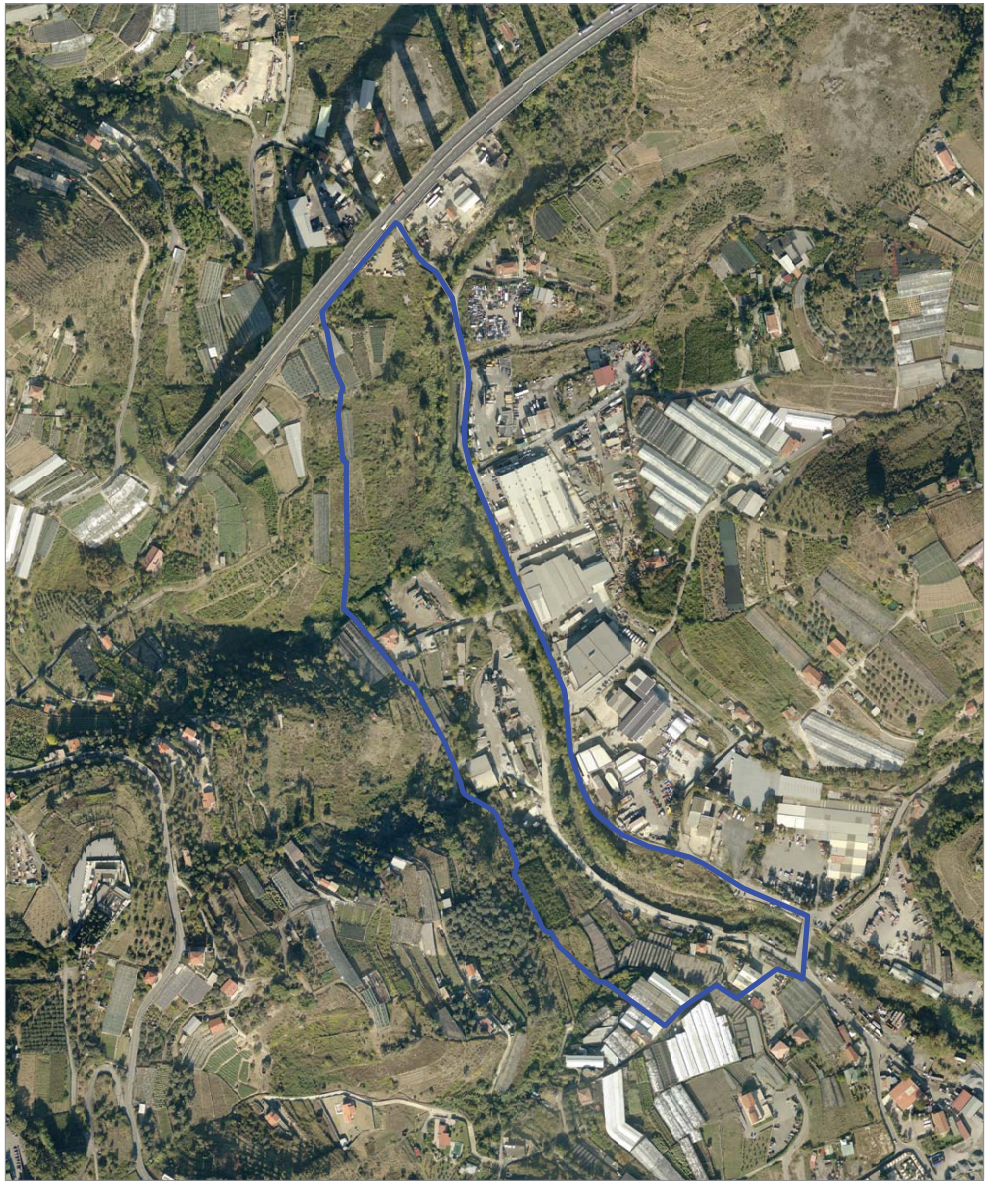
Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	46.550

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).
Il progetto dovrà contenere la previsione della sistemazione finale del sito. Il versante dovrà essere rimodellato raccordandosi con i versanti e le aree dovranno essere opportunamente piantumate.
Le opere di sagomatura del rilevato, quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità dello stesso e risultino compatibili con le aree circostanti, possono essere realizzate con ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.

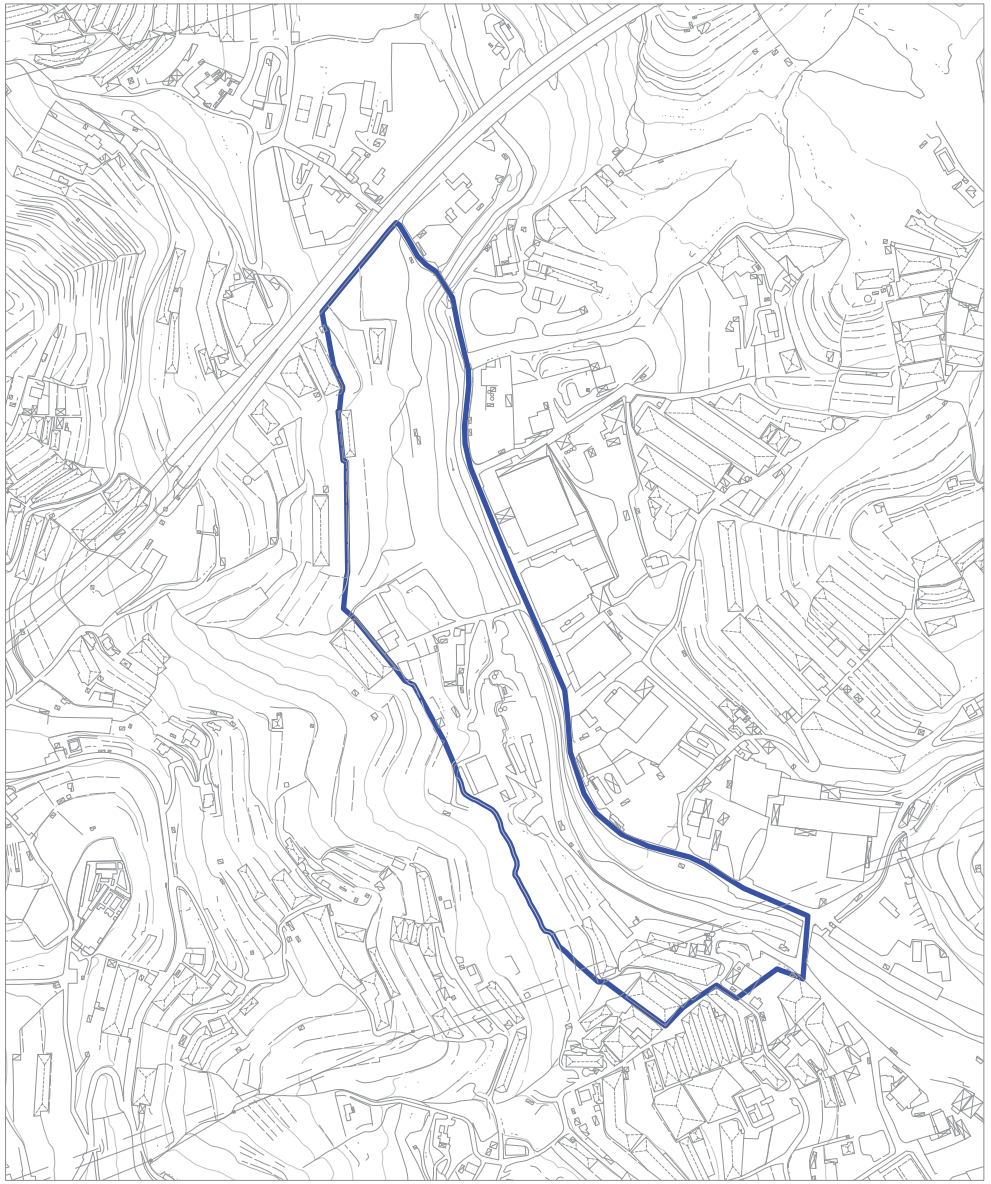
DT_08

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Armea Ponente



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Armea Ponente



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_08**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***99.678 mq*** **Area Strade:** ***10.136 mq***

10,17% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

2,3% ***AE*** 2.075 mq 100% ***IS TR-TU*** 89.542 mq

97,7% ***IS TR-TU*** 87.467 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.950 mq** Sup. Accessoria Tot : **202 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	936	674	6	4	1	674	472	202
attività produttive	1.479	1.479	4	5	1	1.479	1.479	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 5.513 mq **N°serre tot :** 8

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***1.340 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	1.340

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **88.202 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Completamento dell'ambito produttivo della Valle Armea attraverso l'insediamento di attività produttive e commerciali.
La trasformazione è prioritariamente legata alla messa in sicurezza idrulica del tratto di asta fluviale compreso tra i due ponti, al completamento della viabilità in sponda destra.
Modalità attuative: P.U.O. esteso a tutto il Distretto. A seguito della progettazione Definitiva dei tratti viari connessi alla trasformazione, potranno essere predisposti P.U.O. estesi ad aree più ristrette, a condizione che venga dimostrata la compatibilità degli interventi con il progetto viabilistico complessivo e di messa in sicurezza idraulica del tratto fluviale e venga garantita la funzionalità pubblica di ogni singolo tratto realizzato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

La prevista viabilità in sponda destra del torrente Armea dovrà costituire l'asse viario principale di fondovalle e consentire, attraverso il ridimensionamento della strada esistente in sponda sinistra, in gran parte posizionata sul demanio fluviale, la messa in sicurezza idraulica del tratto tra i due ponti.
Tale viabilità, nell'ambito di una progettazione unitaria, potrà essere realizzata per tratti funzionali.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq***	***0,02***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,36***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***20000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***1.340 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	1.340

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

11% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Il Distretto è posto sulla sponda destra del torrente Armea in adiacenza alle aree produttive ampiamente consolidate e variamente insediate collocate sul fondovalle.
Gli interventi sono finalizzati al consolidamento della funzione produttiva, al potenziamento e razionalizzazione delle infrastrutture ed alla messa in sicurezza idraulica del tratto di asta fluviale.
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.

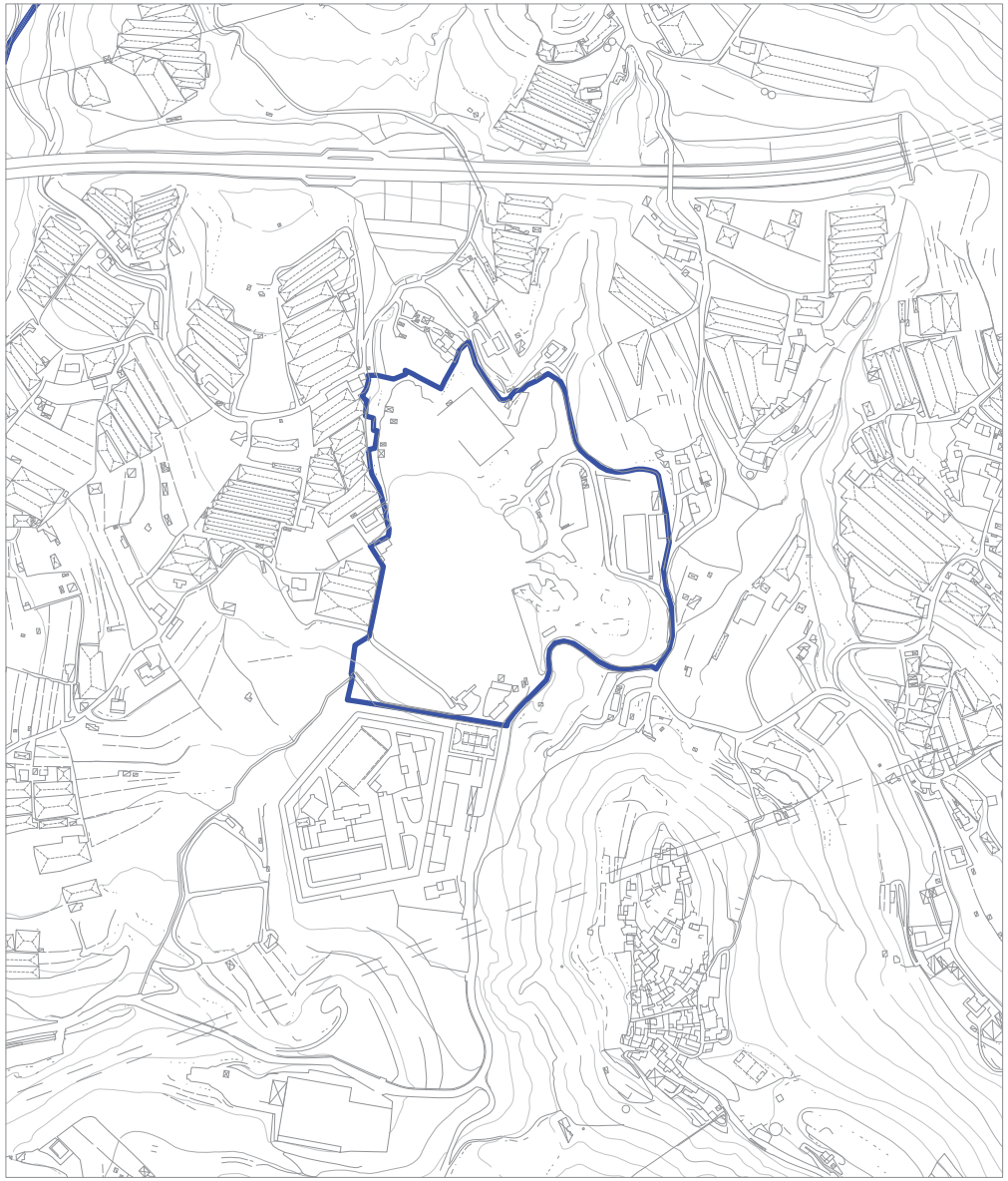
DT_09

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Rio Ciouvin



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
Rio Ciouvin



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_09**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***73.781 mq*** **Area Strade:** ***2.041 mq***

2,77% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

99,8% ***IS MA*** 71.591 mq 100% ***IS TR-TU*** 71.740 mq

0,2% ***IS MA CPA*** 149 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.731 mq** Sup. Accessoria Tot : **15 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	70	50	6	4	1	50	35	15
attività produttive	1.696	1.696	5	5	1	1.696	1.696	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 2 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***9.162 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	2	9.162

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **62.577 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,03 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Il Distretto comprende l'area di colmata del rio Ciuvin ottenuta dalla discarica di inerti, posta a monte della Casa Circondariale.
I nuovi insediamenti previsti sono vincolati alla riqualificazione ambientale complessiva del sito ed alla risoluzione delle problematiche idrauliche e infrastrutturali, con particolare riguardo alla sistemazione dei rii Chintagna-Ciuvin ed all'adeguamento del tratto viario di collegamento tra la Via Armea e il Distretto per rendere idonea l'accessibilità alla casa circondariale ed alla strada Fonti.
La residenza per il custode è ammessa nei limiti di 100 mq di S.A. massima per l'intero distretto.
E' prevista la delocalizzazione nel DT_11 dell'impianto di trattamento dei rifiuti verdi attualmente operativo nell'area di rio Ciuvin.
Modalità attuative: P.U.O.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Distanza minima fabbricati = 10,00 m
Distanza minima confini = 5,00 m
Distanza minima strada pubblica = 5,00 m
Altezza massima = 6,50 m

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq)***	***0,02***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***0,08***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***3000***

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);
Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata a discarica di materiale inerte, che si presenta in uno stato di totale sottoutilizzo e di degrado che non ha raggiunto un livello di riqualificazione ambientale soddisfacente.
L'intervento di trasformazione previsto costituisce occasione per una sistemazione definitiva dell'area.
Le caratteristiche orografiche del sito sono favorevoli all'inserimento di nuovi insediamenti, sempre gli interventi siano in grado di garantire un processo di riqualificazione anche sotto il profilo paesistico-ambientale.
Le potenzialità edificatorie dovranno essere ripartite in più edifici per evitare concentrazioni volumetriche in relazione al contesto agricolo circostante.
Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni che garantiscano una copertura vegetale di almeno il 60% della superficie del distretto, finalizzate sia alla mitigazione visiva dell'insediamento che alla generale sistemazione ambientale del sito.

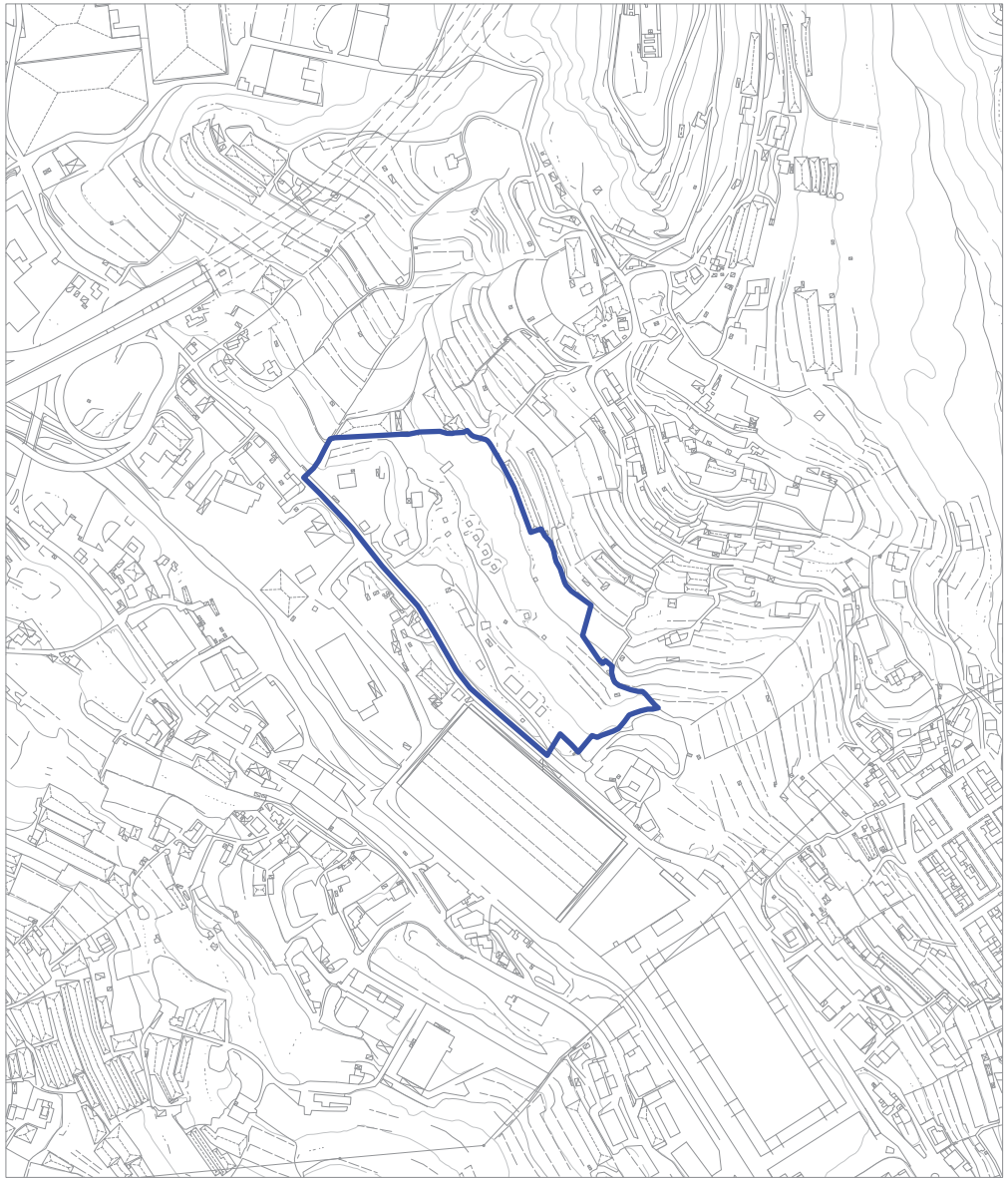
DT_10

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Polveriera



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Polveriera



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_10**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***44.671 mq*** **Area Strade:** ***2.488 mq***

5,57% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

4,4% ***IS MA*** 1.866 mq 100% ***IS TR-TU*** 42.183 mq

95,6% ***IS TR-TU*** 40.317 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **840 mq** Sup. Accessoria Tot : **189 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	876	631	5	4	1	631	442	189
attività produttive	399	399	4	5	1	399	399	0

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 6 mq **N°serre tot :** 3

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **42.183** ***mq***

I.U.I.Esistente: **0,02** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Modalità attuative: P.U.O. L'attuazione potrà avvenire per stralci, ma è comunque subordinata alla preventiva bonifica del sito.
Le aree private comprese nel distretto, laddove l'accessibilità lo consenta, possono essere oggetto di interventi con destinazione produttiva attuabili mediante permesso di costruire convenzionato.
In assenza di P.U.O. sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.
L'edificazione dovrà avvenire rispettando le percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici, ospitalità ricettiva, Edilizia Residenziale Pubblica (nei limiti del 40% della S.A. max).

I.U.I. Base ***(mq/mq***	***0,02***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,06***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***1250***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

Non soggetto a Vincolo Paesaggistico.
Il Distretto è posto sulla sponda sinistra del torrente Armea in adiacenza alle aree produttive ampiamente consolidate collocate sul fondovalle.
Il Distretto comprende aree di proprietà demaniale utilizzate nel passato per usi militari (ex polveriere).
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.
Dovrà essere mantenuta la massa biotica esistente costituita da oliveti; la morfologia esistente dovrà essere oggetto di interventi di ripristino del paesaggio Ligure, con terrazzamenti e muretti a secco. Gli interventi dovranno essere realizzati assecondando la morfologia esistente, evitando eccessive concentrazioni volumetriche, sbancamenti rilevanti e ottimizzando il consumo di suolo.
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.

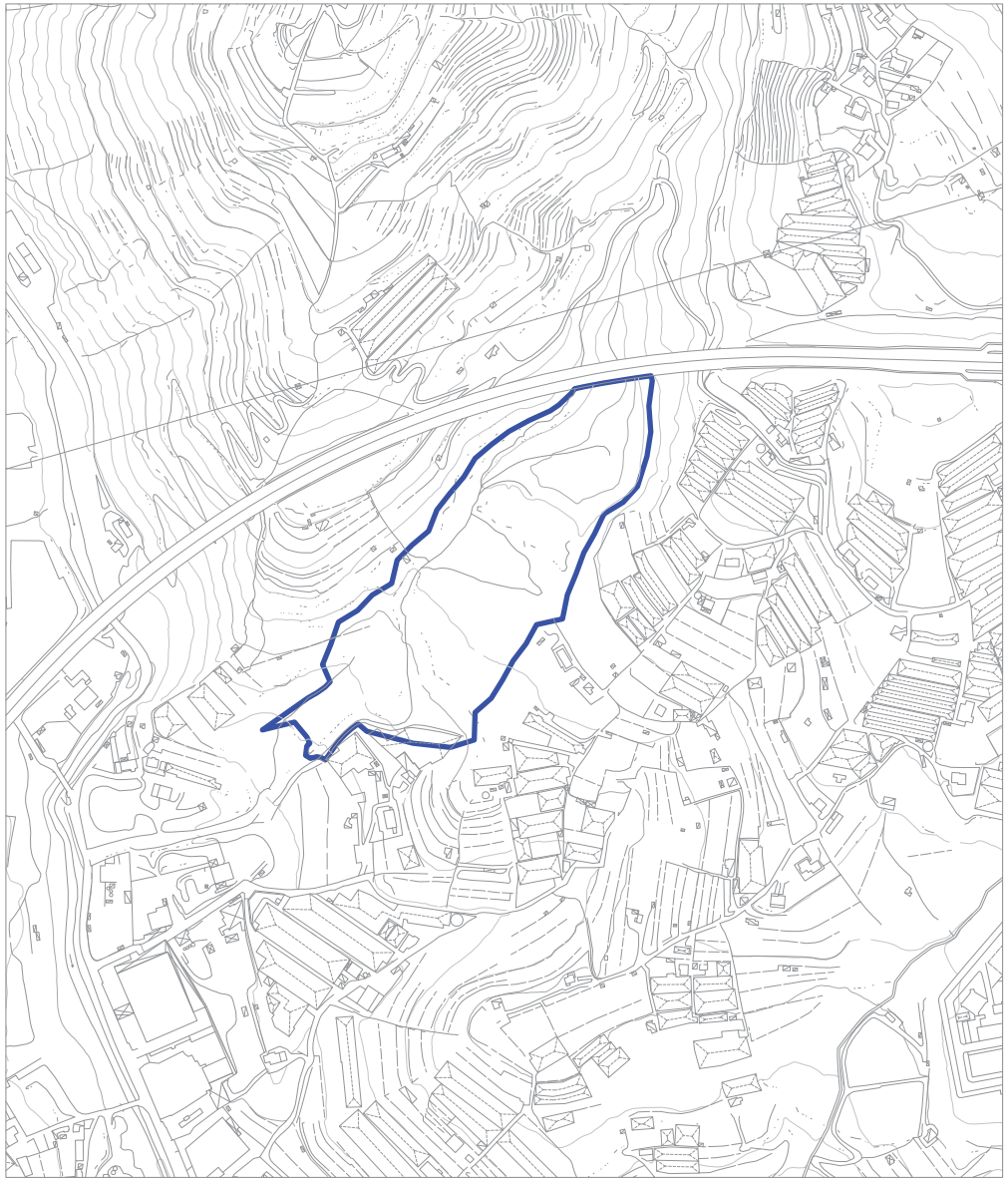
DT_11

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Trasca



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Trasca



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_11**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***53.972 mq*** **Area Strade:** ***0 mq***

0,00% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
2,3%	***AE***	1.265	mq	100%	***IS TR-AI***	53.972 mq
94,4%	***IS MA***	50.969	mq			
3,2%	***IS TR-TU***	1.737	mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 748 mq **N°serre tot :** 1

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **53.972 *mq***

I.U.I.Esistente: **0 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Il Distretto destinato a servizi, comprende l'area dell'ex discarica di inerti denominata "ex Trasca" utilizzata per lo smaltimento dei materiali di scavo della linea ferroviaria a monte. Sull'intera area sono in corso di realizzazione interventi finalizzati alla messa in sicurezza geologica ed idrogeologica, mediante la sistemazione del rilevato e la realizzazione di un nuovo canale alternativo alla tombinatura del rio Cascine a suo tempo eseguita. Il PUC prevede di destinare l'area per la filiera della raccolta differenziata dei rifiuti, senza trattamento a caldo. Nelle adiacenze del Distretto è presente un terreno di proprietà comunale, ricadente nell'ambito TU_07, che il PUC destina a polo di servizi inerenti il conferimento e trattamento dei materiali di risulta dello smantellamento delle serre.
Nel Distretto è previsto l'insediamento in delocalizzazione dell'impianto di trattamento dei rifiuti verdi attualmente operativo nell'area di rio Ciuvin (DT_09).
Modalità attuativa: P.U.O.
E' consentita la realizzazione di impianti e infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività ammesse.

FUNZIONI AMMISSIBILI

Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici nell'ambito della filiera dei rifiuti.

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

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***26.986 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature Sanitarie Ospedaliere [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	26.986

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

14% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Si tratta di un'area già destinata a discarica di materiale di scavo, per la quale sono in corso interventi di messa in sicurezza idrogeologica. L'intervento di trasformazione previsto costituisce occasione per una sistemazione definitiva dell'area per gli aspetti paesistico-ambientali.
Le aree non strettamente utilizzate dagli impianti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni adeguate, finalizzate alla mitigazione visiva degli impianti.

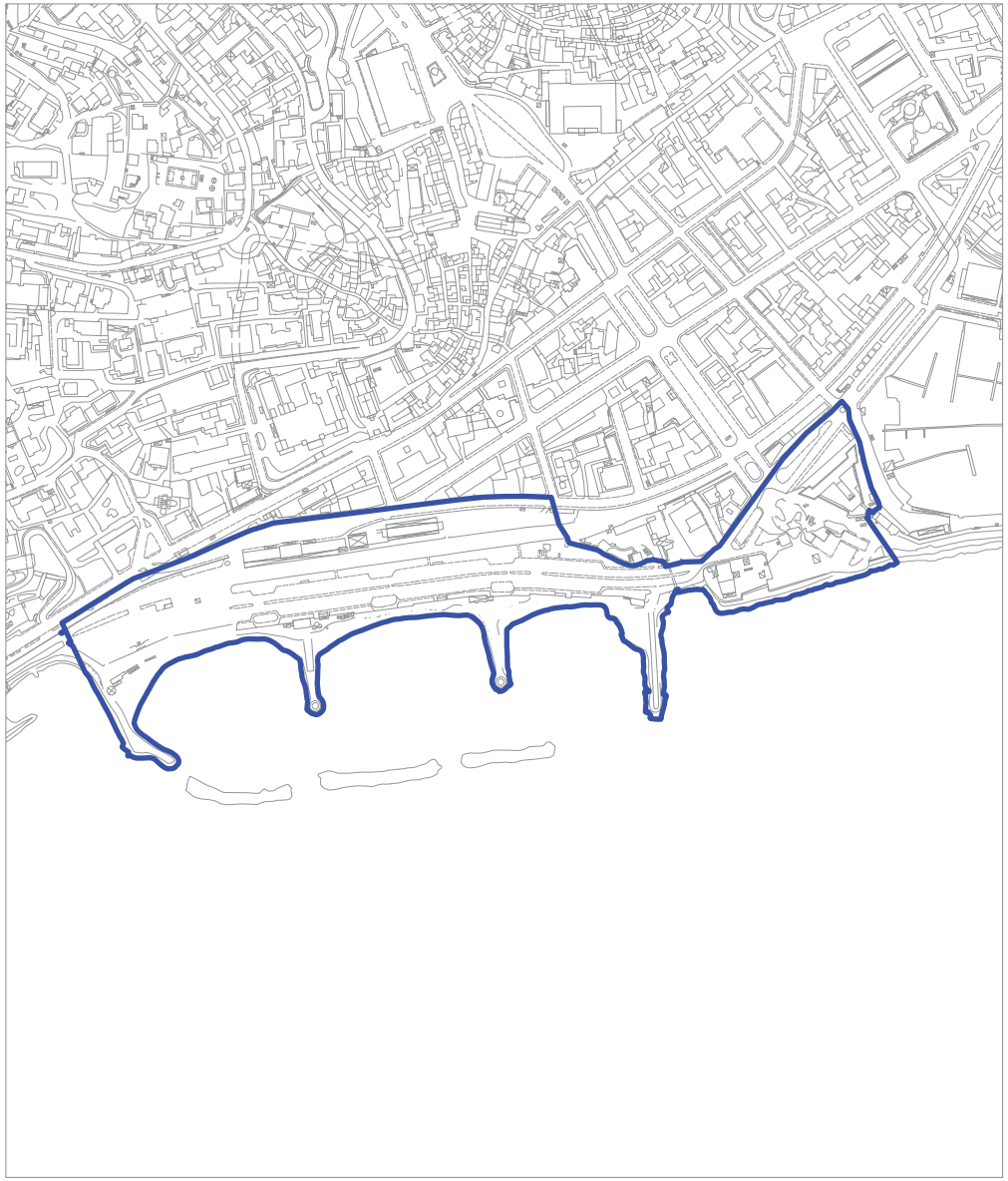
DT_12

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Stazione



DTS

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE a SERVIZI
Ex Stazione



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_12**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***79.922 mq*** **Area Strade:** ***22.791 mq***

28,52% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP *VIGENTE* *PROPOSTO*

0,7%	***SU***	414 mq	100% ***TU***	57.129 mq
98,2%	***TRZ***	56.101 mq		
1,1%	***TU***	615 mq		

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **12 mq** Sup. Accessoria Tot : **5 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	24	18	5	4	1	18	12	5

ANALISI delle SERRE

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***43.214 mq*** **N° Servizi:** 17

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	5	4.365
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	5	17.753
Parco [Art. 4 punto 5 DM 02.04.68]	1	11.567
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	6	9.530

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **13.917** ***mq***

I.U.I.Esistente: **0,00** ***mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Il distretto di servizi è destinato in particolare alla realizzazione di una struttura polivalente destinato allo spettacolo (palafestival).
Il settore di ponente, previa la messa in sicurezza idraulica, è destinato alla realizzazione di un parcheggio interrato, alla creazione di un parco urbano, alla sistemazione delle spiagge mediante ripascimento ed alla realizzazione definitiva del tratto di pista ciclopedonale che attraversa l'area. Gli edifici esistenti, ex demanio ferroviario, sono soggetti a interventi di restauro. Nel Distretto, con localizzazione da definire mediante S.A.U. è prevista la realizzazione di un albergo di 6.000 mq di S.A.
Il settore di levante comprende l'area del forte di Santa Tecla, soggetta ad interventi di restauro, e le aree circostanti oggetto di interventi di riqualificazione in corso di realizzazione nell'ambito del progetto integrato denominato "Pigna Mare".
Nell'area di Pian di Nave è confermata la possibilità di realizzare un riempimento a mare prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento della Costa su cui collocare il Palafestival.
Modalità attuative:
- diretta per gli interventi di restauro degli edifici esistenti.
- permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del parcheggio nell'area di ponente antistante la ex stazione ferroviaria, sistemazione a parco e realizzazione definitiva del tratto di pista ciclopedonale.
- S.A.U. per la realizzazione degli altri interventi previsti.

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq)***		***I.U.I. Max*** ***(mq/mq)***	***0,52***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***6000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***129.851 mq*** **N° Servizi:** 13

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	6	47.259
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	2	30.000
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	5	52.592

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

97% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
Il carattere di tessuto urbano dell'area sarà mantenuto nella trasformazione conseguente alla realizzazione del previsto Palafestival.
Nella realizzazione di qualità di tutto l'intervento si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS.
L'"apertura" della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste.
In particolare dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato.
Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

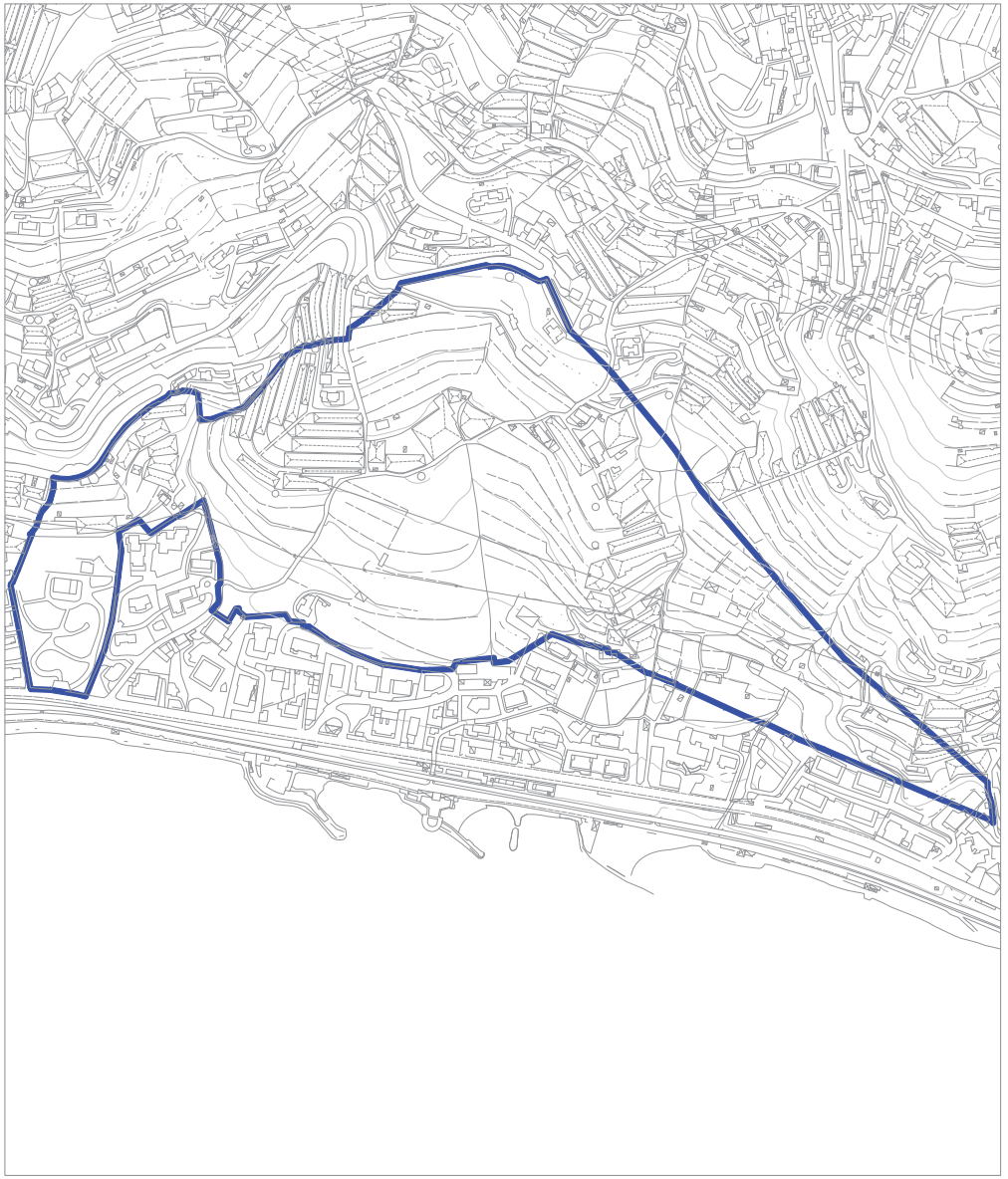
DT_13

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Levante



DTR

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Levante



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_13**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***187.076 mq*** **Area Strade:** ***3.380 mq***

1,81% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP

VIGENTE

15,5% ***ID MO-A*** 28.510 mq

0,1% ***IS MA sat*** 120 mq

84,4% ***IS MO-B*** 155.065 mq

PROPOSTO

100% ***IS MO-B*** 183.696 mq

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **3.022 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.295 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	2.998	2.159	10	4	2	4.317	3.022	1.295

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 22.790 mq **N°serre tot :** 49

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **183.696 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,02 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

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

Parametri edificatori riferiti all'intero Distretto:
I.U.I. base: 0.01 mq/mq
I.U.I. max: 0.12 mq/mq
S.A. max: 10.000 mq

All'interno delle aree edificabili (che occupano una Superficie Territoriale di circa 35.000 mq, pari a circa il 20% della Superficie Asservibile del D.T.) l'I.U.I. di atterraggio massimo è di 0,60 mq/mq, di cui almeno il 75% dovrà essere acquisito dall'indice IUI max delle aree non edificabili del D.T..
Le aree non edificabili possono raggiungere l'indice IUI max attraverso la realizzazione di azioni virtuose (tra cui la cessione di aree per il reperimento dei servizi previsti per il D.T.) o acquisendo diritti perequati da altri ambiti.

Mix funzionale:
Residenza: max 70% S.A. max: 7.000 mq
Alberghiero: max 10% S.A. max: 1.000 mq
Commerciale max 20% S.A. max: 2.000 mq

Dotazione minima di servizi:
All'interno del Distretto andranno reperiti 18.593 mq di superficie a Verde-gioco-sport e 5.874 mq di superficie da destinare a parcheggi. Le aree non edificabili direttamente potranno essere mantenute nella disponibilità dell'operatore e verranno destinate a verde ambientale di compensazione o con finalità agricole ambientalmente compatibili con il contesto urbanizzato. Contestualmente agli interventi, anche per stralci funzionali, dovrà essere realizzato il nuovo tratto viario previsto all'interno del DT.

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

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base ***(mq/mq***	***0,01***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,12***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***10000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***24.467 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	5.874
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	18.593

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE

100% Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/04 parte III:
Art. 136 comma 1 lett. b),c), d);
Art. 142 comma 1 lett. a) ,c).
L'area è attraversata da un percorso storico pubblico che collega la frazione di Poggio con l'Aurelia, tale percorso è utilizzato per motivi turistico-ambientale e costituisce l'asse sul quale dovranno articolarsi le aree di fruizione pubblica.
Le zone poste ad est sono terreni con scarsa accessibilità, le strade sono state ricavate con pendenze elevate e di dimensioni ridotte pertanto inadeguate all'espansione dell'abitato.
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 ed i parcheggi dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, ed inseriti planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Si auspica il recupero di percorsi interpoderali esistenti (scale di accesso ai terrazzi, mulattiere, ecc.) per la creazione di un reticolo di percorsi pedonali alternativi.
Le trasformazioni sono assoggettate a predisposizione di S.O.I..

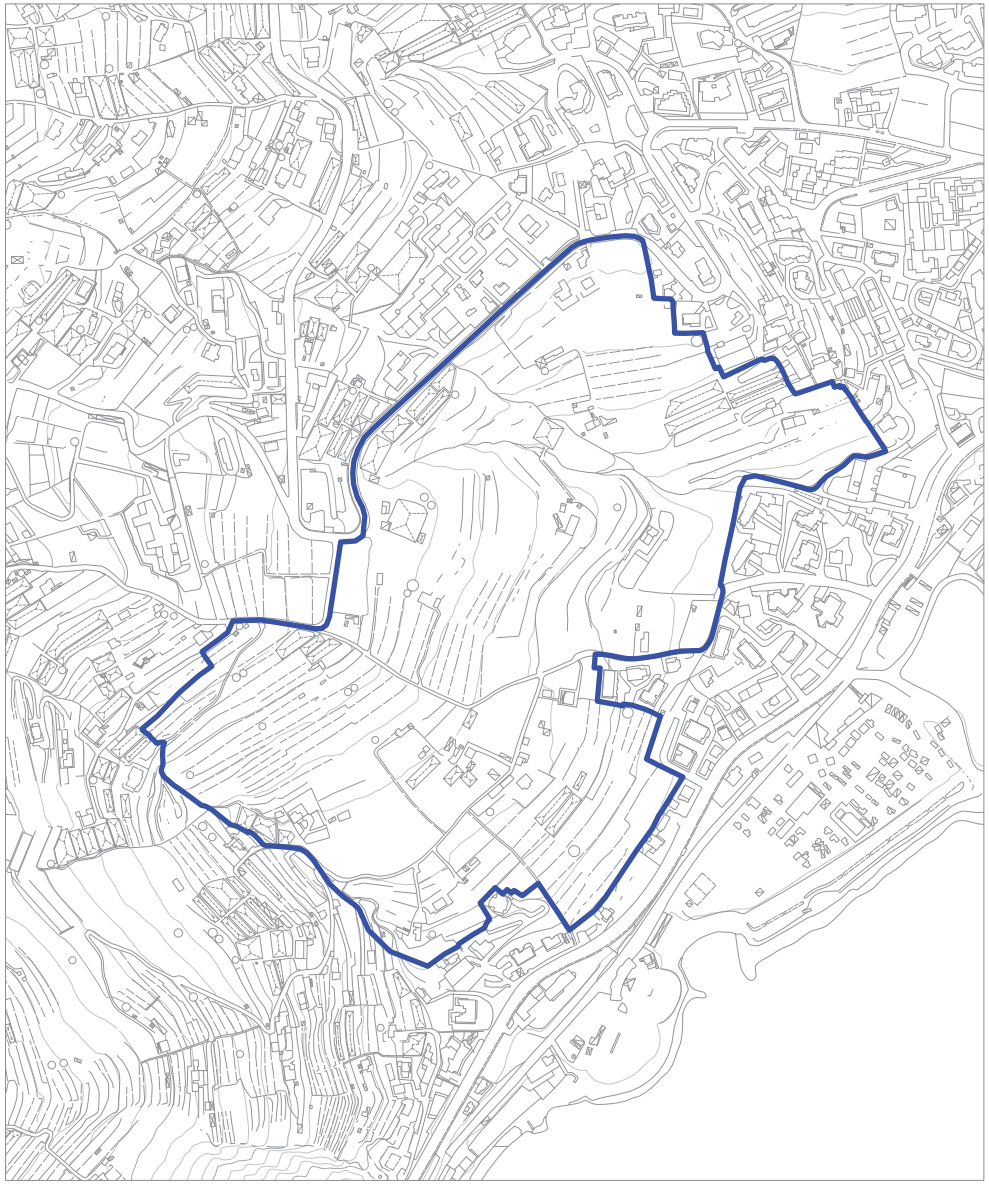
DT_14

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Ponente



DTR

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
Ponente



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_14**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***221.369 mq*** **Area Strade:** ***5.285 mq***

2,39% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*		
	0,6%	***ID MA***	1.299 mq	100%	***IS MO-B***	216.083 mq
	0,2%	***IS MA sat***	462 mq			
	93,8%	***IS MO-B***	202.680 mq			
	5,4%	***TU***	11.642 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **1.397 mq** Sup. Accessoria Tot : **599 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	2.772	1.996	7	4	1	1.996	1.397	599

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 9.221 mq **N°serre tot :** 30

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***3.754 mq*** **N° Servizi:** 2

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	17
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	3.736

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **212.330 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,01 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

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

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

All'interno delle aree edificabili (che occupano una Superficie Territoriale di circa 75.000 mq, pari al 35% della Superficie Asservibile del D.T.) l'I.U.I. di atterraggio massimo è di 0,45 mq/mq, di cui almeno il 75% dovrà essere acquisito dall'indice IUI max delle aree non edificabili del D.T..
Le aree non edificabili possono raggiungere l'indice IUI max attraverso la realizzazione di azioni virtuose (tra cui la cessione di aree per il reperimento dei servizi previsti per il D.T.) o acquisendo diritti perequati da altri ambiti.

Mix funzionale:
Residenza: max 70% S.A. max: 16.800 mq
Alberghiero: max 10% S.A. max: 2.400 mq
Commerciale max 20% S.A. max: 4.800 mq

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

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

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

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***	***0,01***	***I.U.I. Max*** ***(mq/mq***	***0,18***	***S.A. Max Tot*** ***(mq)***	***24000***

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI ***51.823 mq*** **N° Servizi:** 6

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	17
Istruzione Obbligo [Art. 3 lett. a) DM 02.04.68]	1	5.000
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	5.000
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	3	41.806

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).
Trattasi di una zona posta a margine dell'abitato, in zona collinare, caratterizzata dallo stato di abbandono conseguente la dismissione delle attività agricole, quasi completamente libera dall'edificazione e con una buona accessibilità.
Dovrà essere predisposta una Pianificazione di dettaglio della zona che si ponga i seguenti obiettivi:
- ottenere la massima integrazione con l'ambiente circostante valorizzando le potenzialità intrinseche dell'area, sia in termini paesistici, sia in termini strategici nelle relazioni con il resto del sistema urbano e territoriale.
- contenere l'edificazione entro volumi con basso consumo di suoli al fine di non sottrarre risorse ai futuri livelli di infrastrutturazione necessaria allo sviluppo dell'area e al servizio dell'intera città.
- adottare scelte tipologiche, distributive e dimensionali, sia per gli edifici, sia per le aree e le sistemazioni esterne, in coerenza con i caratteri morfologici e ambientali dello specifico contesto interessati.
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 ed i parcheggi dovranno essere eseguiti limitando al massimo gli sbancamenti, ed inseriti planimetricamente seguendo il più possibile le curve di livello e mimetizzando i cambiamenti di quota con muretti in pietra a secco e zone verdi.
Si auspica il recupero di percorsi interpoderali esistenti (scale di accesso ai terrazzi, mulattiere, ecc.) per la creazione di un reticolo di percorsi pedonali alternativi.
Le trasformazioni sono assoggettate a predisposizione di S.O.I..

DT_15

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
La Vesca



DTP

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
La Vesca



DISTRETTO di TRASFORMAZIONE: **DT_15**

DATI NUMERICI

Area Ambito: ***104.240 mq*** **Area Strade:** ***6.883 mq***

6,60% *rispetto alla superficie di ambito*

Area su PTCP	*VIGENTE*			*PROPOSTO*	
7,5%	***ID MO-A***	7.326 mq	11%	***ID MA***	10.847 mq
1,2%	***IS CE***	1.137 mq	89%	***IS MO-B***	86.510 mq
1,0%	***IS MA sat***	934 mq			
90,3%	***IS MO-B***	87.960 mq			

ANALISI dell' EDIFICATO

Sup. Agibile Tot : **6.814 mq** Sup. Accessoria Tot : **1.391 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	2.524	1.817	10	4	2	3.634	2.544	1.090
commerciale	1.023	1.023	11	4	3	3.068	3.068	0
alberghiero	464	376	19	4	4	1.503	1.202	301

ANALISI delle SERRE

Area serre tot : 4.180 mq **N°serre tot :** 11

ANALISI dei SERVIZI ai fini della determinazione della SUP ASSERVIBILE

Aree destinate a Servizi: ***35 mq*** **N° Servizi:** 1

In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	35

DATI NUMERICI derivati dalle ANALISI

Sup. Asservibile: **97.322 *mq***

I.U.I.Esistente: **0,07 *mq/mq***

PREVISIONI di PIANO

NORMA di CONGRUENZA

Nuovo polo Alberghiero e residenze di alta qualità.

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

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

Dotazione minima di servizi:
All'interno del distretto dovrà essere reperita una superficie minima per parcheggi pubblici pari a 5.000 mq e di verde pari a 1.000 mq localizzati in prossimità dell'Aurelia e funzionali anche alla pista ciclopedonale, e reperiti all'interno di ciascun settore in maniera proporzionale alle S.A. massime previste per ciascuno di essi.
Il Distretto è suddiviso in 3 Settori con previsioni di trasformazione differenti.
Il settore 1 ha una Superficie Asservibile di circa 9.700 mq (10% del DT) e gli edifici che vi insistono saturano l'indice IUI max (circa 3000 mq di commerciale e 1.200 mq di alberghiero).
All'interno del settore 2 (che occupa una Superficie Asservibile di circa 43.300 mq, pari al 44% della Superficie Asservibile del D.T.) l'I.U.I. max nella misura di almeno il 25% dovrà essere acquisito dall'indice IUI base del settore 3.
Il settore 3 ha una Superficie Asservibile di circa 45.000 mq (46% del D.T.) e vi insistono circa 2.500 mq di S.A. Residenziale. Può accogliere ulteriori 2.250 mq di Residenza. All'interno del Settore 3 è comunque possibilie raggiungere l'indice IUI max attraveso la realizzazione di azioni virtuose o acquisendo diritti perequati da altri ambiti, ma i diritti edificatori in esubero rispetto alla S.A. massima dovranno essere trasferiti all'interno del

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

FUNZIONI AMMISSIBILI

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

I.U.I. Base (mq/mq	0,02	I.U.I. Max (mq/mq	0,2	S.A. Max Tot (mq)	9000

SERVIZI PUBBLICI COMPRESI nell'AMBITO

Sup Effettiva SERVIZI **6.037 mq** **N° Servizi:** 3

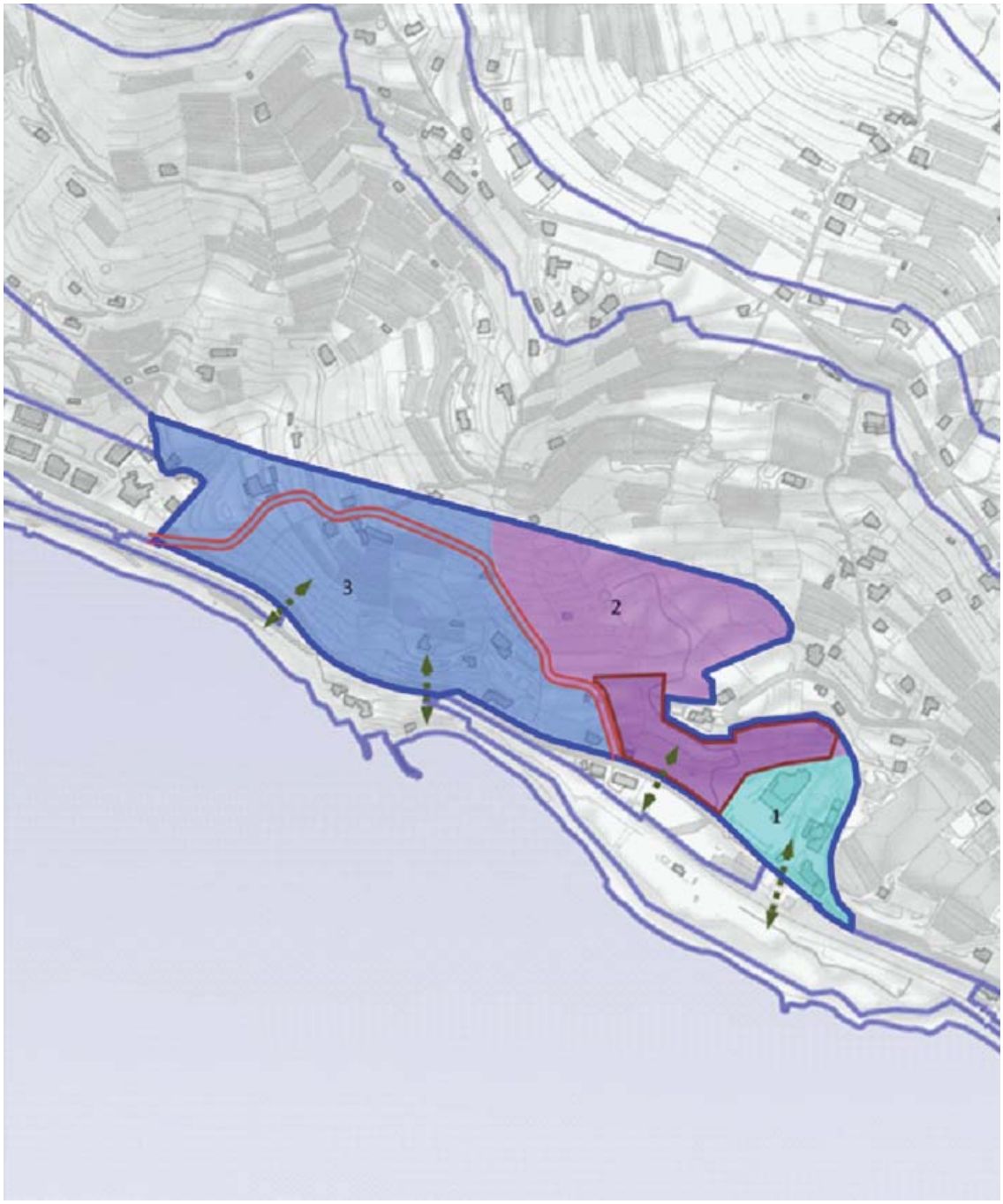
In dettaglio

Tipologia	N° Servizi	Superficie (mq)
Attrezzature di Interesse Comune [Art. 3 lett. b) DM 02.04.68]	1	37
Parcheggi [Art. 3 lett. d) DM 02.04.68]	1	5.000
Verde Gioco Sport [Art. 3 lett. c) DM 02.04.68]	1	1.000

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).
L'area a strutture alberghiero-ricettive dovrà essere realizzata in modo che la veduta del versante di Poggio non sia alterata, sia per le viste da monte, che da mare.
In particolare, attraverso uno studio organico d'insieme contestuale al piano attuativo:
- dovranno essere studiate le problematiche di connessione con la costa compresa tra punta S. Martino e Capo Verde.
- gli edifici dovranno essere disposti seguendo l'andamento delle linee di livello, sfruttando la pendenza naturale del terreno, evitando cospicui sbancamenti e rilevati e/o basamenti al piede delle costruzioni.
Le autorimesse ed eventuali magazzini dovranno essere interrati e ricavati preferibilmente nella superficie di proiezione del fabbricato fuori terra.
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.
I nuovi tracciati viari dovranno avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione presente e le colture.
Gli spazi di manovra ed i parcheggi 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
La viabilità di servizio ai nuovi insediamenti, con caratteristiche di cui al punto precedente, dovrà, dove possibile, seguire un andamento che permetta la realizzazione e la fruizione di percorsi pedonali panoramici con punti di sosta attrezzati.
Si auspica il recupero di percorsi interpoderali esistenti (scale di accesso ai terrazzi, mulattiere, ecc.) per la creazione di un reticolo di percorsi pedonali alternativi che si sovrappongano ed integrino nella viabilità di

di servizio all'insediamento. In tale zona 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.
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.



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