Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Struttura del Piano

SR. 2. 01

rev. 02 Giugno 2015

VARIANTI PTCP

Comune di Sanremo

Settore Territorio - Ufficio di Piano

Il Dirigente: Ing. Gian Paolo Trucchi

COMUNE DI SANREMO

Provincia di Imperia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPOSTE DI VARIANTE

ALL'ASSETTO INSEDIATIVO DEL P.T.C.P.

INDOTTE

DAL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC

IL TECNICO INCARICATO

dott. arch. Mario GREPPI

c.so G: Garibaldi n. 131

18038 - SANREMO

SOMMARIO

- Zona Castelletti confine con Arma di Taggia, frazioni di Bussana a Mare e Bussana Nuova Pag. 2
- Valle Armea e Zone collaterali Pag. 7
- Capo Verde. Località "la Brezza", "Tre Ponti " e primo versante costiero di levante Pag. 11
- Comparto di centro-levante della città di Sanremo Pag. 13
- Comparto di centro e centro-ponente della città di Sanremo Pag. 18
- Comparto di ponente della città di Sanremo Pag. 24
- Capo Nero e confine con Ospedaletti Pag. 29
- Frazione di Coldirodi Pag. 30
- Frazione di Poggio Pag. 33
- Frazioni Verezzo Centro, Verezzo Sant'Antonio, Verezzo San Donato Pag. 35
- San Romolo, Borello e Bevino Pag. 37
- Bussana Vecchia Pag. 38
- Nuclei abitati minori Pag. 39
- Entroterra Pag. 40
- Riclassificazione Ambito Paesistico ISMA CPA Pag. 41
- Parco Costiero del Ponente (Ambito PCP) Pag. 43
- Viabilità' (limitatamente all'ambito AE) Pag. 44
- Indicazioni Propositive Pag. 44
- Manufatti Emergenti e Sistemi di Manufatti Emergenti Pag. 44
- Annotazione di Carattere Generale Pag. 45

Zona Castelletti confine con Arma di Taggia, frazioni di Bussana a Mare e Bussana Nuova

Zona Castelletti confine con Arma di Taggia

Varianti nn. 1-4	da IDMO-A ad IDMA,
Varianti nn. 2-5	da ISMA ad IDMA,
Variante n. 3	da IDMO-A ad ISMA,
Variante n. 6	da TU ad IDMA.

La variante n. 1 comprende un complesso residenziale realizzato ante PRG, in base a precedente strumentazione urbanistica generale denominata Piano Morini, il quale aveva indici edificatori molto elevati. Tale complesso è caratterizzato dalla presenza di consistenti palazzi costruiti in posizione panoramica sulla parte terminale verso mare della Costa dei Castelletti, al di sopra della via Aurelia, da cui si accede tramite strada carrabile.
A ponente di questo insediamento si è poi aggiunto in epoca successiva un aggregato piuttosto fitto di ville e case, per lo più monofamiliari, con annesse aree esterne giardinate, e tale ulteriore sviluppo è oggetto della variante n. 2.
Detti interventi edificatori, pur presentando tra loro un netto distacco di tipologia e consistenza edilizia, hanno però entrambi conseguito una definitiva caratterizzazione e fisionomia, in pratica si sono consolidati in un unico blocco ed in oggi la mancanza di spazi liberi impedisce di fatto una loro possibilità riorganizzativa. Per questa ragione ed anche perché presentano una disposizione abbastanza ordinata ed organica in rapporto alla considerevole acclività del territorio su cui insistono, si propone per l'intero insieme una più consona classificazione in IDMA. Ne consegue per il complesso edilizio ante PRG il passaggio dall'attuale ambito IDMO-A ad IDMA e per il successivo aggregato una riclassificazione dall'attuale ambito ISMA ad IDMA.

Viceversa la variante n. 3 interessa aree inedificate ed in parte coltivate site al di sopra della via Aurelia, al pari di confinanti terreni sul lato di levante rientranti in ambito paesistico ISMA. Pertanto si propone la loro riclassificazione dall'ambito IDMO-A, a cui impropriamente appartengono, ad ISMA.

Le varianti nn. 4, 5 e 6 sono tutte riferite al tratto costiero sottostante alla via Aurelia in corrispondenza dei sopra citati complessi residenziali, di cui alle varianti nn. 1 e 2. L'intera fascia costiera, oltre ad essere attraversata dalla pista ciclabile, è occupata per la stragrande maggioranza da un efficiente camping con bungalow, il *"Blue Beach"*, e sul mare vi è una fila continua di stabilimenti balneari. Sulla rimanente parte di litorale vi sono importanti testimonianze del passato: una torre di avvistamento e di difesa risalente all'epoca delle invasioni barbaresche dal mare e soprattutto la preistorica Grotta dell'Arma con incorporata internamente la chiesetta dell'Annunciazione (ME e SME del PTCP). Il tutto forma un insediamento disposto in maniera ordinata ed organizzata anche sotto il profilo vegetazionale (buona dotazione di verde per camping e manufatti storici) e della viabilità, in quanto l'area è ben servita dalla strada carrabile che scorre lungo costa collegando Bussana mare con Arma di Taggia. Non si riscontrano situazioni di disomogeneità tali da richiedere e giustificare la persistenza di un ambito IDMO-A per il quale la variante n. 4 propone un logico cambio da IDMO-A ad IDMA.
La variante n. 5 corregge una inidonea perimetrazione in quanto il vicino ambito paesistico ISMA sconfina occupando uno spicchio del citato camping "Blue Beach". Ai fini di ricondurre l'impianto turistico ricettivo alla sua corretta unitarietà si propone per detto sconfinamento il passaggio dall'ambito paesistico ISMA a d IDMA.
La variante n. 6 evidenzia l'ingerenza all'interno di detto insediamento costiero di confine di una punta marginale dell'ambito paesistico TU corrispondente al vicino abitato di Arma di Taggia. In realtà tale punta si riduce a comprendere brevi tratti sia di spiaggia attrezzata, a continuità verso levante della citata fila di stabilimenti balneari

di Bussana a mare, che di soprastante passeggiata la quale permette l'accesso alla grotta preistorica ed alla incorporata caratteristica chiesetta. Si tratta in pratica di una limitata area che per le funzioni svolte costituisce parte integrante di questo insediamento di confine e quindi se ne prevede la riclassificazione dall'ambito TU ad IDMA.

Bussana a Mare e Bussana Nuova

Variante n. 7	da TU a PU,
Variante n. 8	da ISMO-B a PU,
Variante n. 9	da PU a TU,
Variante n. 10	da IS TR-TU a TU,
Variante n. 11	da ISMA a TU,
Variante n. 12	da TU ad IS TR-TU,
Variante n. 13	da ISMA ad IS TR-TU,
Varianti nn. 14-16	da ISMO-B a TU,
Variante n. 15	da ISMO-B ad ISMA,
Variante n. 17	da ISMO-B ad ISMA.
Variante n. 18	da TU ad ISMA,
Variante n. 19	da ISMA a TU.

Le varianti nn. 7 ed 8 riguardano una fascia di terreni appartenente alla parte di ponente del parco di pregio che circonda su tutti i lati la struttura sanitaria dell'ex Istituto Elioterapico Pavese, denominato *"Villa Spinola"*, in oggi riadattato ed adibito a sede amministrativa dell'USL 1 Imperiese. L'intero complesso (parco ed edificio) è definito ambito paesistico PU in forza dell'elevato valore botanico di detto parco, ma ne rimane però esclusa la sopra citata fascia di ponente, la quale ricade impropriamente in ambiti paesaggistici diversi e cioè per la quasi totalità in TU e solo in minima in parte in ISMO-B. Appare ovvio il rientro delle parti escluse in ambito PU ed a tal compito provvedono le menzionate varianti con le rispettive riclassificazioni da TU a PU (variante n. 7) e da ISMO-B a PU (variante n. 8)

La variante n. 9 ha per oggetto la corretta definizione dell'estensione sul lato di levante dell'abitato costiero in linea di Bussana a Mare. La foce del Rio Fonti costituisce da sempre il limite naturale di questo insediamento abitativo ed il confinante ambito paesistico PU, corrispondente alla ex *"Villa Spinola"* e relativo parco, lo oltrepassa annettendosi l'ultimo edificio verso levante, compreso antistante tratto di spiaggia con molo. La variante intende correggere tale ingerenza arretrando ed allineando il perimetro dell'ambito PU sul tratto terminale del Rio Fonti e relativa foce facendo così rientrare in TU l'edificio e l'antistante parte costiera, che ne erano esclusi.

La variante n. 10 interessa sia la strada carrabile d'accesso all'abitato di Bussana a mare, sia l'area di rispetto dei resti di una villa d'epoca romana (vincolo monumentale ai sensi della ex L. n. 1089/39) sita all'inizio abitato di Bussana sul suo lato terminale di ponente. Quindi si è in presenza di un accesso viario e di un manufatto storico, erroneamente rientranti nell'ambito ISTR-TU corrispondente alla zona industriale della Valle Armea. Non si tratta certo di opere per cui occorrono interventi trasformativi ma sono ormai parti funzionali ed integranti dell'insediamento abitato per quali si propone una coerente annessione all'ambito TU, al pari dell'abitato di Bussana a mare.

Le varianti nn. 11, 12 e 13 interessano il tratto di costa che si estende quasi al termine dell'abitato di Bussana a Mare, sul lato di ponente fino alla foce del torrente Armea. Se si esclude la presenza di un modesto aggregato di case site in posizione piuttosto interna a fianco della strada carrabile che serve Bussana a Mare (rientranti anch'esse in ambito TU), l'antistante litorale consta di un riporto artificiale di materiale inerte proveniente da scavi avvenuti in passato e di un ampio terreno originato dai depositi del torrente Armea che è in oggi occupato da un consistente impianto serricolo, ormai abbandonato da anni. In particolare il riporto artificiale a mare è stato consolidato con scogliera e sistemato a piazzale al fine di poter ospitare depositi di inerti (pietrame, ghiaia e sabbia) con annessa attività di vendita, adibendo quindi gran parte del terreno libero al ricovero e rimessaggio dei necessari mezzi meccanici di trasporto, il tutto con relativa rampa carrabile d'accesso. E' una situazione che presenta un impatto sia visivo, che ambientale negativo e dequalificante per l'abitato di Bussana e che necessita di un radicale cambiamento di immagine. Al riguardo il Piano Territoriale della Costa (AP 6 Sanremo) individua la necessità di una riqualificazione generale del sito (definita come AR – riqualificazione urbana) per la sua fruizione da attuarsi attraverso un riordino delle valenze urbanistiche e paesistiche. Il PTCP definisce il tutto con una impropria estensione dell'ambito TU e l'assegnazione per la costa di un ambito ISMA che non corrisponde più allo stato dei luoghi, né tanto meno alle esigenze di riqualificazione generale espresse dal Piano della Costa. Pertanto la variante n. 11 riporta in TU una limitata porzione di stabilimento balneare a servizio del confinante abitato di Bussana a mare (riclassificazione da ISMA a TU). Le varianti nn. 12 e 13 invece riconfinano il TU alla strada d'accesso al piazzale e nell'ottica di poter pervenire ad un recupero e ad una riconversione di tutto il riporto a mare e dell'area costiera fino al torrente Armea in termini insediativi e funzionali con destinazioni compatibili ed idonee al confinante TU, propongono la riclassificazione di dette aree in IS TR-TU (var. n. 12 da un improprio TU ad IS TR-TU e per la var. n. 13 da ISMA ad IS TR-TU).

Le varianti nn. 14, 15, 16 e 17 hanno per oggetto l'ambito paesistico ISMO-B soprastante l'abitato di Bussana Nuova in merito al quale occorre rilevare quanto segue.

Detto ambito corrisponde all'incirca alla Zona C7 del vigente PRG, ossia alla previsione di espansione edilizia di tipo residenziale del sottostante insediamento di Bussana Nuova. Questa zona non ha però conseguito alcun sviluppo in tal senso se non per una contenuta porzione prossima all'abitato, oggetto di variante urbanistica (riclassificata come Zona SH 3 di PRG) ai fini di poter ospitare un intervento di Social Housing rientrante nella politica locale di dotazione di ERS cofinanziata dalla Regione Liguria. Inoltre si rimarca l'eccessiva estensione della Zona C7, e conseguentemente del corrispondente ambito ISMO-B, la quale era probabilmente in linea con le ottimistiche aspettative di sviluppo ancora ipotizzabili alla fine degli Anni Ottanta, quando fu redatto il PRG, ma che in oggi non sono più proponibili, né sostenibili. Altresì una attenta analisi della situazione in atto e della morfologia del territorio interessato rivela che al di là della citata area oggetto di intervento in corso di realizzazione di SH e della fascia di alto versante e di crinale sovrastanti l'abitato di Bussana Nuova, su cui si è formato un insediamento costituito da ville padronali ed edifici residenziali con annessi giardini riconducibili al sottostante abitato urbano, tutto il restante territorio più interno incluso nell'ambito ISMO-B in realtà è un contesto agricolo ad insediamento sparso con presenza di colture tipiche quali l'olivo, al pari del soprastante territorio d'entroterra. Quindi, alla luce delle constatazioni e delle motivazioni appena evidenziate, ne deriva che per l'area oggetto di intervento di SH, unitamente alla fascia di alto versante e di crinale connotata dal citato insediamento di tipo residenziale, si propone una riclassificazione dall'ambito paesistico ISMO-B a TU (variante n. 14) a logica continuità del sottostante abitato di Bussana Nuova mentre per il rimanente territorio di ISMO-B più interno, in cui permane il contesto agricolo, si propone l'annessione al soprastante ambito ISMA (variante n. 15).

La variante n. 16 riconduce in ambito paesistico TU un consistente edificio adibito a magazzino con antistante

piazzale manovra; si tratta di un fabbricato che per le sue dimensioni non è compatibile con l'ISMA.
La variante n. 17 va collegata con la successiva variante n. 18. Entrambe comprendono aree di versante terrazzate, caratterizzate dalla presenza di poche case, orti, residui di oliveto e coltivazioni floricole in piena aria, che formano continuità d'insediamento con i sottostanti terreni già classificati come ambito paesistico ISMA. L'insieme di questi terreni costituisce il versante di ponente che scende dal pianoro in quota su cui è stata costruita Bussana (TU di PTCP). Quindi in adeguamento allo stato dei luoghi come perimetro del TU di Bussana viene assunto il bordo del suddetto pianoro e per le aree di versante di cui trattasi, dato il carattere di insediamento sparso e la contiguità d'immagine con il sottostante ISMA, si propone la riclassificazione da ISMO-B ad ISMA (variante n. 17) e da TU ad ISMA (variante n. 18).

La variante n. 19 rimedia ad una ingerenza dell'ambito paesistico ISMA che si estende impropriamente su un edificio e terreni che formano, insieme ad altri fabbricati, il tessuto urbano meno in quota di Bussana Nuova, sviluppatosi lungo e sopra via Frantoi Canai. A rimedio di questa impropria appartenenza si propone quindi per detto sconfinamento l'ovvio passaggio dall'ambito paesistico ISMA a TU.

In conclusione la maggiore modifica consta nella completa eliminazione dell'ambito paesistico ISMO-B con la conseguente annessione delle sue due componenti insediative di tipo urbano e di tipo agricolo nei corrispettivi ambiti paesistici TU ed ISMA.
Merita segnalare la particolare impostazione dell'abitato di Bussana Nuova. Come è noto dopo il rovinoso terremoto del 1887 l'antico borgo di Bussana, ormai quasi totalmente distrutto, venne abbandonato e fu ricostruito verso la costa sul vicino Capo Marine, prendendo il nome di Bussana Nuova. Il piano urbanistico di questo nuovo insediamento fu redatto impostandolo secondo determinati criteri, ovverosia strutturando un reticolo viario pressoché ortogonale in modo da formare comparti per lo più rettangolari suddivisi internamente in lotti edificabili in grado di accogliere sia fabbricati residenziali alti non più di tre o quattro piani, disposti l'uno accanto all'atro sui fronti stradali principali, come pure manufatti, adibiti per lo più a servizio della residenza, decisamente meno alti (uno o al massimo 2 piani) sui fronti stradali meno importanti, di modo che l'intera frazione costituisce un esempio assai interessante di pianificazione urbanistica della fine del XIX secolo.

Valle Armea e Zone collaterali

Varianti nn. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29	da IS TR-TU ad ISMA,
Variante n. 30	da IS TR-TU ad AIMA,
Variante n. 31	da IS TR-TU ad AICO,
Variante n. 32	da ISMA ad AICO,
Varianti nn. 33-43	da ISMA ad IS TR-TU,
Varianti nn. 34-36	da IS TR-TU ad IS TR- AI,
Variante n. 35	da ISMA ad IS TR-AI,
Variante n. 37	da ISCE ad IS TR-AI,
Variante n. 38	da AIMA ad IS TR-AI,
Variante n. 39	da IS TR-TU ad ISMA sat,
Varianti nn. 40-41	da IS TR-TU ad ANIMA,
Variante n. 42	da ISMA sat ad IS TR-TU,
Variante n. 44	da ISMA a TR-AI,
Variante n. 45	da ANIMA a TR-AI,
Variante n. 46	da ISMA ad IS TR-AI.

Le Varianti nn. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 hanno per oggetto la ridefinizione e conseguente riperimetrazione del vasto ambito paesistico IS TR-TU ed ai fini di meglio comprendere le modifiche proposte occorre richiamare le seguenti precisazioni:

- l'ambito paesistico IS TR-TU coincide praticamente con le zone destinate dal PRG alla produttività (zone artigianali/industriali D1, D2, D3 e D4),
- tale previsione veniva confermata nel progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo con DD.GG.RR. nn. 35 del 3.07.2003 e n. 57 del 16.09.2003,
- detto progetto preliminare di PUC, pur non essendo mai diventato definitivamente vigente per mancanza della necessaria approvazione da parte degli Enti competenti sovraordinati, costituisce ancor oggi il più recente atto pianificatorio espresso dal Comune di Sanremo in merito al suo territorio a livello generale,

tutto ciò premesso, la Regione Liguria nel parere di competenza formulato con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito a detto progetto preliminare di PUC, si esprimeva dettagliatamente anche sulle riproposte zone artigianali/industriali. In particolare evidenziava, già in allora, la necessità di *"un ponderato aggiornamento in senso riduttivo"* a riguardo della loro eccessiva estensione territoriale. Precisando che *"in particolare si ritiene opportuno limitare tale destinazione ai terreni di fondovalle restituendo alla destinazione agricola quelli posti nei versanti".*

Questa impostazione riduttiva viene condivisa ed assunta dal presente PUC che provvede a restituire al soprastante contesto agricolo le aree di versante destinando in pratica il fondovalle sia alla produttività di tipo industriale ed artigianale con annesse attività commerciali, che a servizi di carattere generale. La conseguente ridefinizione e riperimetrazione di detto contesto produttivo/commerciale ed a servizi effettuata in sede di PUC viene ovviamente riportata a livello di PTCP cosicché per tutte le aree di versante ridefinite urbanisticamente agricole ne consegue una dovuta riclassificazione da IS TR-TU ad ISMA, dando in tal modo origine alle varianti nn. 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 e 29. Solamente la variante n. 25 non interessa aree di versante ma di fondovalle, sulle quali però si sono insediate aziende agricole/floricole con relativi impianti serricoli.

L'assunzione a livello di PUC di questa impostazione riduttiva non è dovuta al semplice fatto di dover ottemperare

alla citata osservazione regionale ma è suffragata soprattutto dalla constatazione che su questi terreni di versante, terrazzati per l'originario uso agricolo, non si è sviluppato alcun tipo di insediamento produttivo, sia per gli eccessivi costi di costruzione comportati dall'acclività dei terreni, sia per le difficoltà di realizzazione di una efficiente rete viaria in grado di sopportare il passaggio di mezzi e veicoli di un certo peso e dimensione. A ciò si aggiunga un altro aspetto di fondamentale importanza quale l'impatto fortemente negativo che i capannoni industriali ed artigianali esercitano sul paesaggio e sull'ambiente in presenza di terreni di versante.

La variante n. 30 consta nella necessità di riconoscere e differenziare dal generale contesto di trasformabilità insito nell'ambito paesistico IS TR-TU un servizio pubblico di interesse generale come il cimitero cittadino con relative aree a parcheggio ed a verde. Struttura di rilevante estensione e consistenza che a livello paesaggistico-ambientale ha raggiunto una configurazione stabile nel panorama della Valle Armea e per la quale si propone la riclassificazione da un improprio ambito paesistico IS TR-TU ad un più coerente ambito AIMA.

Le varianti nn. 31 e 32 comprendono un'importante struttura statale, quale la Casa Circondariale di Sanremo con annessi parcheggi pertinenziali e sottostante ex area di cava (*"cava Fulcheri"*), di proprietà comunale, in stato di prolungato abbandono e di degrado, da riqualificare con interventi volti sia ad un suo mirato reinserimento funzionale che al conseguimento di un ruolo positivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, data la sua estrema vicinanza con il tipico e caratteristico borgo terremotato di Bussana Vecchia. Al riguardo il PUC prevede l'inserimento di impianti e servizi di interesse collettivo. Volendo poi prevedere anche la possibilità di un potenziamento della Casa Circondariale, il tutto si traduce a livello di Assetto Insediativo di PTCP nella individuazione e nella identificazione di un nuovo unico ambito paesistico AICO. Ne consegue per la variante n. 31, in pratica la ex *"cava Fulcheri"*, la riclassificazione dall'ambito paesistico IS TR-TU ad AICO e per la variante n. 32 comprendente la Casa Circondariale il passaggio dall'ambito paesistico ISMA allo stesso AICO.

La variante n. 33 riguarda una ex discarica di inerti (discarica del Rio Ciuvin), in oggi in stato di totale sottoutilizzo e di degrado ed interessa pure confinanti aree agricole dismesse. Si tratta d un notevole insieme di terreni siti al di sopra della Casa Circondariale con cui confinano, i quali hanno un andamento per lo più pianeggiante. Il PUC, in considerazione della vicinanza dell'antico borgo terremotato di Bussana Vecchia, prevede il recupero ambientale del sito mediante interventi vegetazionali di ricostituzione del paesaggio. Al fine di garanire la fruibilità del sito è previsto l'insediamento di attività turistico-ricettive di basso impatto. Rimane ferma la necessità di sistemazione o di ridisegno della connessione viaria con la Valle Armea che tenga conto della presenza della Casa Circondariale, di un collegamento con la carrabile dei Fonti e di una sua prosecuzione fino a servire i nuovi impianti sportivi previsti dal PUC, di cui alla prossima variante n. 46.

In considerazione del fatto che la destinazione d'uso di questi terreni è produttiva, al pari di quella del fondovalle dell'Armea definito paesisticamente come ambito IS TR-TU, se ne propone la classificazione da ISMA ad IS TR-TU.

Le varianti nn. 34 e 35 sono circoscritte all'accesso carrabile ed all'area di discarica di inerti (*"ex discarica Trasca"*) venutasi a creare in passato a seguito degli scavi effettuati per la realizzazione della galleria della ferrovia a monte. Terreni attualmente sottoposti ad interventi di sistemazione e di messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica. Il PUC prevede di destinare l'area per la filiera della raccolta differenziata dei rifiuti (senza trattamento a caldo). Data questa specifica previsione di PUC, per l'accesso ed il tratto iniziale dell'ex discarica, rientrante in ambito paesistico IS TR-TU, si propone la riclassificazione in IS TR-AI (variante n. 34) e per la restante area di ex discarica,

ricadente in ambito paesistico ISMA, un'ovvia identica riclassificazione in IS TR-AI (variante n. 35). La scelta di questo sito è dovuta anche al fatto che più in basso nella Valle Armea (località San Pietro) il Comune possiede un consistente terreno confinante con detta discarica, già ricadente in ISTR-TU, il quale è in grado fornire da subito il collegamento carrabile con la viabilità di fondovalle dell'Armea, oltre a svolgere pure un ruolo di area d'appoggio al previsto impianto di raccolta differenziata.

Le varianti nn. 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 sono di contenuta entità ma riportano l'attenzione sul fondovalle produttivo dell'Armea, al fine di poter determinare la effettiva estensione del corrispondente ambito paesistico IS TR-TU.

Per la precisione le varianti nn. 36, 37 e 38 consistono nell'assegnazione all'attuale impianto cantieristico rivolto alla nautica, corrispondente all'ambito paesistico IS TR-AI, sia della sua strada carrabile d'accesso erroneamente ricompresa negli ambiti paesistici IS TR-TU (variante n. 36) ed ISCE (variante n. 37), come pure di aree attinenti e di proprietà dell'impianto stesso ricadenti impropriamente nel confinante ambito AIMA (variante n. 38). Tali modifiche costituiscono altresì adeguamento alla perimetrazione della Zona di PRG *"TRc" – cantieristica minore"* introdotta dal PRUSST del Ponente Ligure.

La variante n. 39 propone la correzione della perimetrazione dell'ambito paesistico IS TR-TU passante sopra fasce coltivate e ne propone l'ovvio spostamento su una vicina strada interpoderale, inserendo in tal modo i terrazzamenti tagliati nel contesto agricolo a cui appartengono. Pertanto per detta ingerenza ne deriva la variazione dall'ambito paesistico IS TR-TU ad ISMA sat.

La variante n. 40 interessa uno spicchio di terreno di primo versante, sito al di là di una strada interpoderale, la quale in effetti costituisce il limite superiore del fondovalle antropizzato ed insediabile (IS TR-TU). Tenendo conto di questa realtà si ritiene opportuno inglobare detti terreni posti al di là della citata strada interpoderale nel soprastante contesto naturale corrispondente all'ambito paesistico ANIMA.

La variante n. 41 riguarda strisce di terreno site lungo la sponda orografica sinistra del torrente Armea, laddove vi è un contesto territoriale decisamente diverso rispetto alla sponda destra, segnato morfologicamente dalla notevole acclività di versante e caratterizzato da uno stato naturale dei luoghi con la sola eccezione di contenuti e marginali insediamenti agricoli realizzati negli anni passati lungo il torrente. Date queste caratteristiche il PUC assume il torrente Armea come limite del territorio antropizzato ed ancora insediabile (IS TR-TU) e quindi la variante propone, come la precedente n. 40) l'annessione di dette strisce di terreno al soprastante contesto naturale corrispondente all'ambito paesistico ANIMA.

Le varianti nn. 42 e 43, viceversa propongono annessioni all'ambito paesistico IS TR-TU.

Per esattezza, la variante n. 42 consta di porzioni di terreno che si interpongono tra la nuova previsione viaria di PUC, la quale mette in comunicazione la Valle Armea con la frazione del Poggio, e l'attuale ambito paesistico IS TR-TU. Al fine di avere a livello paesistico la corrispondenza con la previsione urbanistica che estende la zona produttiva fino alla suddetta viabilità di progetto, si rende necessaria la riclassificazione di dette porzioni di terreno dall'ambito paesistico ISMA sat ad IS TR-TU.

Infine la variante n. 43 ha per oggetto il ricongiungimento di una contenuta parte di terreno, ricompresa in ambito paesistico ISMA, alla sottostante area in IS TR-TU con cui forma un'unica zona militare: sono le ex polveriere di Bussana, di rilevante importanza strategica fino alla Seconda Guerra Mondiale ma in oggi ormai da decenni non più utilizzate. Di conseguenza la variante propone di spostare la perimetrazione dell'ambito paesistico IS TR-TU sino a comprendere questa contenuta parte di terreno ai fini di ottenere la corrispondenza con la previsione di PUC che considera detta zona militare nella sua unitarietà.

Le varianti nn. 44, 45 e 46 interessano zone collaterali alla Valle Armea.
Le prime due comprendono terreni di fondovalle e di primo versante, sia destro che sinistro, del Rio Cascine, sui quali il PUC prevede la realizzazione di una discarica di terre e rocce da scavo, che è un tipo di servizio richiesto da tempo da imprese edili operanti sul territorio. La cronica carenza di questo tipo di servizio, a supporto del settore edile, ha condizionato e continua ad influire negativamente sui costi di costruzione sia di opere pubbliche, che private comportanti lavori di scavo con trasporto a smaltimento del relativo materiale di risulta. Ad avvenuto riempimento della futura colmata con relativa messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica, il PUC prevede che il soprassuolo venga destinato all'accoglienza di impianti ed attrezzature di interesse pubblico. Tale previsione viene recepita nel presente Assetto Insediativo di PTCP e siccome incide su due diversi ambiti, e precisamente il versante sinistro del Rio Cascine rientra in ISMA mentre quello destro in ANIMA, si propone la riclassificazione di tutti i terreni interessati in un unico nuovo ambito paesistico TR-AI (da ISMA a TR-AI per la variante n. 44 e da ANIMA a TR-AI per la variante n. 45).
La terza variante, n. 46, è circoscritta all'area occupata dalla *"ex cava Bianchi"*, rientrante in ambito paesistico ISMA, su cui è prevista da parte del PUC la rilocalizzazione di due impianti sportivi in oggi dismessi: il tiro a volo di Capo Nero ed il tiro a segno di Pian di Poma. Il recepimento di tale previsione di PUC comporta pertanto l'individuazione di un nuovo ambito paesistico IS TR-AI.

In conclusione le modifiche più consistenti e sostanziali sono rappresentate dal ridimensionamento dell'ambito paesistico IS TR-TU e dall'inserimento dei nuovi ambiti IS TR-TU, AICO, IS TR-AI e TR-AI, tutti corrispondenti a puntuali previsioni di PUC, vuoi, mirate a soddisfare particolari esigenze del mondo produttivo, vuoi per dotare la città di attrezzature ed impianti di vario genere, in oggi non presenti sul territorio ma di fondamentale importanza per il futuro sviluppo della città di Sanremo.

Capo Verde. Località "la Brezza", "Tre Ponti " e primo versante costiero di levante

Variante n. 47	da ISMA sat ad AIMA,
Variante n. 48	da ISCE ad AIMA,
Variante n. 49	da ISMO-B ad IDMA,
Variante n. 50	da ISMO-B ad iSMA sat,
Variante n. 51	da ISCE ad ISMO-B,
Varianti nn. 52-53-54	da IDMO-A ad ISMO-B,
Varianti nn. 55-56	da ISMO-B ad ISMA sat.

Le varianti nn. 47 e 48 hanno lo scopo di riportare l'impianto di depurazione delle acque nere di Capo Verde, coerentemente definito a livello paesistico come ambito paesistico AIMA, alla sua reale consistenza territoriale; ovverosia determinata mediante riporto dei suoi confini catastali, visto che l'attuale perimetrazione d'ambito non comprende né l'accesso carrabile, né i terreni pertinenziali di rispetto ed indispensabili in caso di eventuale futuro ampliamento del depuratore. Dato che le menzionate parti escluse ricadono in ambiti paesistici diversi, si propone una loro riclassificazione rispettivamente da ISMA sat ad AIMA (variante n. 47) e da ISCE ad AIMA (variante n. 48).

La variante n. 49 interessa un'area che, seppur di ridotta estensione, risulta però notevolmente insediata con volumi consistenti a destinazione commerciale, alberghiera e residenziale, tale da distinguersi significativamente dal circostante contesto agricolo caratterizzato da insediamento di tipo sparso. Quindi, connotandosi per il raggruppamento di cui trattasi un assetto edilizio ed urbanistico di tipo diffuso, ormai ben definito e adeguatamente munito di accessi viari funzionali per le destinazioni d'uso in atto, detta variante ne propone la variazione dall'ambito paesistico IS MO-B, in cui rientra, ad un più coerente ambito IDMA.

La variante n. 50, viceversa, interessa limitate aree marcatamente segnate da colture agricole in atto, caratterizzate da insediamento sparso e servite direttamente da viabilità carrabile. In realtà si è in presenza di una frangia marginale del soprastante ampio contesto di versante definito ambito paesistico ISMA sat e conseguentemente si propone il suo ricongiungimento a detto ambito, a cui appartiene per sua stessa natura. Ne deriva la riclassificazione da ISMO-B ad ISMA sat.

La variante n. 51 comprende un tratto della via Aurelia, S.S. n. 1, ricadente completamente in ambito paesistico ISCE. Valutato che la via Aurelia è l'unico asse portante costiero di insostituibile e fondamentale importanza non solo per i collegamenti costieri ma anche per la viabilità di urbanizzazione che da essa si diparte per servire il retrostante territorio comunale collinare, come lo è in questo caso il confinante ambito di ISMO-B; visto inoltre che l'art. 48, al comma 5 delle Norme di Attuazione del PTCP, regolante proprio l'ambito ISCE, vieta espressamente la possibilità di *"modificare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato"*, onde evitare problematiche che potrebbero interferire in merito ad eventuali allacci della futura viabilità di urbanizzazione del confinante ISMO-B si propone di includere nel suo perimetro d'ambito questo tratto della via Aurelia. Ne consegue una variazione dall'ambito paesistico ISCE ad ISMO-B.

Da una precisa e puntuale lettura del territorio emerge chiaramente che l'area individuata dalla variante n. 52 si differenzia sostanzialmente dal sottostante abitato diffuso di costa, costituito da condomini con relativa viabilità carrabile d'accesso dalla via Aurelia ed annesse aree pertinenziali a parcheggio e a verde giardinato. L'area in

oggetto, pur essendo compresa nel perimetro d'ambito che racchiude detto insediamento di tipo diffuso, presenta invece un insediamento di carattere sparso al pari del confinante ambito ISMO-B. Pertanto la presente variante ne propone la sua riclassificazione dall'ambito IDMO-A ad ISMO-B.

Le varianti nn. 53, 54, 55 e 56 sono tutte consequenziali alla totale rivisitazione della zona C4 del PRG, soggetta a strumento urbanistico attuativo. Detta zona urbanistica, come è noto, veniva confermata nel progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo nell'anno 2003 ed al riguardo la Regione Liguria, nel parere di competenza espresso con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito a detto progetto preliminare di PUC, si esprimeva dettagliatamente pure sulla riproposta zona C4. In particolare eccepiva parecchi rilievi sostanziali. In primis la necessità di un drastico taglio della volumetria ammissibile e di un nuovo ridisegno pianificatorio, fondato sul mantenimento delle aziende agricole ancora operanti, come pure su un maggior addensamento della nuova edificazione residenziale sulle aree meno in quota contigue all'abitato costiero.

Naturalmente la perimetrazione della Zona C4, e quindi del corrispondente ambito paesistico IS MO-B, è stata rivista comprendendovi aree terrazzate agricole in gran parte non più coltivate, oppure a carattere insediativo sparso, impropriamente presenti a margine o all'interno del sottostante abitato diffuso di costa definito paesisticamente ambito IDMO-A. Per dette aree, oggetto delle varianti n. 53 e 54, avviene pertanto la naturale inclusione nell'ambito paesistico ISMO-B, di cui seguono le sorti progettuali. Ciò nell'intento di poter pervenire ad una contiguità, o meglio continuità, di insediamento diffuso, senza vuoti, tra l'abitato di costa preesistente e quello nuovo di versante ottemperando in tal modo alla prescrizione Regionale che prevede una maggiore concentrazione di nuova edificazione a confine con il sottostante abitato di costa.

Sempre nel rispetto del parere Regionale di prevedere il mantenimento delle aree agricole coltivate, i terreni più in quota dell'ambito ISMO-B e cioè quelli siti al di sotto della strada provinciale per Poggio-Ceriana, che in realtà appartengono come impianto fondiario ed utilizzo, nonché per connotazione insediativa al consolidato soprastante contesto agricolo di versante ricompreso in ambito paesistico ISMA sat, vengono annessi a quest'ultimo ambito; pertanto la variante n. 56 li riclassifica da ISMO-B ad ISMA sat. Analogo obiettivo e stessa modifica d'ambito si propone la variante n. 55.

Comparto di centro-levante della città di Sanremo

Variante n. 57	da IDMO-A ad ISMA sat,
Varianti nn. 58-59	da IDMO-A ad ISMA,
Varianti nn. 60-61	da ISMA sat ad IDMO-A,
Varianti nn. 62-63-64-67	da ISMA ad IDMO-A,
Variante n. 65	da IDMO-A a TU,
Variante n. 66	da ISMA a TU,
Variante n. 68	da AICO a TU,
Varianti nn. 69-72	da SU a TU,
Variante n. 70	da TU ad SU,
Variante n. 71	da IDMO-A ad SU,
Variante n. 73	da SU a PU,
Varianti n. 74-78	da PU a TU,
Variante n. 75	da PU ad SU,
Varianti nn. 76-77	da TU a PU.

Tutte queste varianti hanno come obiettivo la ridefinizione degli ambiti paesistici IDMO-A, TU, SU e PU, formanti la parte di centro-levante della città di Sanremo. Riperimetrazioni e riclassificazioni che si rendono necessarie sia a seguito di puntuale ed analitica lettura del territorio interessato da detti ambiti, sia per ragioni di aggiornamento dovuto a sopravvenuti interventi di nuova edificazione, come pure di opere infrastrutturali e di servizi, che hanno prodotto trasformazioni ed assetti insediativi diversi da quelli rilevati e valutati negli Anni Ottanta, in cui fu redatto il PTCP, e che costituiscono ancora a tutt'oggi la base del suo Assetto Insediativo.

In primo luogo è stata presa in considerazione la perimetrazione fra gli insediamenti sparsi ISMA ed ISMA sat, di natura fondamentalmente agricola/floricola, e quello diffuso IDMO-A costituente la reale estensione del contesto abitato cittadino. In base ai riscontri effettuati, detta perimetrazione per buona parte passa sopra insediamenti sparsi estendendosi oltre il contesto abitato cittadino. Quest'ultimo risulta però ben delineabile in quanto vi sono precise opere viarie e confini di complessi residenziali che lo racchiudono, quali lo svincolo dell'Aurelia bis, la bretella stradale delle Peiranze, il limite superiore del complesso residenziale in località Peiranze ed ancora lo stadio di calcio comunale con campetto per allenamenti, come pure il bordo superiore della confinante zona residenziale ubicata sul lato di levante di detto impianto sportivo fino alla località denominata Tre Ponti. Pertanto le varianti nn. 57, 58 e 59 propongono per le aree comprese tra l'attuale perimetrazione dell'IDMO-A ed i sopra menzionati limiti dell'abitato cittadino la logica annessione ai soprastanti ambiti ad insediamento sparso ISMA sat (variante n. 57) ed ISMA (varianti nn. 58 e 59), a cui appartengono a tutti gli effetti.

Viceversa si verificano situazioni opposte e cioè di gruppi di edifici residenziali a carattere diffuso che sono impropriamente ricompresi negli insediamenti sparsi ISMA sat ed ISMA e conseguentemente le varianti nn. 60, 61 e 62 propongono la loro inclusione nell'ambito paesistico IDMO-A (varianti nn. 60 e 61 da ISMA sat ad IDMO-A – variante n. 62 da ISMA ad IDMO-A).

Le varianti nn. 63 e 64 comprendono invece una striscia di terreni e l'edificato di fondovalle e di primo versante del rio Rubino, porzioni di territorio che si frappongono tra la nuova viabilità carrabile di PUC collegante via G. Pascoli,

a fondo cieco poiché incompiuta, con via M. Calvino e l'ambito IDMO-A. Le varianti propongono per questi terreni la riclassificazione dall'ambito paesistico ISMA ad IDMO-A al fine di ottenere la necessaria coincidenza con le previsioni di PUC, il quale estende l'espansione del contesto abitato di tipo residenziale fino a tale collegamento viario. D'altro canto si fa presente che attualmente il livello insediativo delle aree interessate non è per nulla dissimile da quello presente nei contigui terreni già appartenenti all'ambito paesistico IDMO-A.

In merito agli ambiti paesistici IDMO-A e TU si ritiene che le loro estensioni, così come individuate e risultanti nell'Assetto Insediativo di PTCP redatto a fine Anni Ottanta, non rispondano più all'attuale stato dei luoghi. Oggettivamente l'ambito TU si limita ad includere la sola parte di fondovalle e di primo versante del popoloso quartiere di San Martino sino all'altezza della struttura destinata a base Logistica Militare, escludendo sia quest'ultimo complesso edilizio di netto impianto urbano di considerevole consistenza ricoprente una vasta superficie, sia tutto il retrostante edificato fino allo svincolo dell'Aurelia bis (svincolo di Sanremo-Levante della variante alla SS 1 Aurelia) ed alla bretella stradale delle Peiranze. In pratica rientra in ambito IDMO-A tutta la Zona residenziale C3 del PRG, corrispondente ad un Piano di Zona degli Anni Settanta, che in oggi è stato quasi del tutto completato, salvo marginali interventi. Detta zona urbanistica, come è noto, veniva confermata nel progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo nell'anno 2003 ed al riguardo la Regione Liguria, nel parere di competenza espresso con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito a detto progetto preliminare di PUC, si esprimeva dettagliatamente pure sulla riproposta zona C3. In particolare evidenziava, già in allora, una possibile nuova classificazione di questa zona urbanistica da IDMO-A a TU, in quanto vi si ravvisava il raggiungimento di un'avvenuta connotazione urbana ed a ciò ha indubbiamente contribuito la presenza di una importante infrastruttura viaria come l'Aurelia bis con relativo svincolo in città. Oggi, a seguito anche di ulteriori interventi di consolidamento dell'assetto insediativo, non si può che confermare tale riclassificazione anticipatoria della Regione Liguria.
Altresì non sono state fatte rientrare nell'ambito paesistico IDMO-A alcune zone residenziali realizzate ante PRG, negli Anni Sessanta e Settanta, in base al precedente Piano Morini che consentiva indici edificatori molto elevati. Ne sono conseguiti addensamenti di condomini, palazzi e ville con relative aree giardinate, tali da formare impianti residenziali omogenei e compatti, dotati di viabilità d'accesso e di parcheggi pertinenziali. Si tratta dei già menzionati complessi residenziali delle Peiranze ed a levante dello stadio comunale di calcio con annessa fascia litoranea fino alla località denominata Tre Ponti. A detti complessi occorre aggiungere quelli costruiti lungo ed in prossimità di via Goethe con prosecuzione su tratto iniziale di via Duca degli Abruzzi, nonché la lottizzazione residenziale degli Anni Novanta denominata *"Collina Fiorita"*, costruita ancora a monte di via Goethe in adiacenza all'edificato ante PRG. Detti insediamenti non presentano particolari caratteristiche disorganizzative ed eterogenee, né possibilità di ulteriori sviluppi o interventi trasformativi dell'esistente con nuove regole di natura paesistico-ambientale, che sono i presupposti operativi richiesti dalle N.d.A di PTCP ai fini dell'appartenenza all'ambito paesistico IDMO-A (art. 46 N.d.A del PTCP). Inoltre detti insediamenti si sono nel corso degli anni ormai uniti stabilmente ed in maniera continuativa con il sottostante e confinante TU. Di conseguenza per il contesto abitato corrispondente alla Zona C3 di PRG e per i summenzionati complessi residenziali con relativa fascia costiera viene proposta, mediante apposita unica variante n. 65, la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMO-A a TU.

La variante n. 66 è di minimo contenuto e consta nel ricongiungimento di aree di pertinenza di condomini ai medesimi, nonché nell'annessione di confinante consistente edificio nel sottostante riclassificato ambito TU in quanto tali edifici costituiscono in realtà il limite dell'edificato urbano e non sono attribuibili all'attuale ISMA.

L'espansione abitativa negli ultimi anni è in realtà penetrata ancor più all'interno della vallata del Rio San Martino, rispetto a quanto precedentemente evidenziato, andando ben oltre lo svincolo dell'Aurelia bis e fino all'altezza all'incirca del viadotto dell'autostrada dei fiori. Si tratta di un insediamento a carattere diffuso, in cui si riscontrano varie tipologie edilizie che vanno dalla villetta al condominio e che si è sviluppato senza un preciso ordine presentando quindi aspetti di notevole eterogeneità e di disorganizzazione. Per tali motivi la variante n. 67 propone per detta parte di abitato la riclassificazione dall'attuale non più rispondente ambito paesistico ISMA ad un più idoneo e coerente ambito IDMO-A.

In conclusione, a seguito della effettuata operazione di aggiornamento della situazione appare evidente una dovuta estensione dell'ambito paesistico TU a fronte di un deciso ridimensionamento dell'ambito IDMO-A, il quale però viene in realtà ricondotto a quelle parti di insediamento diffuso periferico realmente caratterizzate da aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione ed in cui vi sono ancora effettivamente margini di operatività, sia in termini di nuovi interventi edificatori, che di riqualificazione dell'esistente, tali da poter pervenire ad uno *"sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale"* (art. 46, comma 2 delle N.d.A. del PTCP relative all'ambito pesistico IDMO-A).

Ai fini della determinazione dell'attuale estensione dell'ambito paesistico TU di centro-levante occorre riportare a tale contesto abitato due situazioni rispettivamente oggetto delle varianti nn. 68 e 69.
Per la precisione la variante n. 68 interessa la spiaggia comunale libera attrezzata compresa tra la foce del rio San Martino ed il molo da cui si diparte la diga foranea delimitante, sul lato di levante, l'intera zona portuale di Sanremo, definita quale ambito AICO. Il perimetro di detto AICO si estende però oltre tale zona portuale includendo impropriamente la suddetta spiaggia comunale che serve il retrostante tessuto urbano. Pertanto si propone di correggere tale anomala situazione con l'eliminazione di detta spiaggia comunale dall'ambito paesistico AICO e la sua annessione al confinante ambito TU.
La variante n. 69 riguarda un complesso residenziale costituito da n. 3 condomini con annessi giardini, parcheggi pertinenziali e viabilità d'accesso, realizzato ante PRG sempre in base al precedente Piano Morini. Si tratta di consistenti volumetrie abitative adibite a prima e seconda casa che si trovano inserite nella parte superiore di un ambito paesistico SU, il quale, in realtà, corrisponde soltanto al sottostante insediamento urbano, caratterizzato ancora da ville di Fine Ottocento - Inizio Novecento con relativi parchi e giardini, costruite in stile Eclettico e Liberty (citiamo *"Villa King"*, *"Villa Maria Luigia"*, *"Villa Meglia"*, *"Villa Nobel"* sede dell'Istituto Internazionale di Diritto umanitario), a testimonianza del periodo in cui Sanremo era ambita meta del turismo internazionale e d'elite. Ne deriva per detto moderno complesso residenziale la riclassificazione dall'ambito paesistico SU a TU, a cui appartiene a tutti gli effetti.

Il citato insediamento di edifici d'epoca (ambito SU) con annessi giardini e parchi si spinge sul lato mare fino all'attuale pista ciclabile ma non la oltrepassa escludendo in tal modo una fascia comprendente una villa d'epoca ed altri manufatti che in origine ne costituivano la continuità verso mare. Tale prosecuzione è ancor più riscontrabile sotto l'aspetto vegetazionale. Perciò la variante n. 70 propone, per le suddette motivazioni, il ripristino dell'unitarietà di detto comparto d'epoca annettendo detta fascia compresa impropriamente in TU al soprastante ambito di pregio SU.

Nel contesto abitato di centro-levante sono stati poi individuati altri ambiti di pregio urbano SU.
A levante di quello precedentemente trattato, lungo c.so F. Cavallotti (tratto urbano della via Aurelia), vi è un

ulteriore insediamento connotato dal tipico impianto a ville di Fine Ottocento – Inizio Novecento, in stile prevalentemente Liberty con annessi parchi, citiamo *"Villa Mercede"*, *"Villa Marie Joseph"* e *"Villa del Sole"* (rientrante però in ambito paesistico PU per la valenza del parco). La variante n. 71 riconduce a questo contesto storico ed ambientale paesistico la vicina *"Villa Marina"*, risalente come impianto originario a detta epoca e a tutt'oggi dotata di valido ed esteso parco. Quindi si propone per detto compendio immobiliare la riclassificazione dall'ambito IDMO-A a quello di pregio SU.

Al contrario la variante n. 72 riconduce all'ambito paesistico TU una parte di edificato cittadino destinato a servizi pubblici, a cui il PTCP ha assegnato un eccessivo valore di SU. In realtà si è in presenza dell'attuale tribunale, edificio senza particolari caratteristiche architettoniche costruito negli Anni Settanta, e di un fabbricato Ottocentesco nato come struttura alberghiera che nel corso degli anni a seguire ha subito molte e radicali trasformazioni interne per diversi utilizzi, quali convento delle Suore del Sacro Cuore, struttura ospedaliera, sede GIL, Pretura ed infine istituto scolastico per scuola media inferiore e superiore, di modo che in oggi a testimonianza dell'epoca di costruzione rimane soltanto il suo involucro edilizio. Tale aspetto esterno, e cioè le facciate in stile fondamentalmente Eclettico, non bastano però a giustificare da sole un ambito di struttura urbana qualificata, al pari delle altre SU presenti in questo contesto urbano di centro-levante. Tanto più che il pregevole parco botanico realizzato originariamente insieme all'edificio è diventato per la quasi totalità l'area su cui è sorto il tribunale con relativo parcheggio pertinenziale e la rimanenza è stata destinata ed adattata ad entrata pedonale del confinante Parco pubblico di *"Villa Ormond"* (PU). Appare quindi più che motivato il passaggio di questi immobili da un inesistente ambito SU ad un corretto TU e per quanto concerne l'entrata pedonale al Parco pubblico di *"Villa Ormond"* l'accorpamento della stessa al Parco e di conseguenza la sua riclassificazione da SU a PU, oggetto della variante n. 73.

Le varianti nn. 74 e 75 riguardano il PU corrispondente all'attuale complesso di *"Villa Ormond"* (sede di congressi, mostre e succursale cittadina dell'Istituto Internazionale di Diritto Umanitario) con annessi manufatti, padiglione sportivo e circostante pregevole e vasto parco botanico pubblico estendentesi sopra e sotto c.so F. Cavallotti. Dette varianti, unitamente ad alcuni riconfinamenti di minore importanza, consentono di definire la corretta ampiezza e perimetrazione di questo compendio immobiliare comprensivo di relativi accessi.
Pertanto esse prevedono l'eliminazione sia del tratto di C.so F. Cavallotti che attraversa i giardini, che della viabilità laterale fiancheggiante la parte di parco sotto C.so Cavallotti. Sono tratti di viabilità impropriamente compresi nell'ambito PU di cui si propone il rientro nei rispettivi ambiti paesistici di competenza, ovverosia in TU (variante n. 74) ed in SU (variante n. 75).

La variante n. 76 interessa invece una striscia di terreno sempre di proprietà comunale attrezzata a giochi per bambini sottostante, lato mare, al Parco di *"Villa Ormond"* e separata da quest'ultimo soltanto dalla pista ciclabile. In origine detta striscia costituiva la parte più a mare del Parco e tale prosecuzione è ancor oggi testimoniata dalla continuità di impianto vegetazionale. Considerato, altresì, che si è sempre in presenza di standard urbanistico a verde, sia che si tratti di tipo naturale (parco), che attrezzato a giochi per bambini, la variante proposta mira, coerentemente a quanto appena precisato, a ricongiungere detta fascia ricadente in TU al soprastante ambito di pregio PU, come lo era in origine.

La variante n. 77 (riclassificazione da TU a PU) propone l'ampliamento verso ponente dell'ambito paesistico PU limitato ai soli parchi delle Ottocentesche *"Villa Giovanna d'Arco"*, "*Villa Zirio*" e di *"Palazzo Bellevue"* attuale sede

del Comune, in modo da ricomprendere il confinante ex Parco delle Carmelitane, in oggi completamente ridisegnato ed arricchito di nuove essenze vegetali di pregio a seguito dell'insediamento al suo interno della nuova stazione ferroviaria. Inoltre la perimetrazione del PU taglia in due la sede Municipale, ovverosia include in PU solamente il Palazzo Comunale principale ed il sottostante parco di pregio, lasciando in TU i retrostanti edifici adibiti anch'essi ad uffici Comunali e ad ospitare i Licei cittadini. Al riguardo, occorre però rilevare che tutti questi fabbricati ed il parco costituivano ad Inizio Novecento, ed in particolare negli Anni Venti, un unico inscindibile complesso alberghiero, il *"Grand Hotel Bellevue"* ad indirizzo medicale con annessi edifici, dipendenze terrazzate e padiglioni in cui si praticava l'elioterapia e l'idroterapia con acqua marina riscaldata. Tale complesso edilizio non ha subito significative trasformazioni negli anni a seguire ma solo modifiche interne al fine di adattare gli edifici alle suddette destinazioni, per cui si percepisce ancora, rispetto all'edificato circostante, una unitarietà d'impianto edilizio ed insediativo, contrassegnato da viabilità interna autonoma, ed in particolare si nota una uniformità di aspetto architettonico di Fine Ottocento – Inizio Novecento improntato allo stile Eclettico con forte presenza di elementi Liberty. Pertanto si propone di mantenere questa unitarietà d'intervento e di comprendere nell'ambito paesistico PU l'intero compendio immobiliare, tanto più se si considera che è interamente di proprietà comunale ed adibito a servizi pubblici di primaria importanza.

Infine la perimetrazione del PU si estende impropriamente su tratto del frontistante corso F. Cavallotti, il quale viene coerentemente incluso in TU, ne deriva la variante n. 78 (riclassificazione da PU a TU).

Comparto di centro e centro-ponente della città di Sanremo

Varianti nn. 79-80-81-82	da IDMO-A ad ISMA,
Varianti nn. 83-84-91-93	da ISMA ad IDMO-A,
Varianti nn. 85-95-96-97	da TU ad IDMO-A,
Varianti nn. 86-90	da IDMO-A a TU,
Varianti nn. 87-88-89-103-104	da ISMA a TU,
Varianti nn. 92-94	da ISMA CPA ad IDMO-A,
Varianti nn. 98-99-100-101	da TU ad ISMA,
Varianti nn. 102-105-106-107	da ISMA CPA a TU,
Varianti nn. 108-109-111-112	da SU a TU,
Variante n. 110	da IDMO-A ad SU,
Varianti nn.113-114-115	da TU ad SU,
Variante n. 116	da TRZ a TU,
Variante n. 117	da ISMO-B ad SU,
Variante n. 118	da TRZ a TU,
Variante n. 119	da TU ad AICO,
Variante n. 120	da TRZ ad AICO.

Tutte queste varianti hanno come obiettivo la ridefinizione degli ambiti paesistici IDMO-A, TU, SU ed AICO, formanti la parte di centro e di centro-ponente della città di Sanremo. Riperimetrazioni, riclassificazioni e nuovo insediamento di ambito IDMO-A nonché eliminazione del TRZ, tutte modifiche che si rendono necessarie sia a seguito di puntuale ed analitica lettura del territorio, sia per ragioni di aggiornamento dovuto a sopravvenuti interventi di nuova edificazione, come pure di opere infrastrutturali e di servizi, che hanno prodotto trasformazioni ed assetti insediativi diversi o nuovi rispetto a quelli rilevati e valutati negli Anni Ottanta, in cui fu redatto il PTCP, e che costituiscono ancora a tutt'oggi la base del suo Assetto Insediativo.
Ai fini di una corretta rilevazione della situazione attuale si è operato con la stessa metodologia già applicata per la precedente parte di centro-levante della città di Sanremo.

Quindi si è esaminata la perimetrazione fra l'insediamento sparso (ISMA) di natura fondamentalmente agricola/floricola e quello diffuso (IDMO-A) costituente l'effettiva estensione del contesto abitato cittadino. Ad una circostanziata lettura del territorio è emerso che detta perimetrazione in più tratti non è confacente allo stato di fatto dei luoghi, in quanto passa indiscriminatamente sopra aziende agricole tagliandone terreni ed impianti serricoli. Sono scostamenti più o meno consistenti rispetto al filo esterno dell'abitato cittadino e conseguentemente, a rimedio di tali situazioni, si propongono le varianti nn. 79, 80, 81 ed 82 con il compito di ricondurre detti terreni, comprensivi di manufatti e serre, al soprastante ambito paesistico ISMA, a cui appartengono a tutti gli effetti.

Viceversa le varianti nn. 83 e 84 riconducono all'ambito paesistico IDMO-A un gruppo di fabbricati (variante n. 83) facenti ancora parte del confinante insediamento diffuso e una ampia porzione di territorio connotata da notevole addensamento di consistenti edifici e situazioni che evidenziano uno sviluppo verso un assetto insediativo residenziale di tipo diffuso, piuttosto disordinato ed eterogeneo sotto il profilo delle tipologie e della consistenza edilizia, nonché dell'assetto viario (variante n. 84). Pertanto per dette parti di tessuto cittadino si propone la

riclassificazione da ISMA ad IDMO-A.

Diverso è il caso della variante n. 85 che interessa un'area che si discosta nettamente sia per impianto insediativo, come pure per consistenza edilizia, dal compatto sottostante tessuto residenziale di tipo urbano (TU) composto da filari di condomini e palazzi con relative aree giardinate. Alla luce di questa reale differenza si propone la riclassificazione di detta area dall'ambito paesistico TU ad IDMO-A.

A riguardo del contesto abitato cittadino sito sopra il TU del centro urbano, classificato come ambito paesistico IDMO-A, si ritiene che tale classificazione non abbia preso in debita considerazione, già fin dall'inizio, un aspetto insediativo di rilevante importanza, ovverosia la presenza di uno dei più popolosi quartieri di Sanremo: il Baragallo. Detto esteso quartiere cittadino si è sviluppato soprattutto negli Anni Sessanta e Settanta con un susseguirsi continuo di fabbricati, prevalentemente condomini e palazzi pluripiano, ubicati lungo ed attorno a vie che immettono sul circuito viario di centro città (via Dante Alighieri e via G. Borea). Tanto è vero che il vigente PRG, redatto alla fine degli Anni Settanta ha definito il quartiere del Baragallo come" Zona B di ristrutturazione" e non "Zona BC di completamento", riconoscendolo quindi, anche per la presenza di importanti servizi come la Casa di Riposo Comunale G. Borea e l'Ospedale intercomunale - ASL 1 Imperiese, quale componente formata e compiuta del tessuto urbano. Al di là di questo aspetto di base non debitamente riconosciuto, negli ultimi decenni è stato rafforzato il sistema viario interno e di collegamento con il TU. La realizzazione dell'asse viario di fondovalle del San Francesco, costruito sulla tombinatura dell'omonimo torrente, consente in oggi di raggiungere rapidamente il centro cittadino dotando al contempo l'abitato di tutta una serie di parcheggi pubblici a raso attuati lungo i suoi lati. Altresì è da rilevare l'incidenza positiva che ha esercitata su questo territorio lo svincolo dell'Aurelia bis diretto a servire il centro città (svincolo di Sanremo-Centro della variante alla SS 1 Aurelia). La migliorata accessibilità viaria ha indubbiamente favorito l'insediamento sulle poche aree rimaste libere da edificazione residenziale di ulteriori servizi di importanza primaria ed intercomunali, quali la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco, delocalizzandola da una scomoda posizione nel trafficato centro cittadino, la centrale telefonica Sip, come pure la nuova struttura sanitaria denominata "Palasanità", attualmente in corso di costruzione. Inoltre in prossimità dell'impianto ospedaliero sono state approvate strutture private a carattere socio-sanitario in ottemperanza alla L.R. 10.11.92, n. 29.
La situazione di base (zona urbanistica B) ed in particolare i realizzati interventi migliorativi e consolidativi del sistema viario e della dotazione di servizi hanno fatto sì che questa parte di territorio abitato abbia raggiunto un'organizzazione e strutturazione insediativa organica, ormai compiuta in tutti i suoi aspetti e non più modificabile, saldandosi definitivamente ed in maniera continuativa con il sottostante tessuto urbano.
Pertanto, alla luce dell'attuale situazione, appare più che motivata e giustificata la proposta di variante n. 86 volta ad ottenerne la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMO-A a quello di TU.

Le varianti nn. 87 ed 88 interessano strisce di edificato consistente appartenenti al popoloso quartiere del Baragallo, appena riclassificato come ambito paesistico TU. Quindi se ne propone il passaggio a detto ambito stralciandole dall'attuale incoerente posizione in ISMA.

Identico passaggio da ISMA in TU per quanto concerne la variante n. 89, la cui consistenza è minimale e limitata a correggere la perimetrazione d'ambito passante sopra un edificio facente parte di un consistente aggregato di fabbricati residenziali.

La variante n. 90 si pone lo stesso obiettivo della precedente, ossia di correggere la perimetrazione d'ambito passante sopra una fila di condomini e palazzi formanti la cortina più in quota del sottostante tessuto urbano. Di conseguenza se ne propone il rientro nell'ambito paesistico TU (riclassificazione da IDMO-A a TU).

In conclusione l'ambito paesistico IDMO-A di centro risulta decisamente diminuito come consistenza e ricondotto in base all'attuale stato dei luoghi a n. 2 sole zone, non ancora strutturate definitivamente in cui è ancora possibile l'applicazione di nuove regole e schemi organizzativi mirati ad ottenere insediamenti maggiormente ordinati e confacenti sotto l'aspetto paesistico-ambientale. Appare invece ormai consolidato lo sviluppo dell'ambito paesistico TU verso l'interno (quartiere Baragallo) confermandone la vocazione insita, per le suddette constatazioni e motivazioni, di logico bacino di espansione della città.

Nel comparto di centro ponente del territorio comunale la demarcazione tra insediamento sparso prevalentemente di tipo agricolo, corrispondente agli ambiti paesistici ISMA ed ISMA CPA, ed il sottostante tessuto urbano (TU) non risponde più all'attuale situazione riscontrabile in sito. A partire all'incirca da metà degli Anni Ottanta è incominciato un processo di dismissione del territorio agricolo/floricolo (ISMA ed ISMA CPA) provocato sia dalla lenta e continua contrazione che questo settore produttivo ha subito nel corso degli anni a seguire ma soprattutto dal fatto che il vigente PRG concedeva ai non agricoltori a titolo principale di poter edificare nelle zone E, cioè su terreni agricoli/floricoli. Quindi, finiti negli anni precedenti i grandi interventi di espansione urbana, sull'immediato e prossimo contesto collinare a destinazione agricola/floricola si è riversata in pratica gran parte della attività edilizia, la quale ha realizzato un rilevante numero di case, per lo più di tipo e taglio mono o bifamiliare, formando in molti casi veri e propri agglomerati residenziali più o meno consistenti. Detto processo insediativo si è sviluppato con maggiore intensità nelle parti meno in quota degli ambiti ISMA ed ISMA CPA di centro ponente rientranti nella zona E1c di PRG, in forza della loro posizione di contiguità e di vicinanza al tessuto urbano, peraltro facilmente raggiungibile sia con viabilità diretta, che periferica (via P. Agosti e prosecuzione con tombinatura sul torrente San Romolo, via Martiri della Libertà, via G. Galilei e c.so degli Inglesi), a cui si deve aggiungere la recente apertura dello svincolo di Sanremo-Centro della variante alla SS 1 Aurelia.
Pertanto le varianti nn. 91 e 93 e le nn. 92 e 94 individuano proprio le parti dei corrispondenti ambiti paesistici ISMA ed ISMA CPA passate da un insediamento sparso di tipo agricolo/floricolo ad un'altro molto più consistente e denso a destinazione residenziale, in cui però vi è ancora possibilità di riorganizzazione e di ridisegno della viabilità interna e rimangono margini operativi per un futuro sviluppo dell'attuale assetto insediativo verso una situazione maggiormente organica e strutturata non solo sotto il profilo paesistico ambientale ma anche in termini di dotazione di standard urbanistici. Per questi motivi si propone la riclassificazione dei terreni compresi nelle sopra menzionate varianti dagli attuali ambiti paesistici ISMA (varianti nn. 91 e 93) ed ISMA CPA (varianti nn. 92 e 94) ad IDMO-A.

Le successive varianti nn. 95, 96 e 97 stabiliscono invece i confini di questi nuovi ambiti paesistici di IDMO-A con il sottostante TU, definendone le esatte consistenze. Tutto ciò perché ad una più attenta lettura del territorio è risultato che l'attuale perimetrazione dell'ambito TU in più tratti si discosta dal contesto edificato urbano estendendosi oltre il suo limite superiore. Del resto l'ambito paesistico TU è facilmente riconoscibile perché connotato dalla massiccia presenza di condomini e palazzi di consistente entità. Ovviamente per le superfici ed i manufatti compresi all'interno di detti scostamenti, che vanno ad integrare e a comporsi con le sopra citate varianti nn. 91- 93 e 92-94, si propone, data la loro posizione di cuscinetto tra il TU ed il soprastante nuovo ambito paesistico IDMO-A, il logico ricongiungimento a quest'ultimo ambito e quindi la loro riclassificazione da TU ad

IDMO-A.

L' eccessiva estensione dell'ambito paesistico TU si verifica anche in più tratti della perimetrazione con i rimasti ambiti di ISMA ed ISMA CPA e le varianti nn. 98, 99, 100 e 101 correggono queste situazioni proponendo per i terreni agricoli con annessi manufatti, edifici ed impianti serricoli che ricadono al loro interno una ovvia annessione all'ambito paesistico ISMA.

Viceversa le varianti nn. 102, 103, 104, 105 e 106 riguardano immobili, complessi residenziali con annesse aree esterne sistemate, che per tipologia, densità edilizia e per impianto insediativo fanno ancora parte dell'ambito paesistico TU e non di certo dell'insediamento sparso in cui attualmente ricadono. Pertanto si propongono per dette parti di contesto urbano riclassificazioni dai rispettivi ambiti paesaggistici ISMA (varianti n. 103 e 104) ed ISMA CPA (varianti nn. 102, 105, 106) all'ambito TU.

La variante n. 107 evidenzia un problema diverso. L'attuale perimetrazione del TU esclude gran parte delle serre dell'Istituto Professionale per l'Agricoltura "D. Aicardi", che è diventato, grazie anche al supporto fornito dall'Istituto Sperimentale e da quello Regionale per la Floricoltura, un'importante realtà di riferimento per i coltivatori a livello locale e nazionale. La variante quindi ha per oggetto la ricongiunzione delle serre escluse al sottostante complesso scolastico ricadente in TU (riclassificazione da ISMA CPA a TU).

Le varianti nn. 108, 109 e 110 sono volte alla definizione della estensione del nucleo storico della città alta di Sanremo, denominata la *"Pigna"*, che si erge sulla porzione terminale di un promontorio sovrastante la città. Ai fini di ottenere la perimetrazione più corretta possibile di questo antico impianto edilizio di origine medioevale ci si è avvalsi della tavola di indagine del PUC facente parte dell'analisi storica, la n. *"B.1.02 – Evoluzione storica degli insediamenti dall'Alto Medioevo all'Epoca Napoleonica"*.
Per l'esattezza la variante n. 108 comprende il fronte strada iniziale di una delle più importanti vie della città bassa moderna, via Martiri della Libertà, formato da un susseguirsi ininterrotto di palazzi condominiali, inclusi retrostanti consistenti caseggiati realizzati al di sotto della cinta muraria risalente a metà Cinquecento, composta da tratti di muratura e dalle pareti perimetrali di case forti, la quale costituisce il limite verso ponente dell'espansione della *"Pigna"*. Di conseguenza per l'edificazione esterna all'antico abitato e di più recente o moderna formazione si propone una riclassificazione dall'ambito paesistico SU a TU.
Analogamente la variante n. 109 comprende il fronte di un'altra strada della città bassa moderna, via Astraldi, anch'essa formata da un filare di palazzi condominiali pluripiano, ed include altresì un'area di versante con presenza di alcuni edifici, sita però al di sotto dei giardini Regina Elena che costituiscono il limite a levante della *"Pigna"*. Anche in questo caso per detta recente edificazione esterna all'antico abitato si propone la riclassificazione dall'ambito paesistico SU a TU.
Invece la variante n. 110 comprende il Santuario della Madonna della Costa, eretto nell'anno 1630 in stile barocco con antistante accesso scenografico in salita, sito in posizione dominante la *"Pigna"* e l'intera città (già definito ME dal PTCP). Inoltre detta variante include sia l'ex ospedale di Sanremo, costruito nell'Ottocento e riadattato negli anni scorsi a presidio residenziale permanente rivolto soprattutto agli anziani (Piccolo Cottolengo di Don Orione), come pure alcune case di coevo impianto. Tali impianto edilizio, nonostante la parziale ristrutturazione dovuta al riuso dell'ex ospedale, costituisce una valida testimonianza del passato e connota significativamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale la morfologia urbana come pure il sottostante abitato storico della *"Pigna"* con cui è connesso sia fisicamente che come valore d'immagine. Pertanto appare impropria la sua appartenenza all'ambito

IDMO-A e se ne propone il rientro nell'ambito SU della *"Pigna".*

Le varianti nn. 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117 sono finalizzate a definire l'effettiva consistenza e la perimetrazione dell'ambito paesistico SU di c.so Imperatrice e c.so degli Inglesi, ovverosia le zone del Grandi Alberghi e delle ville padronali con annessi parchi e giardini, costruite a Fine Ottocento ed Inizio Novecento in stile Eclettico con forti influenze Liberty nel periodo di massimo sviluppo e splendore del turismo sanremese.
Per la precisione la variante n. 111 elimina un tratto di perimetrazione passante sopra palazzi condominiali costruiti dopo la seconda guerra mondiale riportando detta perimetrazione su via f.lli Asquasciati e sul confine a levante dell'ex Grand Hotel Savoia, che sono gli effettivi limiti di questo impianto insediativo Ottocentesco. Quindi per detti palazzi condominiali si propone la riannessione nell'ambito TU, a cui in realtà appartengono.
La variante n. 112 include esclusivamente il litorale, che è stato riorganizzato in stabilimenti balneari negli Anni Cinquanta e Sessanta, dotandolo di retrostanti piazzali alberati adibiti a parcheggio e di moli ed opere di protezione a mare. Non si riscontrano testimonianze d'epoca collegabili al soprastante SU, anzi si è in presenza, come appena evidenziato, di insediamenti di recente formazione, divenuti in pratica servizi di interesse collettivo a favore di tutta la città ed in particolare del centro cittadino, tanto è vero che la cartografia degli Anni Ottanta ed il PRG definiscono detta zona come *"Lido"* di Sanremo. Per tali constatazioni e motivazioni si ritiene di poter proporre la riclassificazione di questa zona dall'attuale ambito SU a TU.
Le varianti nn. 113 e 114 sono circoscritte a singoli edifici e complessi edilizi d'epoca che per il loro valore storico ed architettonico rientrano a pieno titolo nel confinante ambito paesistico SU anziché in TU. Entrando nel dettaglio, la variante n. 113 riguarda il *"Castello Devachan"* con relativo residuo giardino rispetto all'originale parco botanico, complesso edilizio costruito nei primi Anni Novecento in stile Liberty di ispirazione inglese. E' un edificio soggetto a vincolo monumentale, ai sensi della ex L. n. 1089/39, noto anche perché nel mese di Aprile dell'anno 1920 ha ospitato una delle più importanti Conferenze di Pace volte a definire l'assetto politico mondiale successivo alla Seconda Guerra Mondiale. In questa sede fu discussa la spartizione dell'ex Impero Ottomano e l'internazionalizzazione degli stretti dei Dardanelli, tanto che la Conferenza passò alla storia come "Conferenza degli Stretti".
La variante n. 114 interessa il consistente complesso del Monastero della Visitazione di impianto Ottocentesco a tutt'oggi costituente valida testimonianza del passato.
Le varianti nn. 115 e 116 hanno lo stesso scopo delle due precedenti e cioè fare rientrare in ambito SU una importante testimonianza del passato a tutt'oggi nota e praticata. Si tratta del tratto iniziale della famosa passeggiata litoranea di c.so Imperatrice, così chiamata in ricordo del soggiorno a Sanremo dell'Imperatrice di Russia Maria Alexandrovna avvenuto nell'anno 1847. In oggi detto tratto iniziale di passeggiata è ricompreso parte in TU (variante n. 115) e parte in TRZ (variante n. 116).
La variante n. 117 è di minimo contenuto e consta nel semplice ricongiungimento di un'area di limitatissima estensione (classificata come ISMO-B), la quale risulta di stretta pertinenza di un edificato ricompreso però in ambito paesistico SU. Pertanto si propone una rettifica di perimetrazione e il passaggio di detta area da ISMO-B ad SU.

Al fine di poter determinare la consistenza definitiva dell'ambito paesistico TU di centro e centro-ponente, occorre verificare se sussistono ancora le condizioni che hanno portato il P.R.U.S.S.T. del Ponente Ligure ad imporre nel relativo accordo di pianificazione l'ambito TRZ, con relativo regime normativo, sulla aree dismesse dalle ferrovie con annessa ex stazione e deposito merci, incluso l'antistante litorale edificato di costa comprendente lo storico forte settecentesco di Santa Tecla (ME).

E' noto che tale regime è stato previsto in funzione della necessità di recuperare e trasformare le ex aree ferroviarie con annessi fabbricati e l'antistante litorale mediante una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione ed al loro reinserimento attivo nel contesto cittadino, ferma restando l'assunzione di un ruolo positivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. In merito venivano espressi precisi indirizzi pianificatori, accolti a sua volta nel PRG che istituiva apposita zona a servizi generali *"FS5 - Palafestival, affaccio sul mare, forte di S. Tecla"*, dotandola di consistente potenzialità edificatoria. Successivamente il Comune di Sanremo, in accordo con *"Area 24"*, la società che gestisce le aree ferroviarie dismesse, hanno concordato una proposta progettuale impostata sulla realizzazione di un capiente parcheggio, tipo silos, interrato con soprastante area attrezzata a verde, quale grande parco urbano sul mare, previo ripascimento del litorale in modo da renderlo più funzionale ed idoneo alla balneazione. Tale proposta progettuale viene confermata nel presente PUC. Quindi, a seguito di questa assunzione di precisi indirizzi pianificatori trasformativi in merito a queste aree viene meno e perde di significato il TRZ di PTCP e conseguentemente la variante n. 118 propone la riclassificazione di dette aree da TRZ a TU, dando così pieno supporto e valenza operativa alle previsioni di PUC.

Le varianti nn. 119 e 120 sono entrambe finalizzate ad annettere all'ambito paesistico AICO attività ed impianti che gravitano e fanno ormai parte della vita di un porto turistico. Per la precisione la variante n. 119 include la continuità verso ponente della caratteristica fila di bar e ristoranti con annessi dehors fronteggianti il *"porto vecchio"* di Sanremo (riclassificazione da TU ad AICO).
La variante n. 120 invece corregge la perimetrazione d'ambito passante sopra i cantieri navali del *"porto vecchio"*, spostandola in modo da ricomprendere completamente in AICO detto impianto, unitamente all'antistante area manovra ed all'edificio ex genio civile, in oggi in dotazione alla Capitaneria di Porto (riclassificazione da TRZ in AICO).

Comparto di ponente della città di Sanremo

Variante n. 121	da ISMO-B a TU,
Variante n. 122	da ISMO-B ad ISMA,
Varianti nn. 123-124-125-126	da ISMA a TU,
Variante n. 127	da TU ad ISMA,
Variante n. 128	da TU ad ISMA sat,
Varianti nn. 129-130-131	da ISMO-B a TU,
Variante n. 132	da TU ad ISMO-B,
Varianti nn. 133-134	da ISMO-B ad ISMA sat,
Variante n. 135	da IDMA ad ISMO-B,
Variante n. 136	da TRZ ad AICO,
Variante n. 137	da TU ad AICO,
Varianti nn. 138-139-140	da TRZ a TU,
Variante n. 141	da TU ad AIMA.

Tutte queste varianti hanno come obiettivo la verifica e la ridefinizione degli ambiti paesistici TU ed ISMO-B, formanti la parte di ponente della città di Sanremo. Riperimetrazioni, riclassificazioni, nonché eliminazione del TRZ di costa, che si rendono necessarie sia a seguito di puntuale ed analitica lettura del territorio, sia per ragioni di aggiornamento dovuto a sopravvenuti interventi di nuova edificazione, come pure di opere infrastrutturali e di servizi, che hanno prodotto trasformazioni ed assetti insediativi diversi a quelli rilevati e valutati negli Anni Ottanta, in cui fu redatto il PTCP, e che costituiscono ancora a tutt'oggi la base del suo Assetto Insediativo.

La variante n. 121 ha per oggetto in pratica la Zona residenziale C2 del PRG ed annesso Piano di Zona, ai sensi della L. n. 167/1962, soggetto a successiva variante di assestamento di approvazione provinciale. Piano di Zona e relativa variante di assestamento che sono in oggi quasi del tutto completati, salvo marginali interventi. Detta zona urbanistica, come è noto, veniva confermata nel progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo nell'anno 2003 ed al riguardo la Regione Liguria, nel parere di competenza espresso con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito a detto progetto preliminare di PUC, si esprimeva dettagliatamente pure sulla riproposta zona C2. In particolare evidenziava, già in allora, una possibile nuova classificazione di questa zona urbanistica da ISMO-B a TU *"trattandosi di aree che hanno ormai raggiunto una piena connotazione urbana"*. Oggi, a seguito anche di ulteriori interventi di consolidamento dell'assetto insediativo, non si può che confermare tale modifica d'ambito e quindi la presente variante propone la riclassificazione paesistica da ISMO-B a TU.

La variante n. 122 comprende una serie di situazioni ricadenti in ambito ISMO-B ma non nel Piano di Zona della C2, quali una frangia di insediamento di tipo sparso appartenente a tutti gli effetti al soprastante consolidato contesto agricolo definito quale ambito paesistico ISMA, parti di aziende agricole con annessi impianti serricoli, su cui passa il perimetro tra gli ambiti ISMA ed ISMO-B, nonché una striscia di terreno alberata allo stato naturale sita sul fondovalle del Rio Foce. Per tutti questi casi viene proposta una riclassificazione dall'ambito paesistico ISMO-B ad ISMA, a cui effettivamente appartengono.

L'esame della perimetrazione fra l'insediamento sparso (ISMA) di natura fondamentalmente agricola/floricola ed il sottostante TU, costituente l'effettiva estensione del contesto urbano, ha evidenziato che detta perimetrazione in

più tratti passa sopra aree fortemente insediate che costituiscono attualmente parte del tessuto cittadino o taglia le parti più esterne di complessi residenziali già compresi nel tessuto urbano. Pertanto, a rimedio di queste situazioni, vengono proposte le varianti nn. 123, 124, 125 e 126.

Per la precisazione la variante n. 123, che è la più consistente come estensione, include due importanti strutture sportive ormai entrate a tutti gli effetti nel contesto cittadino, anche a seguito della realizzazione della citata Zona C2 di PRG (d'altronde sempre riferendoci al PRG esse già rientravano nel perimetro delle zone urbane che è stato definito, come ben noto, alla fine degli Anni Ottanta). Si tratta dello storico impianto ippico, di rinomanza nazionale, costruito negli Anni Venti/Trenta del secolo scorso e del moderno complesso del *"Tennis Club Solaro"* con relativi edifici e manufatti di servizio. La variante comprende anche parte di una soprastante area fortemente insediata e connotata dalla presenza di ville con relativi giardini dotati in alcuni casi di piscine, completamente servita da viabilità carrabile. Complesso residenziale che costituisce il limite superiore del tessuto urbano, al di là del quale incomincia l'effettivo insediamento agricolo di tipo sparso. Per detti impianti sportivi e per la citata soprastante area insediata si propone la riclassificazione da ISMA a TU.

Le varianti nn. 124, 125 e 126 sono di contenuto decisamente minore della precedente e riguardano tutte la seconda casistica già citata, ossia l'annessione al TU delle parti più esterne, più o meno estese, di complessi residenziali già rientranti nel tessuto urbano.

Al contrario vi sono aree che per loro stessa natura non possono essere attribuite all'ambito paesistico TU in cui rientrano. Sono la parte terminale in sponda sinistra del Rio Foce di un importante corridoio verde composto da vegetazione naturale d'alto fusto ed un vivaio di piante da giardino. Per entrambe dette aree, anche se di limitata estensione, si propone una più logica annessione al confinanti ambiti paesistici ISMA ed ISMA sat mediante apposite rispettive varianti nn. 127 e 128.

Correzioni di perimetrazione sono pure da effettuare per quanto riguarda l'ambito paesistico ISMO-B di ponente che corrisponde all'incirca alla Zona C1 di espansione residenziale del P.R.G, la quale finora non ha avuto alcun sviluppo urbanistico edilizio ed attualmente presenta una serie di terreni ex agricoli in stato di totale incuria da lungo tempo. Detta zona urbanistica veniva anch'essa confermata nel progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo nell'anno 2003 ed al riguardo la Regione Liguria, nel parere di competenza espresso con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito a detto progetto preliminare di PUC, si esprimeva dettagliatamente pure sulla riproposta zona C1. In particolare evidenziava come detta area ha *"evidenti attitudini all'edificazione (quasi completamente libera, con buona esposizione, accessibile, poco acclive, ecc."* e che *"le caratteristiche di tale distretto, rispetto ad altri (quali ad esempio la C4) consentono una trasformazione di più ampio respiro"*.In pratica il parere di competenza riconfermava la Zona C1 ravvedendo addirittura la possibilità di *"un assetto dell'area assimilabile ad un vero e proprio tessuto urbano"* con ovvia richiesta, in tal caso, della modifica *"dell'attuale regime paesistico (da IS-MO/b a IS-TR-TU)"*.

Il presente PUC riconferma la previsione di espansione residenziale e conseguentemente l'ISMO-B di PTCP apportandovi le dovute correzioni di perimetrazione, a cui provvedono le varianti nn. 129,130,131, 132, 133, 134 e 135.

Entrando in merito a dette varianti, le nn. 129 e 130 riconsegnano all'ambito paesistico TU parti, anche minimali, del suo contesto edificato (riclassificazione da ISMO-B a TU) e la n. 131 provvede ad eliminare il passaggio della perimetrazione sopra due ville residenziali con annesse aree giardinate al fine di farle rientrare completamente nel contesto edificato, a cui, in oggi, appartengono solo in parte (riclassificazione da ISMO-B a TU).

Al contrario la variante n. 132 estende l'ambito paesistico ISMO-B ad una confinante area decisamente a carattere

insediativo sparso che si incunea nel sottostante contesto edificato urbano (riclassificazione da TU ad ISMO-B).
La variante n. 133 riporta correttamente la perimetrazione passante all'interno della proprietà del Monastero di clausura del Carmelo sulla strada di confine che delimita detto complesso religioso. Ne deriva il logico ricongiungimento della parte ricadente in ISMO-B al soprastante Monastero totalmente ricompreso in ambito paesistico ISMA sat. (riclassificazione da ISMO-B ad ISMA sat).
La variante n. 134 provvede anch'essa allo spostamento di un tratto di perimetrazione che si estende su limitate strisce di terreno coltivato che in tal modo vengono escluse dal soprastante contesto agricolo, definito ISMA sat, di cui fanno ancora parte. Di conseguenza per dette parti di terreno comprensive di manufatti ivi presenti, si propone una riclassificazione da ISMO-B ad ISMA sat.
Infine la variante n. 135, di minima entità, ridefinisce il perimetro del sottostante abitato di costa (IDMA) riassegnando all'ambito paesistico ISMO-B le fasce di terreno incolto libere da edificazione. Quindi per dette fasce di terreno, o parti di esse, si propone la corretta riclassificazione da IDMA ad ISMO-B.

A questo punto si rende necessario un attento riesame dell'ambito paesistico TRZ, che si estende indiscriminatamente su tutto un vasto territorio litoraneo denominato Pian di Poma, ovverosia occorre verificare se sussistono a tutt'oggi le condizioni che hanno portato all'imposizione del regime normativo di TRZ, il quale agisce ai fini del recupero di *"situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale"* (art. 61, comma 1 delle N.d.A. del PTCP).
In effetti l'area di Pian di Poma è un rilevato artificiale a mare originato dall'attività di discarica di materiale terroso proveniente dai lavori di scavo relativi alla costruzione dell'autostrada dei fiori, A 10 Genova-Ventimiglia. L'attività di discarica iniziata nel 1966 è proseguita fino al termine degli Anni Settanta ed è ovvio che una spianata priva di vegetazione e di difesa a mare costituisse in allora una grave compromissione paesaggistica ambientale per cui occorreva un regime di TRZ. Però, già a quei tempi, la situazione non era così compromessa perché su circa un terzo di detto riporto artificiale, e precisamente sulla porzione più a Ponente, si era ampliata ed operava una struttura turistico ricettiva preesistente, il *"Camping Villaggio dei Fiori"*, che, nell'intento di proteggersi dall'erosione marina, aveva provveduto a realizzare una frontestante scogliera e conseguentemente iniziato ad arricchire l'intera area di camping con un consistente impianto vegetazionale, dotandosi negli anni seguenti di tutte quelle strutture integrative necessarie per il miglioramento della sua attività, quali campetto sportivo, bar ristorante, piscina ecc. fino a diventare la più importante realtà dell'estremo ponente ligure operante in questo settore. Purtroppo il PRG ha ignorato la presenza di detta struttura turistica ricettiva definendo impropriamente l'area quale Zona F destinata a servizi pubblici di livello generale. Questo impianto turistico ricettivo ha peraltro, in oggi, urgente necessità di migliorarsi in modo da poter rispondere con valide offerte competitive ad un mercato sempre più esigente.
Il restante rilevato di centro e di levante, definito dal PRG sempre area a servizi pubblici sia di livello generale che zonale, è stato successivamente oggetto, a fine degli Anni Ottanta, di un importante intervento di contenimento, ottenuto mediante la realizzazione di una scogliera che ne ha rimodellato il profilo fronte mare. In particolare la realizzazione della nuova mantellata ed il riempimento a tergo, con il materiale proveniente dallo scavo della nuova stazione ferroviaria, ha consentito la messa in sicurezza dell'area ottenendo, altresì, un significativo ampliamento planimetrico della stessa. Il terrapieno è attualmente occupato da strutture sportive a raso (campo da baseball, campi da calcio ed ultimamente è stato realizzato un complesso di atletica leggera) ed altri servizi privi di stabili volumetrie che comunque non occupano tutta l'area esistente.
L'area è stata definita dal Piano Territoriale della Costa come Ambito Progettuale (AP 4 Pian di Poma) e successivamente interessata dal P.R.U.S.S.T. del Ponente Ligure promosso dalla Regione Liguria per il riuso dell'ex ferrovia nella tratta Ospedaletti – San Lorenzo al Mare e per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana,

ambientale e paesistica della fascia costiera. In particolare facevano parte dell'Accordo Quadro sottoscritto il 18/03/2002 due interventi: la pista ciclo pedonale ormai quasi completamente costruita sul sedime della ferrovia dismessa e la realizzazione di un complesso sportivo denominato "Cittadella dello Sport". Successivamente la Regione Liguria nel parere di competenza formulato con D.G.R. n. 391 dell'11.3.2005 in merito al progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Sanremo nel 2003, si esprimeva di nuovo su detta zona.
In particolare evidenziava che *"L'ambito AP4 Pian di Poma rappresenta una delle più vaste aree pianeggianti libere nel ponente, dotata di buone condizioni di accessibilità, rappresenta quindi, in una città impegnata in un processo di recupero di spazi, una risorsa importantissima"*. Inoltre veniva ribadito che per detta area l'ipotesi più perseguibile è *"la creazione di un grande centro sportivo"*.
Il PUC prevede quindi di potenziare l'azione di rifunzionalizzazione e di riqualificazione, finora intrapresa a livello di interventi più occasionali che sistematici, inserendo, come indicato dalla Regione, un palazzetto dello sport. Ferma restando la necessità di una risistemazione dell'intera zona, che, valutando le preesistenze impiantistiche, riordini la viabilità d'accesso ed interna e fornisca una idonea dotazione di verde e parcheggi.

Pertanto, a seguito sia delle trasformazioni avvenute negli anni passati, che dell'assunzione da parte del PUC di precisi indirizzi pianificatori, viene meno e perde di significato il mantenimento di un ambito paesistico TRZ di PTCP. Peraltro considerato il particolare taglio urbanistico che si intende dare all'intera zona incrementandola con ulteriore dotazione di servizi prevalentemente sportivi, appare coerente proporre una riclassificazione dell'intero riporto di terreno da TRZ ad AICO tramite la presente variante n. 136 includendo all'interno del nuovo ambito le realizzate scogliere di protezione.

La variante n. 137 riguarda un' area edificata a margine ed in prossimità della via Aurelia che nella previsione di PUC rientra totalmente nella pianificazione prevista per Pian di Poma e pertanto si propone la sua riclassificazione dall'ambito paesistico TU ad AICO.

Le varianti nn. 138, 139 e 140 interessano porzioni di edificato site sopra e sotto la via Aurelia e tratti di tale viabilità nonché porzione di litorale destinato alla balneazione con presenza di relativi impianti. Tutte parti di territorio che non hanno più nulla a che fare con il riporto di Pian di Poma ma che purtroppo condividono con quest'ultima località un regime normativo paesistico TRZ. A queste situazioni provvedono le suddette varianti proponendone il passaggio da TRZ all'ambito paesistico TU, a cui effettivamente vanno attribuite trattandosi di componenti, anche se di limitata estensione, del contesto cittadino.
Queste tre varianti consentono, altresì, di poter determinare la consistenza definitiva dell'ambito paesistico TU di centro ponente.

La variante n. 141 consta nella necessità di riconoscere e differenziare dal tessuto urbano il Cimitero della Foce che si distingue per la qualità architettonica ed artistica raggiunta in moltissime cappelle funerarie e tombe, nonché per la ricchezza di arredi e di statue che si sono susseguite a partire da Fine Ottocento sino al termine della Seconda guerra Mondiale. Proprio in quel periodo in cui Sanremo era frequentata e residenza di molta nobiltà e ricca borghesia nazionale ed europea, la quale ivi è deceduta lasciandone testimonianza proprio in questo cimitero. Altresì le numerose lapidi e tombe minori dedicate a profughi e caduti in battaglia provenienti soprattutto dall'est europeo, ma anche dal mondo centro americano, sono chiare testimonianze della notorietà internazionale raggiunta dalla città. Pertanto si può affermare con fondata certezza che in oggi questa struttura ha valore di

Cimitero Monumentale e conseguentemente se ne propone la riclassificazione dall'ambito paesistico TU ad un più consono ambito AIMA.

In conclusione l'ambito paesistico TU di ponente si espande notevolmente inglobando la realizzata zona residenziale C2 di PRG (ISMO-B) ed alcune importanti confinanti attrezzature sportive. Viene riconfermata quale zona di espansione residenziale l'ISMO-B di estremo ponente mentre il rilevato di Pian di Poma non risulta più assoggettabile a regime di TRZ in funzione della attuata protezione a mare mediante scogliera e dell'avvenuto consolidamento di una preesistente struttura turistica ricettiva a cui si deve aggiungere la successiva realizzazione di importanti impianti sportivi pubblici. Si è così in presenza per l'area di Pian di Poma di un processo riqualificativo in corso che il PUC prosegue con la previsione di inserimento di ulteriori servizi pubblici fino a saturazione delle superfici ancora disponibili. Conseguentemente detto rilevato viene riconosciuto e proposto come ambito paesistico AICO.

Capo Nero e confine con Ospedaletti

Variante n. 142 da ISMA sat a TRZ,
Variante n. 143 da ISCE a TRZ,
Variante n. 144 da TRZ ad ISCE,
Variante n. 145 da TRZ ad IDMA,
Variante n. 146 da IDMA ad ISCE.

Le varianti nn. 142, 143, 144 e 145 ridefiniscono l'effettiva estensione della ex *"cava Cangiotti"* con relative aree di espansione in base alla proprietà catastale. Detta cava non è stata oggetto di risanamento e messa in sicurezza e presenta ancora i piani di lavoro e le pareti verticali di roccia, costituendo a tuttoggi una situazione *"di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale"* (art. 61, comma 1 delle N.d.A. del PTCP), per cui appare più che motivata la permanenza di un ambito paesistico TRZ volto proprio al recupero di tali situazioni negative. Dal momento che essa interessa altri due ambiti paesistici (ISMA sat ed ISCE), oltre allo stesso TRZ, si rendono necessarie le seguenti riclassificazioni :

- da ISMA sat a TRZ (variante n. 142),
- da ISCE a TRZ (variante n. 143),
- da TRZ ad ISCE (variante n. 144),
- da TRZ ad IDMA (variante n 145).

La variante n 146 delimita puntualmente l'effettiva edificazione di tipo diffuso realizzata sul lato di monte della via Aurelia, la quale è connotata soprattutto dalla presenza di consistenti condomini pluripiano, riannettendo la retrostante fascia di terreni caratterizzata da villette sparse al soprastante analogo insediamento, di cui costituisce in realtà la parte meno in quota. Quindi per detta parte di insediamento sparso si propone la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMA ad più consono ambito ISCE.

Frazione di Coldirodi

Varianti nn. 147-148	da IDMO-A ad ISMA sat,
Variante n. 149	da IDMO-A ad IDMA,
Varianti nn. 150-152	da ISMA sat ad IDMA,
Varianti nn. 151-153	da NIMA ad IDMA,
Variante n. 154	da NIMA ad ISMA sat,
Varianti nn. 155-156	da NIMA ad ISMA,
Variante n. 157	da ISMA a NIMA,
Variante n. 158	da IDMO-A a NIMA.
Variante n. 159	da ISMA sat ad AE,
Variante n. 159a	da ISMA ad AE,
Variante n. 159b	da IIDMO-A ad AE,
Variante n. 159c	da NIMA ad AE.

Le varianti nn. 147 e 148 riguardano due aree, di cui una di considerevole estensione, nelle quali, pur rientrando in IDMO-A, si riscontra la mancanza di un tessuto insediativo di tipo diffuso ma prosegue la presenza di impianti agricoli con relative serre al pari del sottostante territorio. Pertanto per entrambe dette aree si propone la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMO-A al sottostante confinante ambito ISMA sat.

La variante n. 149 interessa l'edificato costruito per la quasi totalità dopo la seconda guerra mondiale sul versante di levante del crinale su cui sorge il nucleo storico di Coldirodi. Detto insediamento comprende edifici di una certa consistenza, tra i quali alcuni condomini, ed è servito per tutta la sua lunghezza da viabilità carrabile nonché dotato di aree a parcheggio e verde pubblico. Quindi ha conseguito sostanzialmente una ben definita caratterizzazione ed una situazione complessiva non più suscettibile ad incisivi interventi modificatori o a nuovi assetti ma in cui sono omai possibili solamente operazioni di *"limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento"* (art. 44, comma 3, delle N.d.A. del PTCP riferite all'ambito IDMA). Di conseguenza per detto insediamento si propone la riclassificazione da IDMO-A ad IDMA.

La variante n. 150 comprende i terreni soggetti a SUA approvato anni addietro a parziale realizzazione della Zona C 5 di PRG, unica zona residenziale di espansione di Coldirodi. L'intervento edilizio previsto dal SUA consta nella realizzazione di palazzine e ville ed è ormai in fase di ultimazione. Pertanto, preso atto della consistenza edilizia di detto intervento e della sua ubicazione a continuità dell'edificato di versante, di cui alla precedente variante n. 149, se ne propone l'annessione al confinante riclassificato ambito paesistico IDMA (riclassificazione da ISMA sat ad IDMA).

Le varianti nn. 151 e 152 hanno per oggetto rispettivamente un'area confinante con l'abitato storico di Coldirodi, area oggetto di variante urbanistica (riclassificata come Zona SH 1 di PRG) ai fini di poter ospitare un intervento di Social Housing rientrante nella politica locale di dotazione di ERS cofinanziata dalla Regione Liguria (intervento in oggi ormai quasi completato) ed una contigua stecca di edifici su cui passa il perimetro del riclassificato ambito paesistico IDMA. Si è comunque sempre in presenza di edificazione che non fa parte del centro storico (NI di PTCP) ma di abitato a margine e contorno di più recente formazione (al pari di quello di cui alla precedente variante n. 149) per il quale si propone la stessa riclassificazione ad IDMA (da NIMA ad IDMA per la variante n. 151 e da ISMA

sat ad IDMA per la variante n. 152).

La variante n. 153 rimedia ad un passaggio di perimetro passante sopra a edifici ed include una striscia di terreno lungo strada occupata da posti auto all'aperto, bassi manufatti e ritagli di aree vegetate, il tutto a continuità dell'abitato di versante e ben al disotto della serrata cortina edilizia del centro storico di Coldirodi prospettante verso levante. Per l'evidente appartenenza di detta fascia di terreno lungo strada al sottostante abitato di versante (di cui alla precedente variante n. 149) se ne propone il passaggio da NIMA ad IDMA.

Le varianti nn. 154, 155, 156, 157 e 158 consentono una più corretta definizione e conseguente delimitazione dell'ambito paesistico NIMA corrispondente al centro storico di crinale di Coldirodi.
Per la precisione la variante n. 154 riguarda la prosecuzione più in quota di un contesto territoriale agricolo/floricolo molto praticato e caratterizzato da un insediamento sparso, il quale rientra però nell'ambito paesistico NIMA. Occorre tuttavia evidenziare che questo contesto agricolo di versante mantiene ancora evidente l'impronta ed i segni di un antico impianto fondiario, come constatabile dalla presenza di numerose e caratteristiche discese e di stretti terrazzamenti molto aderenti al terreno, come si usava costruire un tempo per la coltura degli olivi e gli orti. Inoltre l'aderenza e contiguità di detto impianto agricolo al nucleo storico conferiscono a quest'ultimo una particolare e caratteristica immagine di "ruralità" per chi proviene da ponente. Per le suddette motivazioni di valenza paesaggistica ambientale, oltre al fatto di ovviare ad indiscriminati tagli di proprietà dovuti al passaggio della perimetrazione d'ambito su case, terrazzamenti coltivati ed impianti a serra in gran parte di tipo movibile, si propone di mantenere l'unitarietà di detto particolare contesto agricolo/floricolo includendo la frangia più in quota, ricompresa in NIMA, al sottostante ambito ISMA sat (riclassificazione da NIMA ad ISMA sat). Tanto più che detta variazione in un ambito in cui è vietata la nuova edificazione consente a detta frangia di poter continuare a svolgere, al contempo, un ruolo di rispetto del soprastante nucleo storico di Coldirodi, compito che esercitava con la sua appartenenza all'ambito paesistico NIMA.
Le varianti nn. 155 e 156 interessano aree occupate per lo più da impianti serricoli e da coltivazioni floricole in piena aria, le quali fanno parte del tessuto agricolo ad insediamento sparso soprastante e di versante che circonda il nucleo storico di Coldirodi. Sono comunque aree che proprio per la loro posizione di crinale e di alto versante rientrano nel progetto di PUC in un preciso corridoio paesaggistico ambientale discendente da un sistema montuoso di entroterra che include l'intero abitato di Coldirodi. Detto corridoio di crinale viene trattato a livello di disciplina paesistica puntuale del PUC e dotato di normativa che lo tutela da trasformazioni che ne alterino l'immagine. In tal modo il compito di fascia di rispetto del nucleo storico, assunto da tali aree in ambito NIMA, viene garantito dal corridoio paesaggistico ambientale. Per tali aree si propone, quindi, una più logica inclusione nell'ambito paesistico ISMA (riclassificazione da NIMA ad ISMA) decisamente più coerente ed in linea con lo stato dei luoghi.
La variante n. 157 comprende i giardini e le aree pertinenziali di *"Villa Luca"*, ex dimora padronale diventata in oggi la sede della Pinacoteca Rambaldi, a seguito della sua delocalizzazione da angusti locali siti nel centro di Coldirodi. L'intero complesso immobiliare è di proprietà comunale e destinato a servizi pubblici ma risulta praticamente tagliato in due parti dalla linea di delimitazione del NIMA, cosicché l'immobile ricade in detto ambito paesistico mentre quasi tutti i giardini e le sue aree esterne rientrano in ISMA. Vista l'unitarietà del complesso immobiliare si propone l'inclusione completa dei giardini e delle aree pertinenziali all'interno dell'ambito paesistico NIMA (riclassificazione da ISMA a NIMA).
Infine la variante n. 158 consta nel traslare la linea di delimitazione del NIMA, la quale passa impropriamente per un lungo tratto all'interno del centro storico, i cui confini risultano in questo caso ben definiti da strade carrabili: via

Costa per il versante di ponente e via Umberto, comprensiva di alberatura laterale, per il versante di levante. Per la parte di abitato e di viabilità racchiusa nello spostamento di detta linea di delimitazione si propone pertanto il rientro a pieno titolo nell'ambito paesistico NIMA di Coldirodi (riclassificazione da IDMO-A a NIMA).

Le varianti nn. 159, 159a, 159b e 159c introducono lo svincolo servente esclusivamente il casello e successivo tratto che conduce all'autostrada dei fiori. Si ritiene pertanto corretto che detta componente viaria con i suoi tratti e casello venga evidenziata come parte dell'ambito AE, con il quale viene definita l'autostrada stessa. Pertanto, dal momento che il suo tracciato interessa parti, talvolta anche minime, di più ambiti paesistici se ne propone le loro riclassificazioni così come segue:

- da ISMA sat ad AE (variante n. 159),
- da ISMA ad AE (variante n. 159 a),
- da IDMO-A ad AE (variante n. 159 b),
- da NIMA ad AE (variante n. 156 c).

Frazione di Poggio

Varianti nn. 160-161-162-163-164	da IDMA ad ISMA sat,
Variante n. 165	da ISMA sat ad IDMA,
Varianti nn. 166-167	da NIMA ad IDMA,
Variante n. 168	da IDMA a NIMA,
Variante n. 169	da NIMA ad ISMA,
Variante n. 170	da ISMA a NIMA,
Variante n. 171	da ISMO-B ad ISMA,
Variante n. 172	da ISMA sat ad ISMO-B,
Variante n. 173	da IDMA ad ISMO-B.

Le varianti nn. 160, 161, 162, 163 e 164 correggono tutte la perimetrazione tra l'ambito paesistico IDMA e l'ambito ISMA sat, in quanto detta linea passa più volte indistintamente sopra case, terrazzamenti coltivati ed impianti serricoli. In pratica rimangono incluse nell'ambito IDMA parti di aree coltivate e di aziende che fanno parte del sottostante tessuto agricolo ad insediamento sparso, definito ISMA sat. A rimedio di tutte queste esclusioni operano le sopracitate varianti che propongono la stessa riclassificazione dall'ambito paesistico IDMA ad ISMA sat.

Viceversa, nel caso della variante n. 165 si verifica il caso opposto, ossia l'ambito paesistico ISMA sat si estende impropriamente su una parte dell'abitato diffuso del Poggio, costituito da consistenti edifici con relativa viabilità ed area a parcheggio. Di conseguenza la variante elimina tale ingerenza annettendo detta parte di edificato all'insediamento di tipo diffuso a cui appartiene a tutti gli effetti (riclassificazione dall'ambito paesistici ISMA sat ad IDMA).

Le varianti nn. 166 e 167 rivedono due tratti della perimetrazione tra l'ambito paesistico IDMA e l'ambito NIMA, precisamente laddove detta linea passa su edifici o parti di fabbricati ascrivibili sia per epoca di costruzione che per tipologia edilizia all'abitato di tipo diffuso (IDMA) costruito al di sopra dell'antico nucleo abitato del Poggio. Pertanto per detti edifici e parti di edifici con annesse aree pertinenziali si propone la riannessione al soprastante abitato (riclassificazione da NIMA ad IDMA)

Le varianti nn. 168, 169 e 170 consentono una più corretta definizione e conseguente delimitazione dell'ambito paesistico NIMA corrispondente al centro abitato antico del Poggio.
Per la precisione, la variante n. 168 include sia l'area alberata, sulla quale nel periodo fascista vennero costruite le scuole pubbliche del Poggio (in oggi non più esistenti in quanto demolite e l'area di risulta è stata destinata a verde attrezzato), come pure i giardini e gli spazi a parcheggio pubblici dotati di vegetazione d'alto fusto siti all'ingresso dell'abitato antico, nonché le nuove scuole pubbliche frazionali (materna, asilo ed elementare). Sono tutte aree adibite a servizio, non solo confinanti con il centro antico abitato ma strettamente connesse e direttamente collegate ad esso, di cui sono diventate parte integrante, e per esse si propone la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMA a NIMA. Si noti come la più puntuale identificazione del NIMA consenta di poter facilmente individuare l'edificazione residenziale diffusa di più recente formazione (IDMA) nei suoi due effettivi impianti e sviluppi: quello a monte dell'antico abitato e quello antistante all'antico abitato, realizzato in corrispondenza della congiunzione delle due strade provenienti dalla costa.
La variante n. 169 interessa una serie di terreni coltivati ad oliveto ed a fiori in pien'aria nonché occupati da impianti

serricoli, i quali fanno parte del sottostante tessuto agricolo ad insediamento sparso di versante che circonda sul lato di levante ed a settentrione l'antico nucleo abitato di Poggio. Sono comunque aree che proprio per la loro posizione di alto versante rientrano nel progetto di PUC in un preciso corridoio paesaggistico ambientale discendente da un sistema montuoso più interno che include l'intero abitato di Poggio. Detto corridoio di crinale viene trattato a livello di disciplina paesistica puntuale del PUC e dotato di normativa che lo tutela da trasformazioni che ne alterino l'immagine. In tal modo il compito di fascia di rispetto del nucleo antico, assunto da tali aree in ambito NIMA, viene garantito da detto corridoio paesaggistico ambientale.
Per tali aree si propone, quindi, una più logica inclusione nell'ambito paesistico ISMA (riclassificazione da NIMA ad ISMA) decisamente più coerente ed in linea con lo stato dei luoghi.
L'ambito paesistico NIMA comprende la quasi totalità dell'impianto sportivo e ricreativo frazionale (campetto di calcio, anfiteatro gradinato e campo di pallacanestro) escludendone una limitata porzione che ricade nell'ambito ISMA. Quindi la variante n. 170 ha per oggetto lo spostamento del perimetro di detto ambito NIMA al fine di ricondurre al suo interno tutto il complesso sportivo-ricreativo (riclassificazione da ISMA a NIMA).

Le varianti nn. 171, 172 e 173 ridelimitano l'ambito paesistico ISMO-B (Zona C6 di PRG residenziale di espansione di Poggio) facendo in modo che coincida esattamente con la nuova previsione residenziale di PUC. Pertanto tale adeguamento consta nella cessione di una striscia di terreni più in quota all'ambito paesistico ISMA (variante n. 171 da ISMO-B ad ISMA) e nel recupero al suo interno dei terreni che lo separano dalla sottostante strada carrabile in modo da dotare l'intera futura zona di espansione di un valido accesso viario (variante n. n. 172 da ISMA sat ad ISMO-B). Infine vi è un aggiustamento di perimetro con l'ambito paesistico IDMA (variante n. 173 da IDMA ad ISMO-B) oltre ad alcuni minori riconfinamenti.

Frazioni Verezzo Centro, Verezzo Sant'Antonio, Verezzo San Donato

Varianti nn. 174-175-177-178 da IDMA ad ISMA,
Varianti nn. 176-179 da ISMA ad IDMA,
Variante n. 180 da IDMA ad ANIMA.

Occorre precisare che la frazione di Verezzo non è compatta come le altre due più popolose frazioni di Coldirodi e Poggio ma bensì molto distribuita sul territorio, in quanto organizzata in borgate (Verezzo Centro, Verezzo Sant'Antonio e Verezzo San Donato) ed in parecchi raggruppamenti di fabbricati separati tra loro, più o meno estesi, appartenenti in origine ad uno stesso gruppo familiare e siti all'interno delle relative proprietà terriere (case Ghersi, Modena, Giordano, Moreno, Rodi ecc.). Tutto ciò viene precisato con l'intento di evidenziare e comprendere al meglio i tipi di insediamento trattati ed i contenuti delle varianti proposte.

Le varianti nn. 174, 175 e 176 rivedono in base ad una più attenta analisi del territorio l'ampia perimetrazione dell'ambito paesistico IDMA, corrispondente a Verezzo San Donato, riducendola all'effettivo insediamento diffuso formato dalla relativa borgata e da vicini raggruppamenti di fabbricati serviti dalla medesima viabilità di versante, inclusi i terreni di immediato contorno alle case.
Per l'esattezza le varianti nn. 174 e 175 riconducono tutti i terreni agricoli esterni a detta nuova perimetrazione, per lo più oliveti con scarsissima presenza di fabbricati, al circostante contesto agricolo/rurale definito paesisticamente come ambito ISMA (riclassificazione da IDMA ad ISMA).
La variante nn. 176 è invece volta a correggere la perimetrazione dell'ambito paesistico IDMA che due brevi tratti passa sopra alcune case della borgata di Verezzo San Donato. Pertanto si propone la traslazione di detta linea in modo che tali porzioni di case, con un minimo di terreno circostante, possano correttamente rientrare all'interno della borgata stessa e quindi se ne richiede la riclassificazione dall'ambito paesistico ISMA ad IDMA.

Le varianti nn. 177, 178 e 179 ripetono la stessa operazione già effettuata in precedenza per la frazione di Verezzo San Donato, ovverosia rivedono in base ad una più attenta analisi del territorio l'ampia perimetrazione dell'ambito paesistico IDMA, comprendente Verezzo Centro e Verezzo Sant'Antonio, riducendola all'effettivo insediamento diffuso formato da dette borgate e da vicini ed intermedi tipici raggruppamenti di fabbricati serviti e dipendenti dalla medesima viabilità di versante, inclusi i terreni di immediato contorno alle case e quelli coltivati che si interpongono fra detti insediamenti sparsi.
Per precisione le varianti nn. 177 e 178 riguardano tutti i terreni agricoli esterni a detta nuova perimetrazione, per lo più oliveti con scarsa presenza di fabbricati, per i quali si propone la riannessione al circostante contesto agricolo/rurale definito paesisticamente come ambito ISMA (riclassificazione da IDMA ad ISMA).

La variante n. 179 ha per oggetto la correzione della perimetrazione dell'ambito paesistico IDMA che passa sopra alcune case della borgata di Verezzo Centro. Quindi si propone la traslazione di detta linea in modo che tali parti di case, con un minimo di terreno pertinenziale circostante, possano correttamente rientrare all'interno della borgata stessa e quindi se ne richiede la riclassificazione dall'ambito paesistico ISMA ad IDMA.

Infine la variante n. 180 consta di una limitatissima porzione di terreno appartenente alla parte meno in quota di un contesto morfologico di versante non insediato, che viene riconosciuto dal PUC quale ambito da tutelare sotto il profilo paesaggistico ambientale. La presente variante prevede quindi il ricongiungimento di questa parte esclusa a

detto contesto di versante e conseguentemente ne propone la riclassificazione da IDMA ad ANIMA.

San Romolo, Borello e Bevino

Varianti nn. 181-182-183 da IDMA ad ANIMA.

Si ritiene opportuno precisare che in questo contesto, definito come ambito paesistico IDMA, sono compresi i modesti nuclei abitativi di entroterra di Bevino e Borello (650-700 m. s.l.m.), di antico impianto ad insediamento per la verità piuttosto sparso, e il recente soprastante consistente raggruppamento di edifici costituenti la frazione di San Romolo. Negli anni antecedenti la seconda guerra mondiale la località di San Romolo contava pochi edifici e qualche villa costruita a seguito della rivalutazione della zona avvenuta con la funivia Sanremo- San Romolo-Monte Bignone. A partire dagli anni Sessanta inizia per detta località un'espansione edilizia notevole composta da circa una ottantina di ville edificate dalle famiglie più facoltose di Sanremo quali dimore di villeggiatura estiva e di fine settimana. Detto insediamento si snoda lungo la strada carrabile che collega l'entroterra montuoso a Sanremo ed inoltre si sviluppa attorno al noto *"prato di San Romolo"* , ampia superficie a verde pubblico e meta molto frequentata dagli abitanti della vicina costa, soprattutto nei periodi estivi (circa 800 m. s.l.m.). Indubbiamente questi tipi di impianti abitativi sono al confine tra l'insediamento di tipo sparso e quello diffuso (tanto è vero che il PRG, ricalcando approssimativamente detta zona, la qualifica pur sempre come zona E agricola) e la definizione paesistica di insediamento diffuso con regime normativo di mantenimento (IDMA) è dipesa, con ogni probabilità, dal fatto che un numero così consistente di edifici, anche se distribuiti su una considerevole estensione di territorio, costituisce pur sempre un insediamento diffuso rispetto al vasto sistema naturalistico ed ambientale completamente disabitato in cui esso si inserisce (gruppo montuoso del Monte Bignone e relativi versanti e rilievi discendenti verso mare – ambito paesistico ANIMA).
Tutto ciò viene precisato con l'intento di evidenziare e comprendere al meglio i tipi di insediamento trattati ed i contenuti delle varianti proposte.

Anche in questo caso le varianti nn. 181, 182 e 183, senza entrare in merito alla attuale classificazione paesistica d'ambito, intendono però ridurre, in base ad una più attenta lettura ed analisi del territorio, l'eccessiva estensione di questo ambito paesistico di IDMA. In pratica prevedono una nuova perimetrazione limitata al bordo esterno dei suddetti contesti abitati, inclusi tratti viari di collegamento, come pure i terreni di immediato contorno alle case e quelli che si interpongono fra gli insediamenti. Per quanto concerne i terreni siti tra le due perimetrazioni , i quali sono in realtà tratti di bosco attinenti al circostante vasto sistema naturalistico ed ambientale del Monte Bignone, operano le suddette varianti proponendone la riclassificazione dall'ambito paesistico IDMA ad più corretto ambito ANIMA.

Bussana Vecchia

Variante n. 184 da NICO ad ISMA,
Varianti nn. 185-186 da ISMA CPA a NICO.

Le varianti nn. 184, 185 e 186 consentono una più corretta definizione e conseguente delimitazione dell'ambito paesistico NICO corrispondente all' antico borgo terremotato di Bussana, denominato in seguito Bussana Vecchia.

Premesso che Bussana Vecchia sorge su un promontorio emergente dalla Valle Armea e che i suoi lati di levante, ponente e settentrione sono caratterizzati da ripidi versanti, la variante n. 184 riguarda proprio la parte più in quota di detti versanti, laddove persiste la coltivazione dell'olivo (lato di levante e parte di quello settentrionale) o vi è la presenza di strisce di terreno meno acclivi, che erano una volta adibite ad orti del borgo (lato di ponente e rimanente parte di quello settentrionale). Appare evidente come si debba evitare che su queste parti sommitali, site a coronamento dei suggestivi resti dell'abitato terremotato, si possano attuare quegli interventi di nuova edificazione ammessa dalle N.d.A. dell'ambito paesistico NICO (art. 41, comma 3, delle N.d.A. del PTCP). Ciò perchè tali nuove realizzazioni comprometterebbero la tipica configurazione del borgo. E' indubbio che in questo particolare caso l'azione di consolidamento prevista dal regime normativo dell'ambito NICO sia volta al recupero delle preesistenze con le dovute precauzioni e non certamente a favore di interventi aggiuntivi di coronamento all'esistente che muterebbero immancabilmente la caratteristica fisionomia ed immagine del borgo emergente sull'intera vallata e di grande visibilità dal territorio circostante.
Pertanto al fine di eliminare alla radice questo pericolo di compromissione la variante propone per queste strisce di terreno sommitale l'annullamento del regime normativo di consolidamento e la conseguente riclassificazione dall'ambito paesistico NICO ad un più coerente ambito ISMA, decisamente in linea con lo stato dei luoghi.
Inoltre si fa presente che l'azione di tutela viene estesa anche all'intero contesto territoriale su cui sorge Bussana Vecchia, in quanto il relativo promontorio è stato inserito a livello di PUC in un preciso corridoio paesaggistico ambientale che viene trattato a livello di relativa disciplina paesistica puntuale dotandolo di normativa che lo tutela da trasformazioni che ne alterino l'immagine.

Le varianti nn. 185 e 186 hanno invece il compito di ricondurre all'antico borgo, e cioè di far rientrare nell'ambito paesistico NICO, due aree che sia storicamente, che funzionalmente appartengono all'abitato terremotato o sono ad esso ormai attribuibili.
Per esattezza, la variante n. 185 comprende sia lo storico percorso pedonale che conduceva ai fondi coltivati siti lungo la Valle Armea, per poi proseguire verso la frontestante frazione di Poggio, come pure alcuni terreni in quota posti a lato di detto percorso prima della sua entrata nel borgo.
La variante n. 186 include invece l'unico accesso carrabile ricavato sul praticabile lato di meridione e poche recenti edificazioni. In particolare comprende un'ampia superficie quasi pianeggiante e confinante con il borgo che nei giorni seguenti al terribile terremoto del 1887 venne organizzata in accampamento con tende, onde poter accogliere i superstiti e fornire i soccorsi sanitari e logistici. Peraltro detta area è la sola raggiungibile con automezzi ed in grado di poter ospitare un parcheggio pubblico od altro servizio utile alla comunità locale in grado di attirare visitatori a Bussana Vecchia.
Per entrambe dette aree si propone la riclassificazione dall'ambito ISMA CPA a NICO.

Nuclei abitati minori

Varianti nn. 187-188a-189a-190-191 da ISMA ad IDMA,
Varianti nn. 188b-189b da ISMA CPA ad IDMA.

L'analisi storica effettuata in fase di redazione del progetto preliminare di PUC ha evidenziato che a Fine Cinquecento/Inizio Seicento si è avuto uno sviluppo abitativo anche sulle colline retrostanti la città di Sanremo, ove sono sorti e poi si sono sviluppati piccoli nuclei. Inizialmente si trattò di poche case al servizio di attività rurali cresciute attorno a cappelle campestri che successivamente si ampliarono sino a formare gruppi di abitazioni e comunità a presidio dei circostanti terreni coltivati. Sono i nuclei abitati di San Lorenzo, San Bartolomeo, San Giacomo, San Giovanni e di San Pietro che con le rispettive campagne si sono incrementati negli Anni Cinquanta e Sessanta per tutta una serie di fattori, tra i quali l'immigrazione dal centro e sud Italia e la forte crescita in quel periodo del settore floricolo con gli impianti a serra. In oggi detti nuclei sono dotati di servizi pubblici di zona ed anche di interesse generale, come scuole materne, asili, scuole elementari, impianti sportivi, campo per la protezione civile ed altri ancora. Dato il riscontrabile addensamento di edifici e la loro differente origine, nonché il diverso impianto insediativo rispetto al circostante tessuto agricolo di tipo sparso e visto che il PUC li evidenzia qualificandoli quali "nuclei di antica formazione", si propone una loro identificazione a livello paesistico come ambiti paesistici IDMA anziché ISMA ed ISMA CPA.

Ne conseguono le seguenti riclassificazioni come di seguito precisato:

- nucleo di San Lorenzo: da ISMA ad IDMA (variante n. 187),
- nucleo di San Bartolomeo: da ISMA ad IDMA (variante n. 188a),
  da ISMA CPA ad IDMA (variante n. 188b),
- nucleo di San Giacomo: da ISMA ad IDMA (variante n. 189a),
  da ISMA CPA ad IDMA (variante n. 189b),
- nucleo di San Giovanni: da ISMA ad IDMA (variante n. 190),
- nucleo di San Pietro: da ISMA ad IDMA (variante n. 191).

Entroterra

Variante n. 192	da ISMA ad AIMA,
Variante n. 193	da ISMA sat ad ISMA,
Variante n. 194-195-196-197	da ANIMA ad ISMA,
Variante n. 198	da ISMA ad ISMA sat,
Varianti nn. 199-200-201-202-204-205-206	da ISMA ad ANIMA,
Varianti nn. 203-207	da ISMA CPA ad ANIMA.

La variante n. 192 è circoscritta allo storico campo golf a 18 buche con annessa club-house ed ampio parcheggio. Fu inaugurato nell'anno 1932 risultando uno dei primi costruiti in Italia ed è a tutt'oggi considerato di considerevole validità tecnica ed assiduamente frequentato.
E' una struttura sportiva che per la considerevole estensione e per la sua caratteristica ed insita connotazione a verde prativo si stacca e si distingue dal circostante contesto agricolo/floricolo/residenziale in cui si inserisce. Tale struttura è segnata sulla tavola dell'Assetto Insediativo con la sigla AS (attività sportiva), quale intenzione propositiva, che non è certo una identificazione sufficiente e corrispondente alla sua effettiva realtà ed incidenza paesaggistica-ambientale sul territorio.
Per le suddette motivazioni si propone di conferire a detto impianto sportivo la qualifica di ambito paesistico e ne deriva la sua riclassificazione da ISMA ad AIMA eliminando l'ormai inutile indicazione propositiva di AS.

Le varianti nn. 193, 194, 195, 196, 197 e 198 sono mirate a correggere tratti di perimetrazioni che passano sopra edifici ed aziende agricole facendole ricadere in due ambiti paesistici diversi o escludono terreni coltivati. Di conseguenza si effettuano le necessarie traslazioni di detti tratti di linea affinché le aziende ed i terreni coltivati siano tutti ricompresi nello stesso contesto agricolo di tipo sparso, a cui appartengono di fatto. Pertanto si propongono rispettivamente le riclassificazioni da ISMA sat ad ISMA (variante n. 193) e da ANIMA ad ISMA (varianti nn. 194, 195, 196 e 197) e da ISMA ad ISMA sat (variante n. 198).

Le varianti nn. 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 e 207 interessano le frange più basse del soprastante contesto boschivo o parti di territorio ai limiti superiori del contesto agricolo ad insediamento sparso. Tutte aree che nel progetto di PUC rientrano nell'ambito "Territorio non Insediato" ad eccezione di parte della variante n. 200 che include la cava attiva di Verezzo, che estrae e lavora una pietra sedimentaria locale di buona consistenza ed apprezzata nel Ponente Ligure. Conseguentemente per coerenza con detto progetto di PUC viene proposta la loro riclassificazione dai rispettivi attuali ambiti paesistici ISMA (varianti nn. 199, 200, 201, 202, 204, 205 e 206) ed ISMA CPA (varianti nn. 203 e 207) ad ANIMA.

Riclassificazione Ambito Paesistico ISMA CPA (insediamenti Sparsi – Regime di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali)

Le varianti nn 208, 209, 210, 211, 212 e 213 riguardano tutti gli ambiti ISMA CPA; trattasi di un ambito specifico introdotto dalla Variante al PTCP per la salvaguardia della fascia costiera. Detto ambito in base all'art. 49 ter della Variante al PTCP è finalizzato all'individuazione ed alla tutela di *"corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri"*. Sulla tavola dell'Assetto Insediativo sono stati individuati n. 6 ambiti paesistici ISMA CPA, di cui n. 3 interessanti Bussana Vecchia e soprastanti zone più in quota, site oltre l'autostrada dei fiori, ed i rimanenti n. 3 concentrati nella parte centrale del territorio sanremese.

Innanzitutto, in merito a detta rilevazione di corridoi paesistico-ambientali, si nota come essa risulti in base allo stato dei luoghi piuttosto parziale, o meglio limitata, in quanto non interessa altre consistenti parti di territorio di centro levante e di ponente ove, data la loro conformazione morfologica, questo tipo di presenza è certa. Infatti il territorio sanremese corrisponde al versante del sistema montuoso (originato dal Monte Bignone) che scende fino al mare e l'ambito ISMA, e cioè l'entroterra collinare, è in realtà caratterizzato dai numerosi rilievi, promontori e fondovalle che detto sistema montuoso ha formato nella sua discesa verso la costa. Ovviamente i crinali di detti rilievi con relativi versanti e fondovalle, in cui l'elemento naturale e vegetazionale ha ancora un peso significativo, costituiscono gli effettivi corridoi di importanza paesistica ambientale, nonché ecologica, che collegano la costa con l'entroterra e pertanto sono quindi meritevoli di azioni di salvaguardia e di tutela.

Il PUC si è fatto carico di questa tematica e, a seguito di meticoloso studio d'indagine esteso a tutto il territorio comunale, ha identificato queste importanti componenti paesistiche-ambientali, inserendole con relativa puntuale perimetrazione nella tavola di progetto in qualità di "Ambiti di Tutela Paesistica Ambientale". Questi ambiti formano un preciso reticolo di corridoi che non trova riscontro, se non parziale e limitato nella tavola dell'Assetto Insediativo di PTCP. A sovrapposizioni effettuate mancano una decina di corridoi ed anche per i n. 3 ambiti di ISMA CPA di centro ponente una buona parte della loro estensione non collima con i corridoi rilevati. Del resto le osservazioni effettuate dal Comune di Sanremo durante la procedura di approvazione della Variante al PTCP, che ha introdotto gli ambiti ISMA CPA, già indicavano e documentavano come tali ambiti paesistici riportati in cartografia fossero troppo generici ed approssimativi, in tali casi impropri e anche eccessivamente estesi e sovrapposti erroneamente a realtà diverse, come consolidati contesti produttivi di tipo agricolo floricolo o addirittura porzioni di nuclei abitati di antica formazione.

Ora, sulla scorta delle indagini effettuate, si è in grado di aggiungere alle osservazioni comunali un'altra importante realtà, ovverosia che gli ambiti ISMA CPA individuati non sono di certo esaustivi e neppure sufficienti a rappresentare, in termini di corridoi paesistici-ambientali, la reale situazione e la complessità del territorio sanremese.

Anche qualora detti ambiti paesistici abbiano inteso perseguire l'altro obiettivo previsto dalle relative norme di attuazione e cioè di bloccare la *"continuità urbana lungo i versanti costieri"*, si fa presente che esistevano e vi sono in ambito ISMA zone di versante abitate che hanno analoga o addirittura una superiore densità edificatoria con presenza di raggruppamenti di edifici ben più consistenti. In tali zone non considerate si profila a maggior ragione il pericolo di una *"continuità urbana"*.

Inoltre si dimostra molto ambigua la forma di tutela paesistica ambientale proposta all'interno degli ambiti ISMA CPA, in quanto consente nuova edificazione, pur con le dovute cautele e destinazioni d'uso, in *"misura episodica"*, che è una formulazione francamente letteraria ed assai difficile e discriminante da tradurre in termini concreti e da mettere in pratica se non basandosi su uno specifico studio che rimane pur sempre circoscritto ai soli ambiti ISMA

CPA e quindi a limitate parti del territorio comunale.

Viceversa a seguito delle approfondite analisi svolte in merito alla fascia collinare in ambito di redazione di PUC estese all'intero ambito paesistico ISMA, comprensivo di ISMA CPA ed ISMA sat, è stato possibile redigere la Disciplina Paesistica di livello puntuale riferita a detti ambiti paesistici. Tale Disciplina paesistica ha individuato altri tre ambiti, oltre al suddetto di "Tutela Paesistica Ambientale", e precisamente di "Tutela Paesistica Ambientale a Vocazione Agricola", di "Prevalenza Agricola", e "Nuclei di Antica Formazione". In merito al loro regime normativo tale Disciplina Paesistica di livello puntuale prevede che nello "Ambito di Tutela Paesistica Ambientale" sia addirittura interdetta la nuova edificazione e vengano pure vietati tutti gli interventi di trasformazione del territorio che ne alterino l'immagine complessiva. Per gli altri due ambiti di "Tutela Paesistica Ambientale a Vocazione Agricola" e di "Prevalenza Agricola" viene invece ammesso un opportuno dosaggio della nuova edificazione per fini di presidio ambientale-agricolo e di miglioramento, come pure di consolidamento, del tessuto produttivo di tipo agricolo/floricolo, in misura però sempre tale da evitare *"la continuità urbana lungo i versanti"*.

In tal modo gli ambiti paesistici ISMA CPA, essendo regolamentati in termini di Disciplina Paesistica di livello puntuale, si svuotano di significato operativo e si esaurisce in effetti la loro funzione ma rimane ancora un aspetto da prendere in considerazione, ovverosia le loro estensioni e perimetrazioni differenti e non corrispondenti a quelle risultanti dalla Disciplina Paesistica di livello puntuale e questa discordanza può creare eventuali complicanze e problemi. D'altronde già si è evidenziato come gli ambiti di ISMA CPA riportati sulla tavola dell'Assetto Insediativo siano troppo generici ed approssimativi, in tali casi impropri ed addirittura non rispondenti appieno ai criteri operativi per cui sono stati istituiti. Inoltre l'art. 49 ter, che disciplina detti ambiti, al comma 3, demanda la loro regolamentazione in sede di aggiornamento e nel nostro specifico caso in sede di redazione della Disciplina Paesistica di livello puntuale; come è stato fatto.

Pertanto al fine di evitare ogni contrasto e situazioni di ambiguità che potrebbero derivare dal mantenimento delle loro attuali inadeguate estensioni e perimetrazioni si ritiene proceduralmente corretto eliminare detti ambiti paesistici ISMA CPA riproponendo l'originario generico ambito ISMA.

A questo punto la loro regolamentazione sarebbe demandata unicamente alla Disciplina Paesistica di livello puntuale, come del resto richiesto dalla Regione stessa.

Parco Costiero del Ponente (Ambito PCP)

Il tracciato ferroviario dismesso viene indicato sulla tavola dell'Assetto Insediativo redatta in scala 1:25.000 con linea punteggiata.

La presente carta aerofotogrammetrica del territorio comunale, in scala 1:10.000, consente di operare con maggiore precisione e di conseguenza di poter riportare l'effettiva estensione del sedime ferroviario, che costituisce l'ambito PCP, in base alle mappe catastali.

A partire dal lato di levante verso ponente si forma quindi, ai fini dell'inserimento dell'ambito PCP, tutta una serie di varianti a seconda dei vari ambiti paesistici attraversati; varianti che vengono catalogate con la lettera alfabetica a, come segue:

Varianti a ed a7	da IDMO-A a PCP,
Variante a1	da ISMA a PCP,
Variante a2	da PU a PCP,
Varianti a3, a8 e a10	da TU a PCP,
Variante a4	da IS TR-TU a PCP,
Variante a5	da ISCE a PCP,
Variante a6	da ISMA sat a PCP,
Variante a9	da SU a PCP,
Variante a 11	da TRZ a PCP.

Il tracciato della pista ciclabile non viene definito puntualmente nel TRZ comprendente la ex stazione ferroviaria ed il relativo fronte mare, incluso breve tratto in TU, perché si inserisce con una corsia provvisoria tra aree a parcheggio anch'esse non definitive in quanto tutta l'area è programmata diversamente (vedi osservazione n. 118). Pertanto in questo specifico caso, al fine di non creare un eventuale vincolo localizzativo sovraordinato, si ritiene opportuno non riportare cartograficamente l'attuale tracciato provvisorio della pista ciclabile.

Viabilità' (limitatamente all'ambito AE)

In merito all'ambito AE, corrispondente all'autostrada dei fiori, A 10, si fa presente come il riporto della sua perimetrazione dalla cartografia dell'Assetto Insediativo in scala 1:25.000 alla carta aerofotogrammetrica del territorio comunale in scala 1:10.000 (su cui sono state evidenziate tutte le varianti) risulti decisamente debordante rispetto alla effettiva larghezza delle corsie di transito con interposto spazio.
Pertanto si propone che tutte le eccedenze rientrino a far parte dell'ambito attraversato.
A partire dal lato di levante verso ponente vi è quindi tutta una serie di varianti per la riclassificazione delle parti dall'ambito AE ai vari ambiti paesistici attraversati, catalogate con la lettera alfabetica b, come segue:

Varianti b, b3, b5, b7,b8, b9, b11, b12, b13, b14, b15, b17, b19, b20, b21 e b22	da AE ad ISMA,
Variante b1	da AE a TR-AI,
Variante b2	da AE ad IS TR-AI,
Varianti b4 e b18	da AE ad ANIMA,
Variante b6	da AE ad IS TR-TU,
Variante b10	da AE ad IDMO-A,
Variante b16	da AE ad AIMA.

Indicazioni Propositive

A riguardo delle indicazioni propositive contenute nella Tavola dell'Assetto Insediativo si rileva come l'indicazione AM, corrispondente al richiesto miglioramento dell'accessibilità al mare, riportata più volte lungo tutto l'arco costiero sanremese (ben n. 5 segnalazioni), sia stata in molti tratti del litorale effettivamente rispettata grazie alla pista ciclo pedonale (ambito PCP) che ha introdotto un rapporto ed un approccio con la costa più facile ed immediato, decisamente diverso da quanto avveniva in passato.
Pertanto si propone la cancellazione o quantomeno la revisione di tali indicazioni.
Altresì per quanto concerne l'indicazione propositiva di AS, corrispondente ad attività sportiva, assegnato al campo golf si rimanda alla variante n. 192 che propone l'annullamento di detta indicazione ed il riconoscimento per questa storica struttura di un più appropriato ambito AIMA.
Restano confermate le altre indicazioni di AS ed AR per il Parco San Romolo - Monte Bignone e di PS ed IE per quanto riguarda lo storico percorso di crinale che collega la costa con i vari castellari.

Manufatti Emergenti e Sistemi di Manufatti Emergenti

Si segnalano due inesattezze riscontrate:

- nella Tavola dell'Assetto Insediativo sono presenti due aree SME poste in località Torre dell'Arma in prossimità del confine con il comune di Taggia; la più piccola delle due va stralciata poiché comprende un edificio turistico-ricettivo ed una piscina e non gli oggetti tutelati che sono interamente ricompresi nell'areale SME di maggiori dimensioni situato più a levante;
- è errata l'indicazione "Pian del re" relativa all'area SME posta sul confine nord ovest del territorio

comunale fra le aree SME di Monte Caggio e di Monte Bignone: trattasi di località "Abbeveratoi"; il toponimo "Pian del re" è riferibile alla località compresa a margine dei territori di Apricale-Bajardo in media valle Nervia, oggetto della scoperta di resti preistorici, situata a nord-ovest del Monte Bignone.

1. Annotazione di Carattere Generale

Oltre alle aree oggetto di proposta di variante identificate tutte con apposita numerazione, relative perimetrazioni e nuove classificazioni, sulla presente cartografia vengono riportati spostamenti minori e talvolta anche minimali di tratti delle perimetrazioni degli ambiti paesistici derivanti da imprecisioni attribuibili all'originario utilizzo della carta in scala 1:25.000.

Nel progetto preliminare di PUC si è utilizzata la base cartografica digitale del territorio comunale, ovviamente di maggior dettaglio rispetto alla rappresentazione cartacea dell'Assetto Insediativo in scala 1:25.000.

Le nuove tecnologie digitali e le recenti rappresentazioni fotografiche e cartografiche del territorio comunale, utilizzate al fine di una più precisa lettura del territorio, hanno consentito la migliore definizione dei perimetri degli ambiti, facendoli coincidere con elementi cartografici puntualmente definiti.

Pertanto laddove si sono riscontrate imprecisioni, le perimetrazioni d'ambito sono state fatte coincidere con tracciati viari e pedonali, rii, impluvi ed in particolare con bordi di terrazzamenti, di impianti serricoli, di case e costruzioni varie evitando ingiustificabili tagli di dette opere e manufatti.

Inoltre la trasposizione dell'originario PTCP sulla carta tecnica comunale ha messo in luce casi in cui ambiti paesistici rivolti a proprietà pubbliche o di enti sconfinano su terreni di altri privati e viceversa. Fermo restando che si tratta sempre di lievi scostamenti ed imperfezioni in quanto situazioni di maggiore consistenza sono rientrate nelle sopra citate proposte di variante al PTCP, si è provveduto a rimediare anche a queste situazioni che possono originare problematiche serie effettuando i necessari spostamenti di perimetrazione d'ambito fino alla coincidenza con le rispettive situazioni catastali.

In altri casi gli spostamenti minori di tratti delle perimetrazioni degli ambiti paesistici rispondono all'ottenimento di una perfetta corrispondenza con le previsioni progettuali di PUC o di altri strumenti pianificatori sovraordinati e di settore.

In conclusione in tutti i casi rilevati cartograficamente si è sempre in presenza di aggiustamenti cartografici o di normali ed ordinarie modifiche onde conformarsi ed adattarsi all'attuale ed effettivo stato dei luoghi ed a reali situazioni o ancora di adeguamenti alle previsioni del PUC o ai dettami di piani sovraordinati o di settore.

Infine si precisa che le superfici interessate da dette modifiche assumono come destinazione d'ambito paesistico quella risultante in legenda in base alla loro colorazione.