Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

SCHEDE NORMATIVE

elaborato L

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Marzo 2015

Approvato con Delibera
C.C. n. del

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

SCHEDE NORMATIVE

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE – OPERE PUBBLICHE

1. Le seguenti schede normative riguardano:

- gli interventi dei Distretti di Trasformazione DT1 – DT2 – DT4 – DT5 – DT6 – DT7 – DT8 – DT9 - DT11 - DT12 – DT14, per i quali è prevista una trasformazione urbanistica con l'incremento del carico insediativo o una sostanziale modificazione qualitativa. I Distretti di Trasformazione DT1 – DT5 – DT6 – DT 9 – DT 11 e DT12 hanno una densità edificatoria territoriale massima comprensiva di quella derivante dall'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio del Distretto e da quella derivante dal ricevimento dell'indice di Utilizzazione Insediativa delle aree destinate a standards urbanistici (verde pubblico, parcheggio pubblico, attrezzature di interesse comune ecc..) previste e individuate nelle planimetrie di Piano. Il DT3 risulta attualmente soggetto a vincolo di inedificabilità dal Piano di Bacino; gli interventi ad oggi ammissibili sono pertanto solo quelli che interessano gli edifici esistenti e conformi alla normativa dello stesso. Il distretto individuato nel progetto preliminare del PUC come DT10, in seguito all'osservazione della proprietà, è stato riclassificato come zona agricola A.CE.ser., mentre il distretto distretto individuato nel progetto preliminare del PUC come DT13, in seguito all'osservazione della Regione Liguria, è stato riperimetrato e riclassificato come A.RI.idc.6
- gli interventi degli Ambiti di Riqualificazione: A.RI.idc 1 - A.RI.idc 2 - A.RI.idc 3 - A.RI.idc 5 - A.RI.idc 6 - A.RI.idc 7 - A.RI.Cas - A.RI.Aur - A.RI.pc1 - A.RI.tc 1 - A.RI.tc2. L'ambito individuato nel progetto preliminare del PUC come A.RI.idc 4, in seguito all'osservazione della proprietà, è stato riclassificato come zona agricola A.CE.ser.
- gli interventi relativi alle opere pubbliche: centro polisportivo, caserma dei Carabinieri, ampliamento della casa per gli anziani, auditorium all'aperto, nuovo centro musicale della canzone italiana, biblioteca civica e centro per le arti.

2. Nelle schede normative sono individuati:

- I parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione;
- Le quantità di superficie da destinare a servizi e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico; tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto ed ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC. Tutte le aree necessarie al soddisfacimento dei servizi primari e secondari dovranno essere reperite e ubicate all'interno del Distretto/Ambito: quelle graficamente indicate dal PUC all'interno dei Distretti o sub-Distretti sono da intendere solo a titolo indicativo. Detti servizi e infrastrutture pubbliche devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune o sottoposte a vincolo di uso pubblico secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale;
- Le zone dove ricade la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite "zone di concentrazione volumetrica" e sono individuate graficamente nella scheda normativa con carattere vincolante; possono altresì essere individuate graficamente le aree pubbliche costituenti le urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nei Distretti di Trasformazione, che devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune o sottoposte a vincolo di uso pubblico secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
- L'attuazione degli interventi attuati mediante PUO e Permessi di Costruire Convenzionati relativi a ciascuna Superficie minima di intervento (Smi).

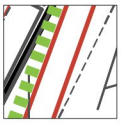
Legenda



Delimitazione del Distretto (in verde su ortofoto)



Concentrazione volumetrica (limite di edificazione)



Viabilità di progetto



Viabilità ciclopedonale di progetto



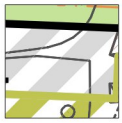
Dotazione a standard: verde pubblico



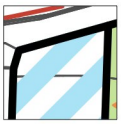
Dotazione a standard: parcheggi pubblici



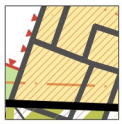
Localizzazione (vincolante) di standard a verde pubblico



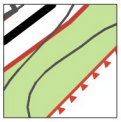
Localizzazione (vincolante) di standard a parcheggi



Localizzazione (vincolante) di standard a servizi pubblici



Localizzazione (vincolante) di spazi pubblici (piazza)



Localizzazione (vincolante) di verde pubblico o privato con funzione di filtro



Standard esistenti: verde pubblico



Standard esistenti: servizi pubblici



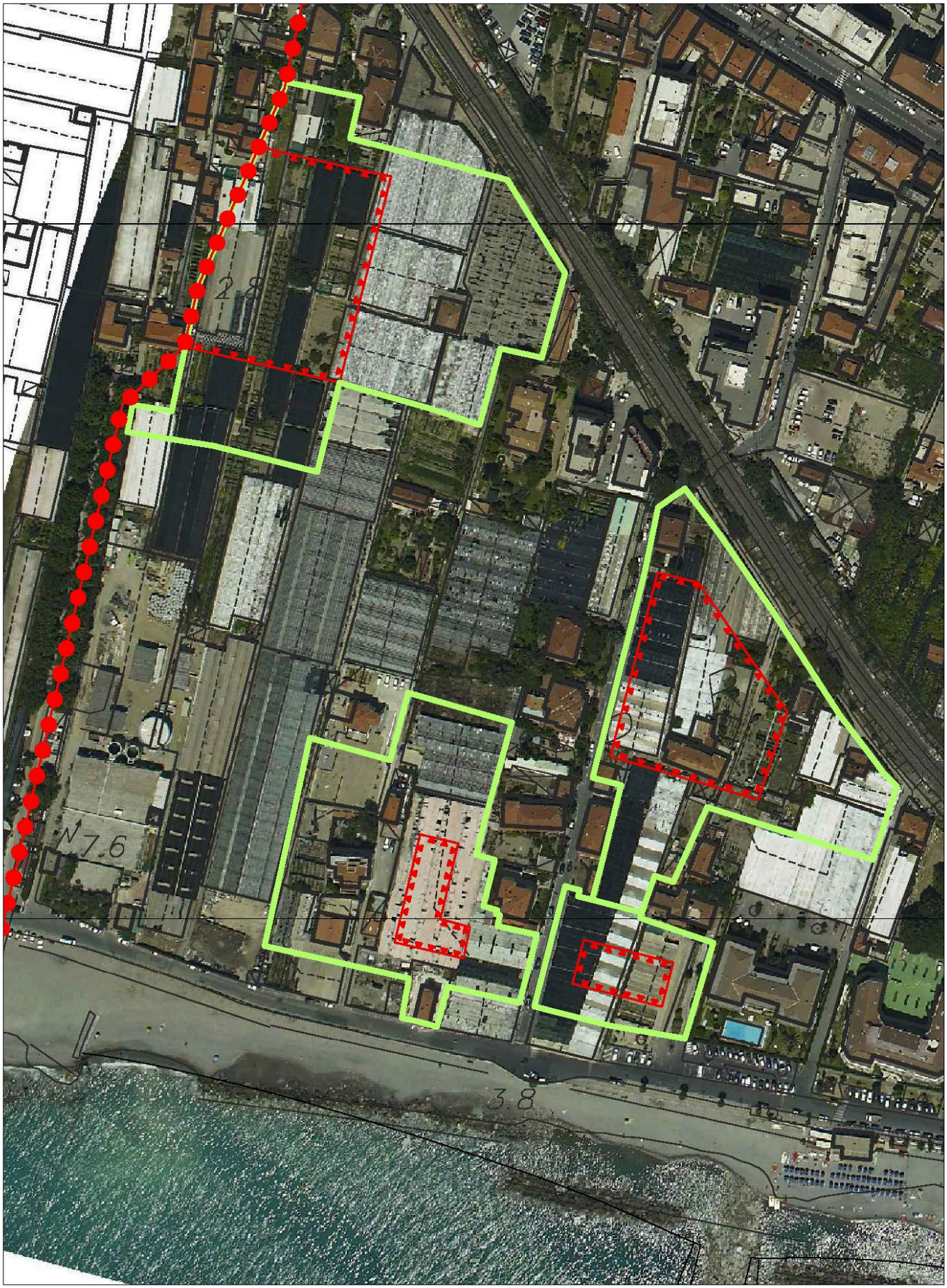
Assi visivi



Assi stradali

<table>
<tr><td>D.T. 1</td><td colspan="2">DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Turistico ricettivo</td></tr>
<tr><td colspan="7">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td colspan="2">Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td colspan="2">Geomorfologico</td><td>IS - MA</td><td colspan="2">TRZ</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="3">Fascia (piano vigente)</td><td colspan="2">B0</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fascia (piano adottato)</td><td colspan="2">B0</td></tr>
<tr><td colspan="3">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MO – FI/MA – AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td colspan="2">Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III / IV</td></tr>
<tr><td colspan="3">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="3">Altri vincoli</td><td colspan="4">Area parzialmente interessata dalla fascia di rispetto di 100 m del depuratore</td></tr>
<tr><td colspan="7">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="6">Si tratta di un’ampia porzione urbana collocata fronte mare a sud della linea ferroviaria, occupata in gran parte da serre ormai abbandonate e in disuso di notevole impatto e degrado ambientale. Il PUC prevede la creazione di un polo turistico-ricettivo in cui le quantità delle specifiche destinazioni ammissibili debbono essere determinate a livello di P.U.O. previa valutazione, mediante verifica diretta, di tutte le problematiche connesse all’approntamento di un tale tipo di centro turistico. E’ necessario uno studio in armonia con i problemi connessi alla rifunzionalità, ai fini turistici di una zona balneare attualmente inattiva e ambientalmente molto degradata.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="6">Sub. 1 mq 10.597
Sub. 2 mq 9.512
Sub. 3 mq 14.828</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="6">3 subdistretti</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td rowspan="2">Sub. 1</td><td>Principali</td><td colspan="4">Albergo</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Commerciale (1, 6, 7, 8)
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sub. 2</td><td>Principali</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1, 2, 6, 7, 8, 9, 21)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Commerciale (1, 6, 7, 8)
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sub. 3</td><td>Principali</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1, 2, 6, 7, 8, 9, 21)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Commerciale (1, 6, 7, 8)
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="6">Gli interventi dovranno essere attuati mediante obbligo di P.U.O. esteso all'intero sub-distretto avente valore di unità minima di intervento (Smi), corredato da S.O.I esteso ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra intervento e insediamento circostante.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="6">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parametri urbanistici</td><td rowspan="3">I.U.I.</td><td>Sub.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">0,30 mq / mq</td><td colspan="2">0,35 mq / mq</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">0,20 mq / mq</td><td colspan="2">0,30 mq / mq</td></tr>
</table>

		3	0,20 mq / mq		0,30 mq / mq
	S.A. di progetto	Sub. 1	3.179,1 mq		3.709,0 mq
		Sub. 2	1.902,4 mq		2.853,6 mq
		Sub. 3	2.965,6 mq		4.448,4 mq
	Abitanti di riferimento (ai fini del calcolo del peso insediativo e degli standard urbanistici)		Sub. 1	Min. 128	Max. 149
			Sub. 2	Min. 96	Max. 115
			Sub. 3	Min. 149	Max. 178
	Prescrizioni particolari		Gli interventi dovranno preoccuparsi dell'abbattimento della rumorosità degli impianti ferroviari.		
Parametri edilizi	Altezza		Massimo 3 piani fuori terra		
	Piani interrati		Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino		
	Distanze		Strade principali	7 m	
			Strade secondarie	3 m	
			Confini	5 m	
			Fabbricati	10 m	
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Sub. 1	Verde 894 mq Parcheggi 894 mq	Il verde dovrà essere attrezzato o a carattere sportivo, secondo le richieste dell'Amministrazione Comunale. Il calcolo degli standard è definito sulla base dei posti letto stimati ed uno standard di 6 mq / posto letto Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi pertinenziali alle strutture ricettive come da normativa vigente.		
	Sub. 2	Verde 690 mq Parcheggi 690 mq			
	Sub. 3	Verde 1068 mq Parcheggi 1068 mq			
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione dei nuovi volumi a carattere turistico-ricettivo deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Le coperture piane dovranno prevedere verde pensile o materiali con elevato indice di riflessione solare (SRI).				
Indice R.I.E. (riferimento)	4				
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, mantenendo le visuali libere verso il mare ed aprendo il distretto verso il litorale. La trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali: dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente. Il sistema insediativo da privilegiare dovrà essere quello del borgo, ricercando nella progettazione soluzioni aggregative organizzate, attorno a spazi comuni (percorsi, piazzette....) che svolgano, per funzioni e attratività, il ruolo di elementi di connessione e di relazione.				
Flessibilità	Perimetro		Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.		
	Funzioni		-		
	Modalità di intervento		-		
	Parametri urbanistici		-		
	Disciplina paesistica		-		
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente		Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.		
	Aree libere		Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.		
	Infrastrutture		Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.		



Scala 1:2000



Scala 1:2000

D.T. 2	**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE**	**Turistico ricettivo**		
QUADRO PROGRAMMATICO				
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto
		Geomorfologico	TU	Non prevista
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista
		Insediativo	MO - B	Non prevista
	Piano di Bacino	Fascia		
		Regime normativo		FI/MO – FI/MA - AIN/TRZ
Piani di settore	Piano della costa			
	Zonizzazione acustica	IV		
Aree e immobili tutelati per legge		Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”		
Altri vincoli				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
Obiettivo della trasformazione	Si tratta di una porzione urbana collocata fronte mare a sud della linea ferroviaria a confine con il Comune di Bordighera, occupata totalmente da resti di serre di notevole impatto e degrado ambientale. Il PUC prevede la creazione di un complesso turistico-ricettivo in cui le quantità delle specifiche destinazioni ammissibili debbono essere determinate a livello di P.U.O. previa valutazione, mediante verifica diretta, di tutte le problematiche connesse all’approntamento di un tale tipo di centro turistico. E’ necessario uno studio in armonia con i problemi connessi alla rifunzionalità, ai fini turistici di una zona balneare attualmente inattiva e ambientalmente molto degradata.			
Superficie territoriale	mq 6.167			
Suddivisione in subdistretti				
Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)	Principali	Turistico-Ricettive (1, 2, 8, 9, 21)		
	Complementari	Commerciale (1, 7, 8) Volumi tecnici Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili		
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati mediante obbligo di P.U.O. esteso all'intero sub-distretto avente valore di unità minima di intervento (Smi), corredato da S.O.I esteso ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra intervento e insediamento circostante.			
Modalità di intervento	Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.			
Parametri urbanistici	I.U.I.	Base	Massimo	
		0,15 mq / mq	0,30 mq / mq	
	S.A. di progetto	925,1 mq	1.850,1 mq	
	Abitanti di riferimento	84		
	Prescrizioni particolari	Gli interventi dovranno preoccuparsi dell'abbattimento della rumorosità degli impianti ferroviari.		
Parametri edilizi	Numero di piani	Massimo 2 piani fuori terra		
	Altezza	7,50 m		
	Piani interrati	Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino		
	Distanze	Strade principali	7 m	
		Strade secondarie	3 m	
		Confini	5 m	
		Fabbricati	10 m	
Dotazione di servizi ed	Parcheggi 1008 mq	Il calcolo degli standard è definito sulla base dei posti		

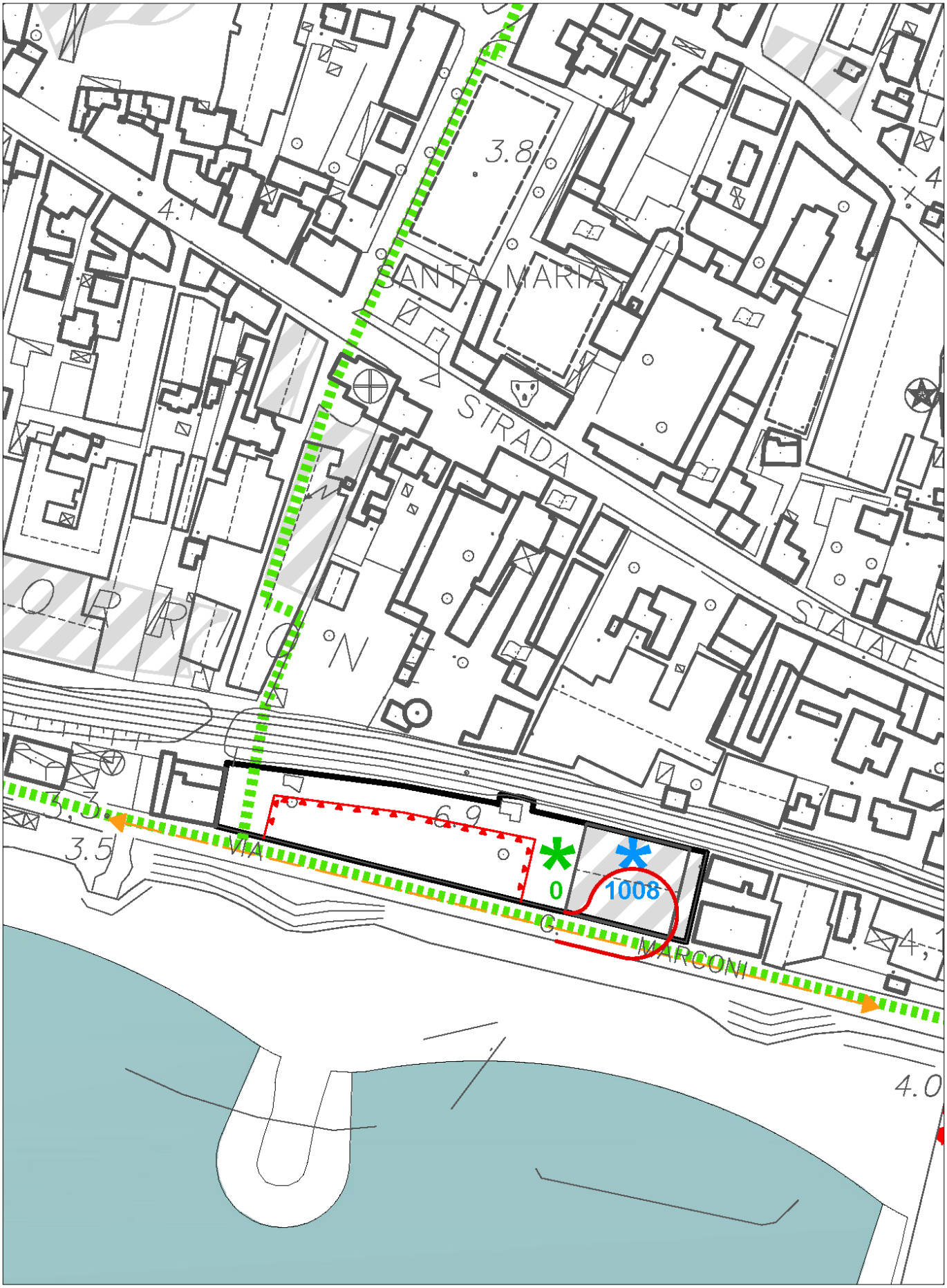
infrastrutture	(12 mq / ab)	letto stimati. Il PUC recepisce il progetto di completamento della rete ciclabile ligure, in corso di elaborazione, che prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo il lungomare di Vallecrosia. L'individuazione dell'area a parcheggio è pertanto da considerasi vincolante.
Prestazioni ambientali	La realizzazione dei nuovi volumi a carattere turistico-ricettivo deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. La progettazione dovrà svilupparsi lungo un'area ad uso pubblico, in parte alberata. Le coperture possono prevedere verde pensile.	
Indice R.I.E. (riferimento)	4	
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, mantenendo le visuali libere verso il mare ed aprendo il distretto verso il litorale. La trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali: dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente.	
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.
	Funzioni	Il parcheggio potrà essere sostituito da verde pubblico.
	Modalità di intervento	-
	Parametri urbanistici	-
	Disciplina paesistica	-
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Documentazione fotografica





Scala 1:2000



Scala 1:2000

D.T. 4	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	Residenziale e servizi pubblici		
QUADRO PROGRAMMATICO				
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto
		Geomorfologico	TU	Non prevista
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista
		Insediativo	MO - B	Non prevista
	Piano di Bacino	Fascia (piano vigente)	B0	
		Fascia (piano adottato)	B0 / parzialmente AA	
		Regime normativo	FU/MA - AIN/TRZ	
Piani di settore	Piano della costa			
	Zonizzazione acustica	IV		
Aree e immobili tutelati per legge		Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”		
Altri vincoli				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
Obiettivo della trasformazione	Il PUC conferma la destinazione dell’area volta alla realizzazione della nuova sede comunale prevista sul sedime dell’ex Mercato dei Fiori, di una piazza pubblica, di parcheggi, sistemazione della viabilità nonché di un fabbricato residenziale concorrente alla formazione degli spazi pubblici. L'obiettivo è di creare un centro aggregativo alla piana di Vallecrosia tramite la realizzazione di una grande piazza pubblica e relativa sede comunale, risolvendo una situazione di ampio degrado venutasi a creare a seguito della dismissione dell’ex-mercato dei fiori. Per i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di attuazione si fa riferimento alla scheda di variante approvata che si allega di seguito			
Superficie territoriale	Mq 9.894			

Parametri urbanistici e dimensionali – SERVIZI

Sigla	***Parametri urbanistici - Dimensionamento***		
St [a]	*Superficie territoriale (Smi)*	*m2*	*9894*
IUI [b]	*Indice di utilizzazione insediativa proprio dell’area di intervento*	*m2/m2*	*-*
IUI [c]	*Indice di utilizzazione insediativa max di intervento*	*m2/m2*	*-*
S.A.	*Superficie agibile max (di cui 250 comm.- direzionale)*	*m2*	*1500*
S.A. [*]	*Superficie agibile esistente (volumi da demolire e rilocalizzare)*	*m2*	*985,5*
S.A.	*Superficie agibile in progetto*	*m2*	*514,5*
Ab [d]	*Abitanti nuovi da insediare*	*n.*	*-*

Parametri edilizi			
Numero max. piani fuori terra		*n*	*-*
Altezza massima		*m*	*-*
Fronte massimo		*m*	*-*
Profondità del corpo di fabbrica		*m*	*-*
Piani interrati – max consentito da PUC			
Distanze	*Strade principali*	*m*	*-*
	Strade secondarie	*m*	*-*
	Confini	*m*	*-*
	Fabbricati	*m*	*10*

a = valore stimato della superficie territoriale calcolata ai fini dell’applicazione dell’indice di utilizzazione insediativa come definito all’art. 22 delle Norme.

b = indice di utilizzazione insediativa proprio - con valore prescrittivo- da applicarsi sulla superficie territoriale (calcolata sopra) interessata dall’intervento edilizio.

c = indice di utilizzazione insediativa massimo - con valore prescrittivo - applicato sulla superficie territoriale (calcolata sopra) comprensivo dell’ IUI proprio + quota parte dell’IUI di atterraggio delle aree destinate dal PUC a standards.

d = quantità stimata per abitante mq. 25/ab. di Superficie Agibile.

** = la Superficie Agibile esistente ai fini del calcolo è stata considerata pari all’80% della superficie lorda come definita all’art. 36 delle Norme.*

Nella zona a valle di Via San Vincenzo, lato Ovest (si veda planimetria) verrà realizzato dall'A.C. parcheggio pubblico di circa 836 mq, Superficie maggiore del quantitativo minimo di legge generato dall'insediamento residenziale e dallo standard relativo alla superficie commerciale prevista in progetto in base al D.M. 1444/68.
L'edificio pubblico, rientrando nelle urbanizzazioni, non necessita di ulteriori opere e, nel conteggio totale dello standard di piano, considerata l'adiacenza con diverse aree di sosta pubbliche, non sono individuate particolari carenze di parcheggi da soddisfare in questo ambito. Il piano interrato, sottostante il fabbricato comunale e la piazza, potrà essere realizzato in deroga a quanto disposto nelle norme di conformità e congruenza, all'art. 55, rispettando la sola distanza di 1,5 m dalla Via Col. Aprosio.

Parametri urbanistici e dimensionali – RESIDENZIALE

Sigla	*Parametri urbanistici - Dimensionamento*		
St [a]	*Superficie territoriale (Smi)*	*m2*	*9894*
IUI [b]	*Indice di utilizzazione insediativa proprio dell'area di intervento*	*m2/m2*	*-*
IUI [c]	*Indice di utilizzazione insediativa max di intervento*	*m2/m2*	*-*
S.A.	*Superficie agibile max*	*m2*	*3733,6*
S.A. [*]	*Superficie agibile esistente (volumi da demolire e rilocalizzare)*	*m2*	*394,05*
S.A.	*Superficie agibile in progetto*	*m2*	*3339,55*
Ab [d]	*Abitanti nuovi da insediare*	*n.*	*187*

Nota: i posti auto pertinenziali dovranno essere reperiti tra il piano interrato e il piano terra del fabbricato nonché, se necessario, a raso, nel terreno circostante il fabbricato (a monte Via San Vincenzo). L'ampiezza (nonché la destinazione d'uso) del piano interrato, in deroga all'art. 55 delle norme di conformità e congruenza, sarà determinata nel P.U.O., in base all'effettiva necessità di parcheggio pertinenziale del palazzo residenziale. Il piano sottotetto avrà destinazione: locali di sgombero/cantine.

Parametri edilizi			
Numero max. piani fuori terra		*n*	*8*
Altezza massima		*m*	*25*
Fronte massimo		*m*	*32*
Profondità del corpo di fabbrica		*m*	*24*
Piani interrati – max consentito da PUC			
Distanze	*Strade principali*	*m*	*-*
	Strade secondarie da def. in fase di P.U.O.	*m*	*-*
	Confini (derogabile a norma di legge)	*m*	*5*
	Fabbricati	*m*	*10*

Standard urbanistici

Spazi pubblici	*Quantità*	*m2*	*Note*
Piazza pubblica	*18 mq/abitante*	*3.366 mq*	*Tutto lo standard urbanistico generato dall'insediamento residenziale (piazza – palazzo comunale – parcheggi) verrà assolto tramite la monetizzazione del reale costo delle opere pubbliche, importo da sommarsi al contributo di costruzione- non saranno ammesse opere a scomputo.* *La quantificazione corretta verrà determinata, secondo computi metrici redatti dall'U.T., in fase di redazione della convenzione allegata al P.U.O.*
Palazzo comunale	*4 mq/abitante*	*748 mq*	
Parcheggi pubblici	*5 mq/abitante*	*935 mq*	*La dotazione minima di standard pubblico, dovrà essere garantita a cura dell'A.C., entro l'ultimazione dei lavori del comparto residenziale.*

Indicazioni tipologico – progettuali

La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e della viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi. La trasformazione urbanistica non potrà prescindere dalla previsione delle opere pubbliche consistenti nella sede del municipio e nella piazza antistante; dal punto di vista tipologico i fabbricati (residenziali e pubblici) in progetto dovranno tenere conto delle soluzioni linguistiche, stilistiche e strutturali ritenute idonee dagli studi di approfondimento del contesto, pur attribuendo una particolare connotazione all'edificio di rappresentanza. Attualmente, sull'area in oggetto, insistono due parti residuali dell'ex-mercato dei fiori, e, trattandosi di proprietà pubblica da oltre 50 anni, sulle stesse grava un vincolo puntuale. Dovrà quindi essere effettuata procedura di verifica di interesse culturale.

Destinazioni d'uso

A valle di Via San Vincenzo – servizi pubblici - parcheggi pubblici e privati: *anche non pertinenziali* - commerciale: *esercizi commerciali di vicinato, edicole e chioschi, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande*

A monte di Via San Vincenzo – Residenziale / parcheggi - il tutto come definito all'art. 70 comma 6 lett.a) delle norme di conformità e congruenza. Considerata l'esiguità del lotto di intervento residenziale rispetto al quantitativo di standard pubblico, è ammessa la possibilità di adibire il piano terra del fabbricato residenziale a parcheggio pertinenziale e locali accessori della residenza.

Modalità di attuazione – margini di flessibilità

Obbligo di P.U.O. di iniziativa pubblica o mista corredato da S.O.I. esteso all'intero distretto. Gli interventi (pubblico/privati) potranno essere attuati con provvedimenti autorizzativi separati secondo quanto disposto nel P.U.O. L'attuazione di eventuali modifiche al tracciato viario derivanti dal progetto F.A.S. e l'eventuale mantenimento di parti di fabbricato derivanti dalla verifica di interesse culturale, di cui sopra, rientrano nei margini di flessibilità e pertanto non costituiscono variante alla presente scheda.

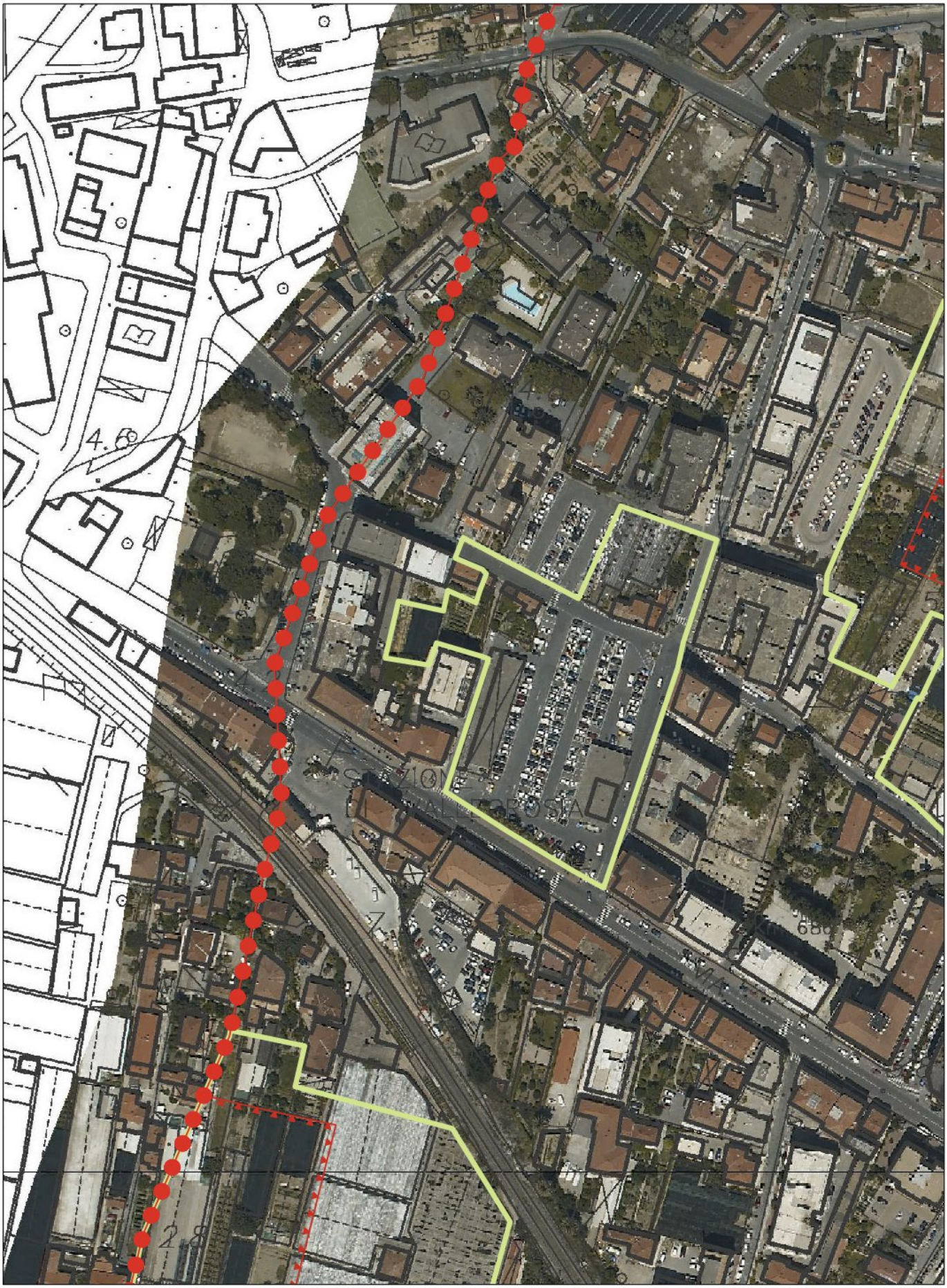
Documentazione fotografica



Vista verso Nord, al centro l'edificio da demolire



Vista dalla Via Aurelia verso Nord



Scala 1:2000


PIAZZA D'ARMI
D.T. 4
STAZIONE DI VALLECROSIA
Km 686
VIA
1068
1080
sub 3

Scala 1:2000

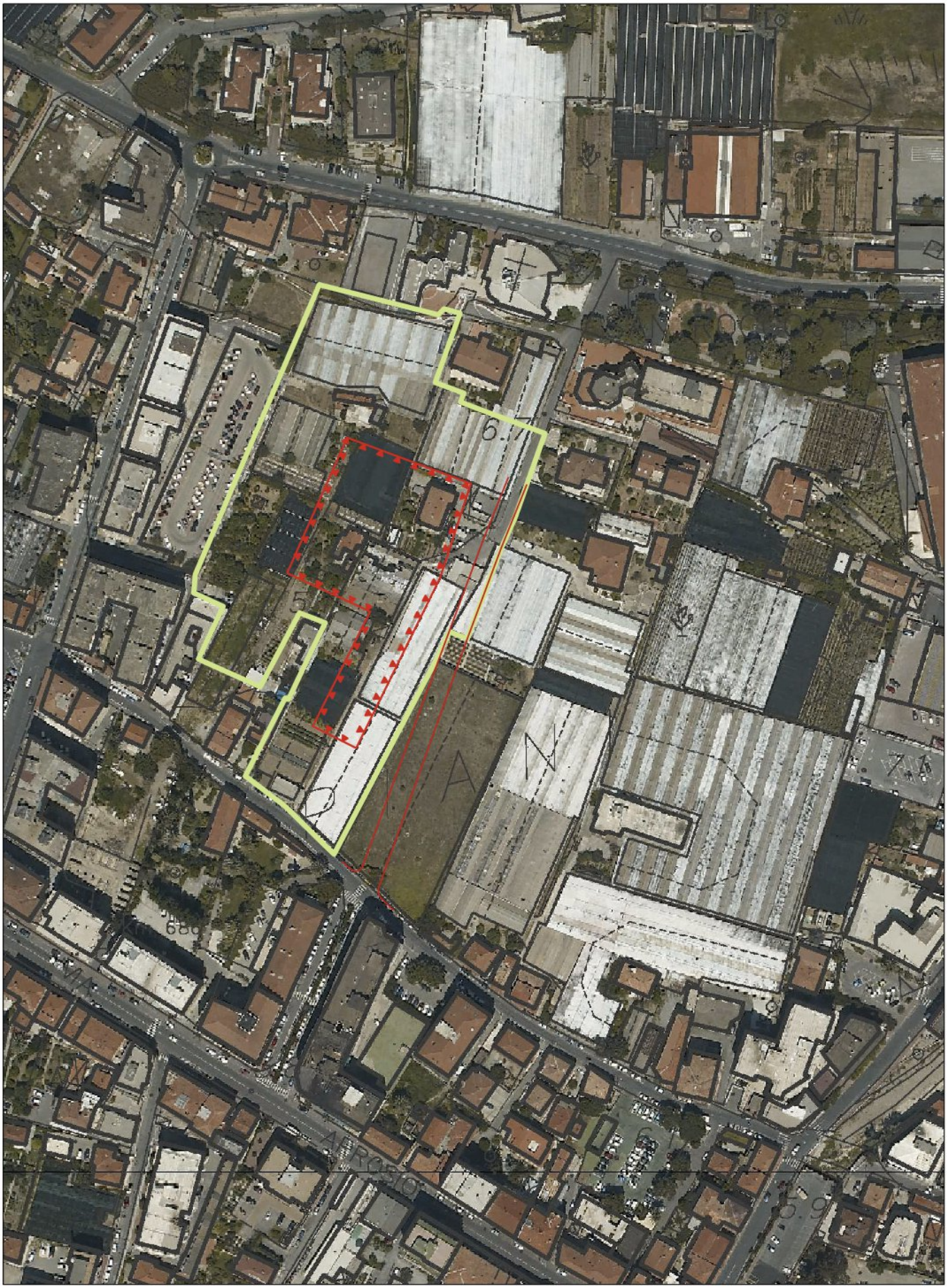
<table>
<tr><td>D.T. 5</td><td>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia (piano vigente)</td><td colspan="2">B0 / parz. C e fuori fascia</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fascia (piano adottato)</td><td colspan="2">B0 / parz. AA, C e fuori f.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MO – FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta di un vuoto urbano compreso tra Via San Vincenzo e Via San Rocco. Il PUC prevede il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili, al fine di garantire una continuità con il tessuto urbano adiacente e la nuova polarità costituita dal nuovo municipio previsto nel D.T.4</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 14.864</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1,2, da 8 a 11)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 5 a 8) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati mediante obbligo di P.U.O. esteso all'intero sub-distretto avente valore di unità minima di intervento (Smi), corredato da S.O.I esteso ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra intervento e insediamento circostante e Studio di Sostenibilità Ambientale.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">0,15 mq / mq</td><td colspan="2">0,20 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="2">2.229,6 mq</td><td colspan="2">2.972,8 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">119</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Almeno il 50% della S.A. complessiva dei piani terra dovrà avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale come da funzioni ammesse.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">Massimo 4 piani fuori terra</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td colspan="2">3 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Confini</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
</table>

		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde attrezzato 2.975 mq (25 mq / ab.) Parcheggi 595 mq (5 mq / ab.)	Data la collocazione del distretto e le carenze attuali si prevede una maggior dotazione di verde a parco pubblico. L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione della strada pubblica di collegamento tra Via San Rocco e Via San Vincenzo e sottoservizi necessari	
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale		
Prestazioni ambientali	La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture possono prevedere verde pensile.		
Indice R.I.E. (riferimento)	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, assicurando la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative a carattere urbano e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

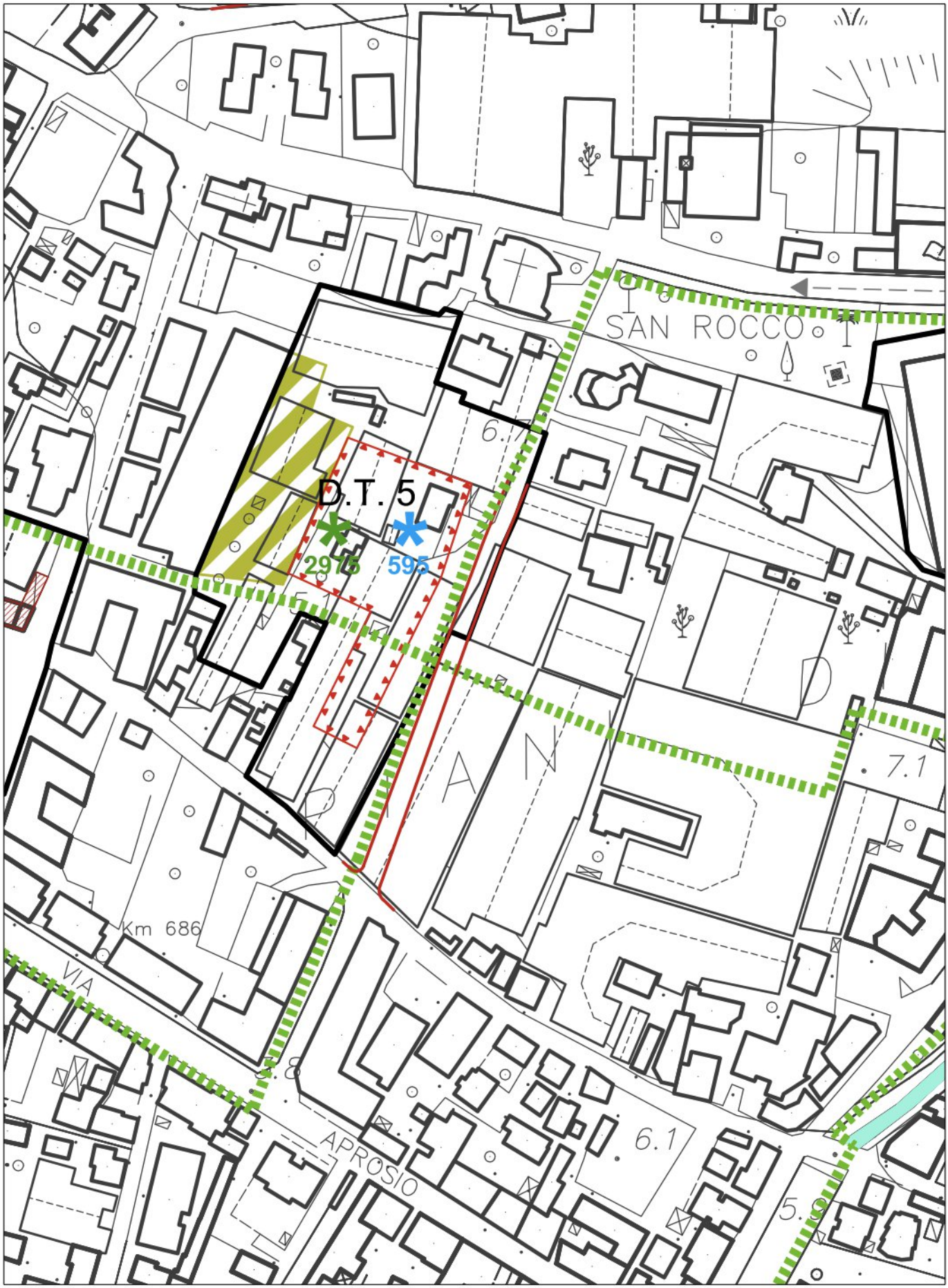
Documentazione fotografica



Veduta verso ponente



Scala 1:2000



Scala 1:2000

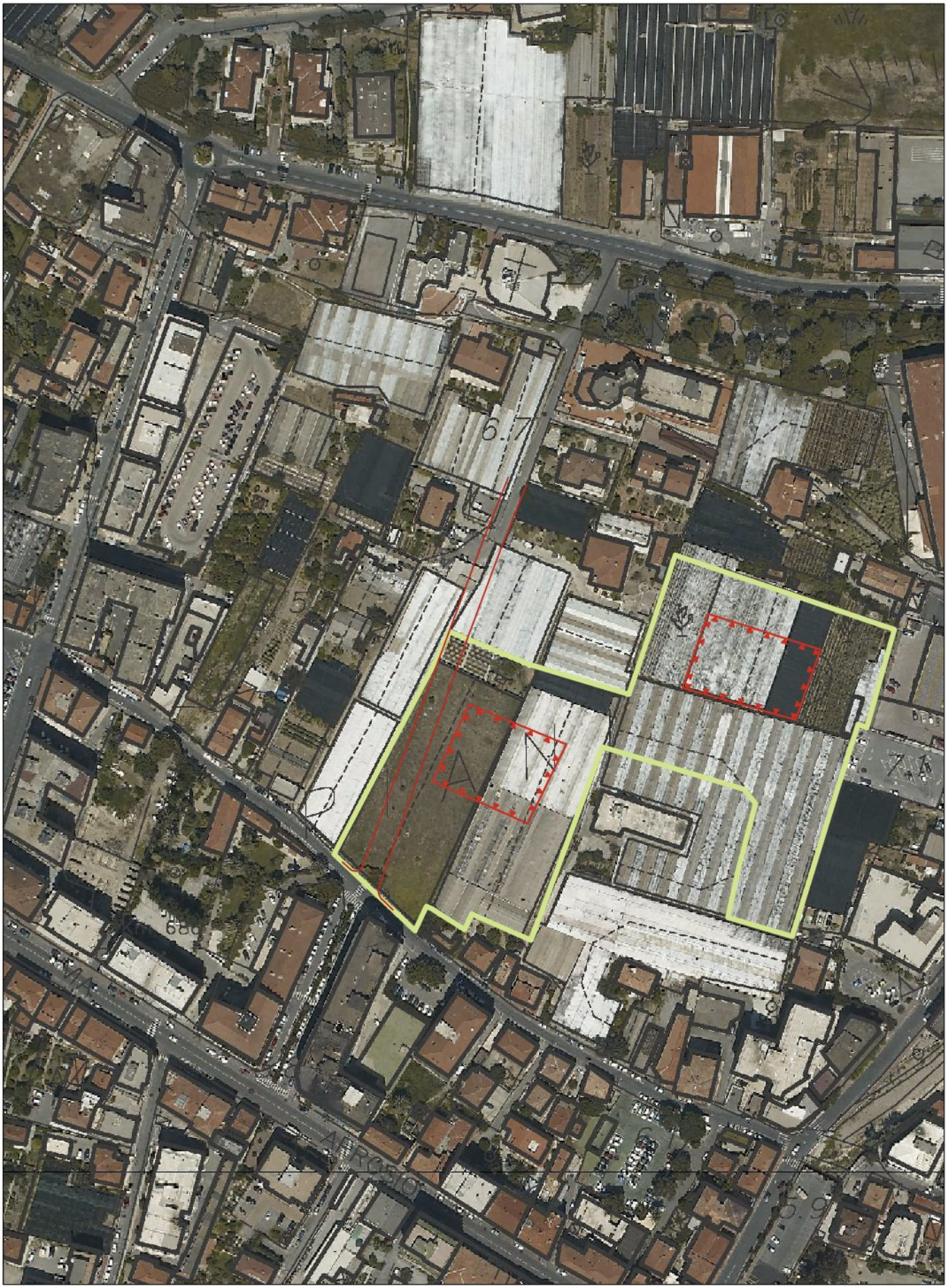
<table>
<tr><td>D.T. 6</td><td>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="3">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia (piano vigente)</td><td colspan="2">B0 / c</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fascia (piano adottato)</td><td colspan="2">B0 / parz. AA, C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta di un vuoto urbano compreso tra Via San Vincenzo e Via San Rocco. Il PUC prevede il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili, al fine di garantire una continuità con il tessuto urbano adiacente.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 15.409</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1,2, da 8 a 11)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 5 a 8) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati mediante obbligo di P.U.O. esteso all'intero sub-distretto avente valore di unità minima di intervento (Smi), corredato da S.O.I esteso ad un intorno significativo di riferimento al fine di analizzare e verificare le relazioni che intercorrono fra intervento e insediamento circostante e Studio di Sostenibilità Ambientale.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">0,15 mq / mq</td><td colspan="2">0,20 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="2">2.311,4 mq</td><td colspan="2">3.081,8 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">124</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Almeno il 50% della S.A. complessiva dei piani terra dovrà avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale come da funzioni ammesse.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">Massimo 4 piani fuori terra</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">Massimo 1 compatibilmente con Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td colspan="2">3 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Confini</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
</table>

		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde sportivo 3.100 mq (25 mq / ab.) Parcheggi 620 mq (5 mq / ab.)	Data la collocazione del distretto e le carenze attuali si prevede una maggior dotazione di verde sportivo. L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione della strada pubblica di collegamento tra Via San Rocco e Via San Vincenzo e sottoservizi necessari	
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale		
Prestazioni ambientali	La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture possono prevedere verde pensile.		
Indice R.I.E. (riferimento)	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, assicurando la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative a carattere urbano e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

Documentazione fotografica



Veduta verso Est, sullo sfondo lo stabilimento Fassi


67
57
68a
ARO 10
67
59



Scala 1:2000

<table>
<tr><td>D.T. 7</td><td colspan="2">DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td colspan="2">Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td colspan="2">Insediativo</td><td>TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Geomorfologico</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="3">Fascia (piano vigente)</td><td>C</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fascia (piano adottato)</td><td>C</td></tr>
<tr><td colspan="3">Regime normativo</td><td>FU/MA - AIN-TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">IV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Riconversione dello stabilimento dismesso Farmaceutica Fassi, collocato negli anni sessanta in strutture precedentemente utilizzate come colonie e successivamente ampliato sino a raggiungere una volumetria complessiva di mc. 47.000.
L'intento è quello di riqualificare uno spazio urbano prevenendo il degrado dovuto allo spostamento dell'attività produttiva attraverso la demolizione delle superfetazioni e dei volumi aggiunti nel corso degli anni al fabbricato originario e la possibilità di ristrutturazione dello stesso, garantendo una continuità di tessuto che si ponga in relazione con l'adiacente parco pubblico ed il complesso scolastico posto a nord.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">mq. 9.311</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td colspan="2">Principali</td><td colspan="3">Residenziale (da 1 a 3)
Commerciale – direzionale (1, 2, 6, 7 e 8) al piano terra degli edifici</td></tr>
<tr><td colspan="2">Complementari</td><td colspan="3">Uffici e servizi privati e pubblici ai piani superiori
Turistico-Ricettive (1, 2)
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Demolizione delle porzioni di edificio individuate in planimetria e ristrutturazione dell'immobile originario, anche con variazione dell'interpiano a parità di volumetria, fino ad una S.A. massima pari a mq. 6.300 complessivi, di cui mq. 5.200 massimi a destinazione residenziale. In aggiunta è prevista la possibilità di ampliare il piano terra o realizzare un piccolo volume di un piano, a carattere commerciale e a pubblici esercizi, della S.A. di mq. 300 che svolga funzione di filtro e collegamento con il parco pubblico.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td>Sub.</td><td colspan="2">Base</td><td>Massimo</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">mq. 6.600 di S.A.</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Abitanti di riferimento</td><td colspan="3">193</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescrizioni particolari</td><td colspan="3">Il piano terra dell'immobile esistente dovrà essere destinato ad attività commerciali-direzionali e pubblici esercizi come da funzioni ammesse.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri edilizi</td><td colspan="2">Numero di piani</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altezza</td><td colspan="3">Mantenimento dell'altezza esistente</td></tr>
<tr><td colspan="2">Piani interrati</td><td colspan="3">Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td colspan="2">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td>7 m</td></tr>
</table>

		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde attrezzato 4.420 mq	Il progetto deve prevedere una superficie unitaria di verde pubblico attrezzato per il quartiere, dotato di alberature d'alto fusto e da collocarsi in continuità con il parco pubblico esistente, come indicato nello schema di assetto del Distretto a carattere vincolante, che dovrà essere realizzata a cura e spese del soggetto attuatore e ceduta gratuitamente all'A.C.per una superficie pari a mq. 4.420. L'insediamento di tipologie commerciali che prevedono l'adeguamento a standard a parcheggi sarà soggetto ai vigenti criteri regionali.	
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale		
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. L'intera area dovrà essere sottoposta a bonifica dei terreni prima dell'attuazione.		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Esclusivamente ordinaria e straordinaria manutenzione.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

Documentazione fotografica





Scala 1:2000



Scala 1:2000

<table>
<tr><td>D.T. 8 tecn.</td><td>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td colspan="2">Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td colspan="2">TU - ID-TR-TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td colspan="2">COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td colspan="2">MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="3">Fascia (vigente)</td><td>AA / BB / B0 / alveo fluv.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fascia (adottato)</td><td>AA / BB / B0 / alveo fluv.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Regime normativo</td><td>FU/MA - AIN-TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III / IV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta dell’area interessata dall’alveo del Torrente Verbone, dal ponte della Via Romana alla foce, dove sono previste dal Piano di Bacino rilevanti opere di messa in sicurezza ai fini della salvaguardia delle aree della piana di Vallecrosia, tra cui la rilocalizzazione dell' edificio esistente nell'alveo (mappale 132).</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">mq. 37.773</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Tutte le attività connesse alle opere di messa in sicurezza del Torrente Verbone ai fini della salvaguardia dell’inondabilità</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 6 a 8)
Produttiva (da 1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati se compatibili con il Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica, con obbligo di P.U.O. di iniziativa pubblica esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td rowspan="3">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">S.A. Residenziale esistente</td><td colspan="2">+ 0,10 mq / mq
per i mappali interessati dalla ricollocazione del volume residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="2">S.A. Volumi di proprietà comunale</td><td colspan="2">Incremento S.A. 30 %</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">14 (derivanti dagli incrementi volumetrici previsti)</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Per i mappali 131, 127, 124, 550, 121, 245 e 244, individuati come aree per la ricostruzione dei volumi individuati, il PUC prevede un IUI pari a 0,10 m2/m2 da utilizzarsi sugli stessi mappali in aggiunta alle volumetrie trasferite.
Il PUC inoltre prevede la ricomposizione dei volumi di proprietà del Comune (locale ristorante e locali ex-macello) mediante demolizione e ricostruzione con aumento del 30% con destinazione turistico-ricettiva.</td></tr>
<tr><td>Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">3 per il volume residenziale</td></tr>
</table>

		2 per il volume turistico-ricettivo	
	Altezza	10,5 m	
	Piani interrati	Massimo 1 compatibilmente con Piano di Bacino	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Parcheggi 500 mq	La quantità prevista tiene conto del fatto che i volumi esistenti sono privi di dotazioni a standard. L'insediamento di tipologie turistico-ricettive o commerciali che prevedono l'adeguamento a standard a parcheggi sarà soggetto ai vigenti criteri regionali.	
Dotazione E.R.P.	-		
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati.		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La trasformazione deve assicurare la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Esclusivamente ordinaria e straordinaria manutenzione.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

Documentazione fotografica



Al centro l'edificio collocato nell'alveo del Torrente Vallecrosia da rilocalizzare



Scala 1:2000



Scala 1:2000



Scala 1:2000



Scala 1:2000

<table>
<tr><td>D.T. 9</td><td>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia (vigente)</td><td colspan="2">BB / B0</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fascia (adottato)</td><td colspan="2">AA / B0</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta di un vuoto urbano a monte di Via Angeli Custodi con il lato ovest a confine con il torrente Verbone, attualmente occupato da impianti a serra parzialmente dismessi. Il PUC prevede il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili, al fine di garantire una continuità con il tessuto urbano adiacente.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 18.355</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1,2, da 8 a 11)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 5 a 8) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">0,15 mq / mq</td><td colspan="2">0,20 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="2">2.753,25 mq</td><td colspan="2">3.671,00 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">147</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Almeno il 50% della S.A. complessiva dei piani terra dovrà avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale come da funzioni ammesse. Le aree in fascia BB di piano di bacino dovranno garantire la massima permeabilità del terreno e non potranno accogliere nuove edificazioni.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">Massimo 4 piani fuori terra</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">Massimo 1 compatibilmente con Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td>Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
</table>

		Strade secondarie	5 m
		Confini	7 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde sportivo 3.675 mq (25 mq / ab.) Parcheggi 735 mq (5 mq / ab.)	Data la collocazione del distretto e le carenze attuali il verde previsto dovrà essere a carattere sportivo.	
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale		
Prestazioni ambientali	La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture possono prevedere verde pensile.		
Indice R.I.E. di rif.	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, assicurando la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative a carattere urbano e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

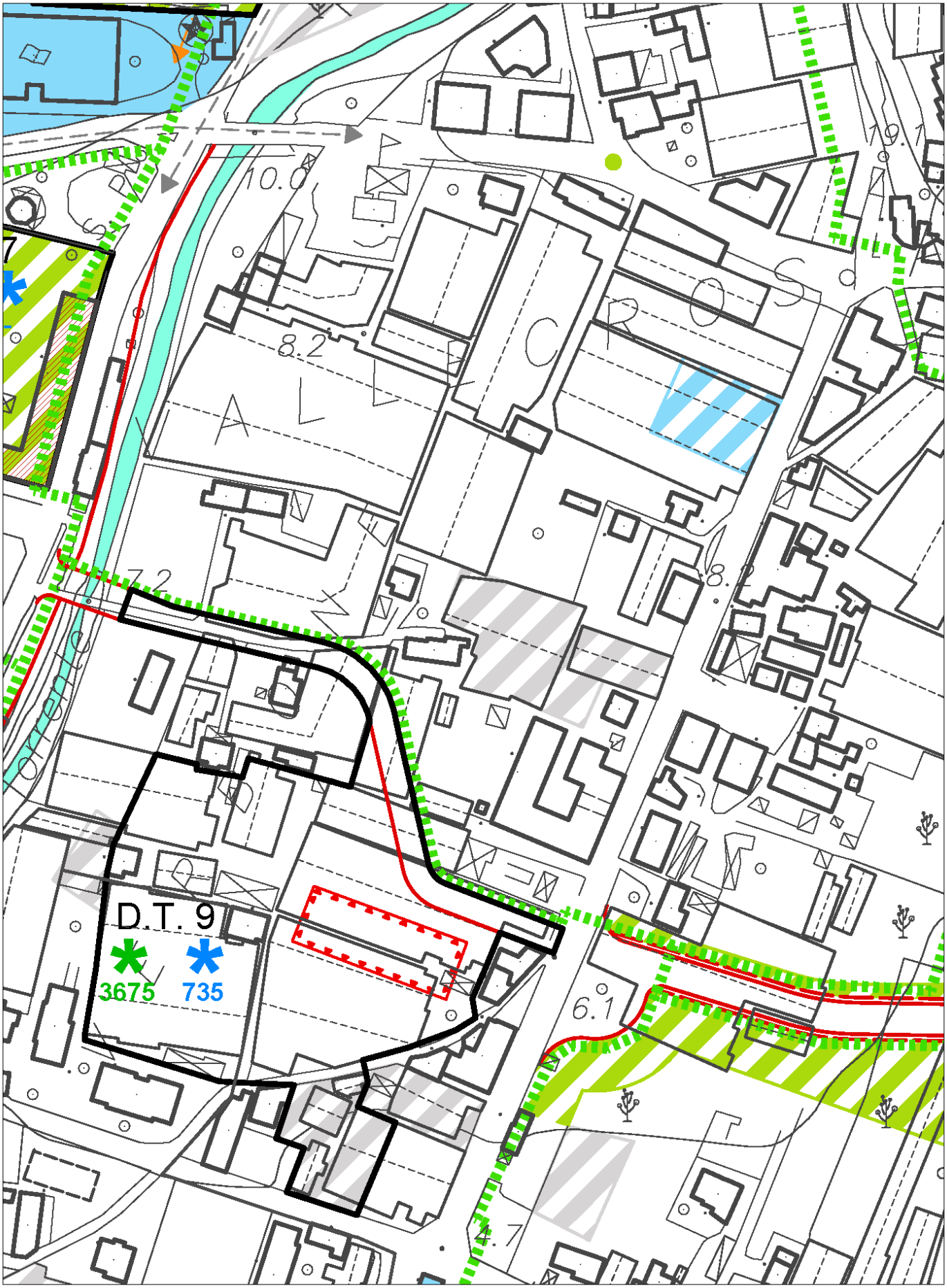
Documentazione fotografica



Vista dell'area verso Sud



Scala 1:2000



Scala 1:2000

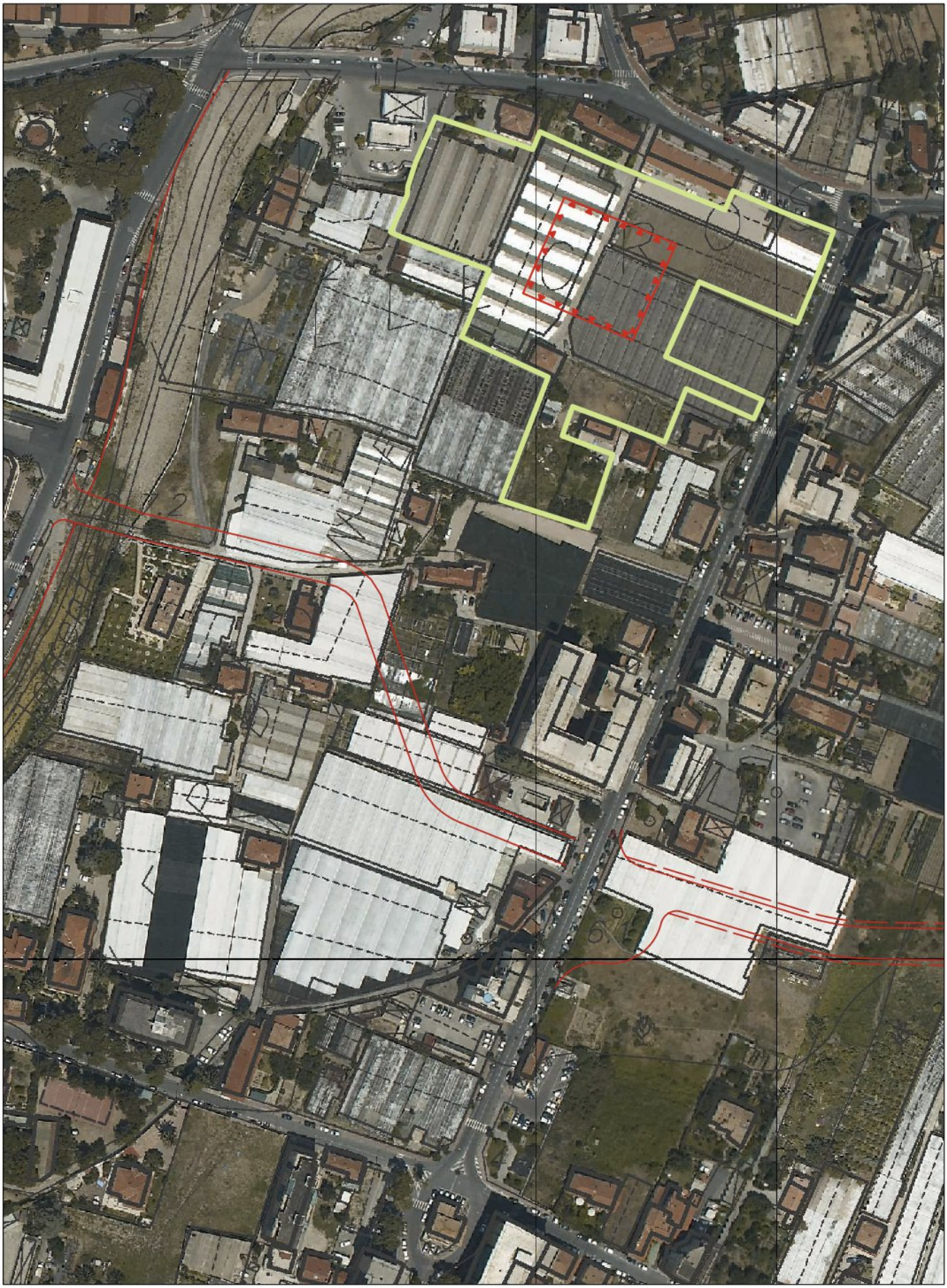
<table>
<tr><td>D.T. 11</td><td>DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td><td></td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia (vigente)</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fascia (adottato)</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta di un vuoto urbano a valle della Via Romana con il lato ovest a confine con il torrente Verbone, attualmente occupato da impianti a serra parzialmente dismessi. Il PUC prevede il completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili, al fine di garantire una continuità con il tessuto urbano adiacente.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 12.092</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (1,2, da 8 a 11)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 5 a 8) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">0,15 mq / mq</td><td colspan="2">0,20 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="2">1.813,8 mq</td><td colspan="2">2.418,4 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">97</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Almeno il 50% della S.A. complessiva dei piani terra dovrà avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale come da funzioni ammesse.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">Massimo 4 piani fuori terra</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Confini</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
</table>

		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde sportivo 2.425 mq (25 mq / ab.) Parcheggi 485 mq (5 mq / ab.)	Data la collocazione del distretto e le carenze attuali si prevede una maggior dotazione di verde a carattere sportivo.	
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale		
Prestazioni ambientali	La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture possono prevedere verde pensile.		
Indice R.I.E. (riferimento)	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, assicurando la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative a carattere urbano e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti dell'insediamento preesistente.		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	
Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.	
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.	
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.	

Documentazione fotografica



Vista verso Sud, a sinistra gli edifici su Via Don Bosco



Scala 1:2000



Scala 1:2000

<table>
<tr><td>D.T. 12</td><td colspan="2">DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td colspan="2">Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td colspan="2">Geomorfologico</td><td>ID TR-TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia (vigente)</td><td colspan="2">Parzialmente C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fascia (adottato)</td><td colspan="2">Parzialmente C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FU/MA - FI/MO – FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="3">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta di un vuoto urbano a valle della Via Romana con il lato est a confine con il Comune di Bordighera, attualmente occupato da impianti a serra in gran parte abbandonati e non compatibili con il tessuto urbano circostante.
Il PUC si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale che dovrà essere caratterizzata da un elevato standard qualitativo dal punto di vista architettonico e dal punto di vista della sostenibilità ambientale e bio-ecologica (con particolare riferimento ai modelli più evoluti in campo europeo di quartieri residenziali a basso impatto ambientale), tale da porlo come modello di sviluppo e di studio in grado di attrarre anche un “turismo professionale”, con modelli insediativi in grado di garantire l'integrazione delle porzioni a serre ed attività agricole da mantenere, l'introduzione di orti urbani e spazi verdi.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="2">Mq 98.598</td><td colspan="3">Sub. 1 mq 16.582
Sub. 2 mq 15.614
Sub. 3 mq 12.472
Sub. 4 mq 17.765
Sub. 5 mq 13.071
Sub. 6 mq 10.164
Sub. 7 mq 12.975</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="5">7 subdistretti</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td rowspan="2">Sub. 1
Sub. 2
Sub. 3
Sub. 4
Sub. 5
Sub. 6
Sub. 7</td><td>Principali</td><td colspan="3">Residenziale (da 1 a 3)</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="3">Turistico-Ricettive (1,2, da 8 a 11)
Commerciale – direzionale (da 1 a 2, da 5 a 8) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Parcheggi a raso o box interrati
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. estesi ad almeno un sub-distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parametri urbanistici</td><td colspan="2" rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td>Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">0,15 mq / mq</td><td>0,20 mq / mq</td></tr>
<tr><td rowspan="2">S.A. di progetto</td><td>Sub. 1</td><td colspan="2">2.487,3 mq</td><td>3.316,4 mq</td></tr>
<tr><td>Sub. 2</td><td colspan="2">2.342,1 mq</td><td>3.122,8 mq</td></tr>
</table>

		Sub. 3	1.870,8 mq		2.494,4 mq
		Sub. 4	2.664,7 mq		3.553,0 mq
		Sub. 5	1.960,6 mq		2.614,2 mq
		Sub. 6	1.524,6 mq		2.032,8 mq
		Sub. 7	1.946,2 mq		2.595,0 mq
	Abitanti di riferimento (ai fini del calcolo del peso insediativo e degli standard urbanistici)		Sub. 1	Min. 100	Max. 123
			Sub. 2	Min. 94	Max. 125
			Sub. 3	Min. 75	Max. 100
			Sub. 4	Min. 106	Max. 143
			Sub. 5	Min. 78	Max. 105
			Sub. 6	Min. 61	Max. 82
			Sub. 7	Min. 78	Max. 104
	Prescrizioni particolari		Almeno il 25% della S.A. complessiva dei piani terra dovrà avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale come da funzioni ammesse. All'interno del sub. 7 l'intervento dovrà farsi carico della demolizione dell'edificio prospiciente via Don Bosco.		
Parametri edilizi	Altezza		Massimo 3 piani fuori terra		
	Piani interrati		Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino		
	Distanze		Strade principali		7 m
			Strade secondarie		5 m
			Confini		7 m
			Fabbricati		10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture		Verde	Parcheggi	La collocazione del verde individuato nella planimetria ha carattere vincolante. A fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra verde e parcheggi, ferma restando la quantità di 25 mq/ab.	
	Sub. 1	3.075,0 mq	615,0 mq		
	Sub. 2	3.125,0 mq	625,0 mq		
	Sub. 3	2.500,0 mq	500,0 mq		
	Sub. 4	3.575,0 mq	715,0 mq		
	Sub. 5	2.625,0 mq	525,0 mq		
	Sub. 6	2.050,0 mq	410,0 mq		
	Sub. 7	2.600,0 mq	520,0 mq		
Dotazione E.R.P.	7,5% della S.A. residenziale				
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione dei nuovi volumi deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Le coperture possono prevedere verde pensile. Gli edifici dovranno garantire prestazioni energetiche superiori, con classificazione in classe A o superiore.				
Indice R.I.E. (riferimento)	4				
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi. La trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie capaci di integrarsi con le componenti ambientali.				
Flessibilità	Perimetro		Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.		
	Funzioni		-		
	Modalità di intervento		-		
	Parametri urbanistici		-		
	Disciplina paesistica		-		

Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Tutti gli interventi ammessi escluso il cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali.
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Documentazione fotografica



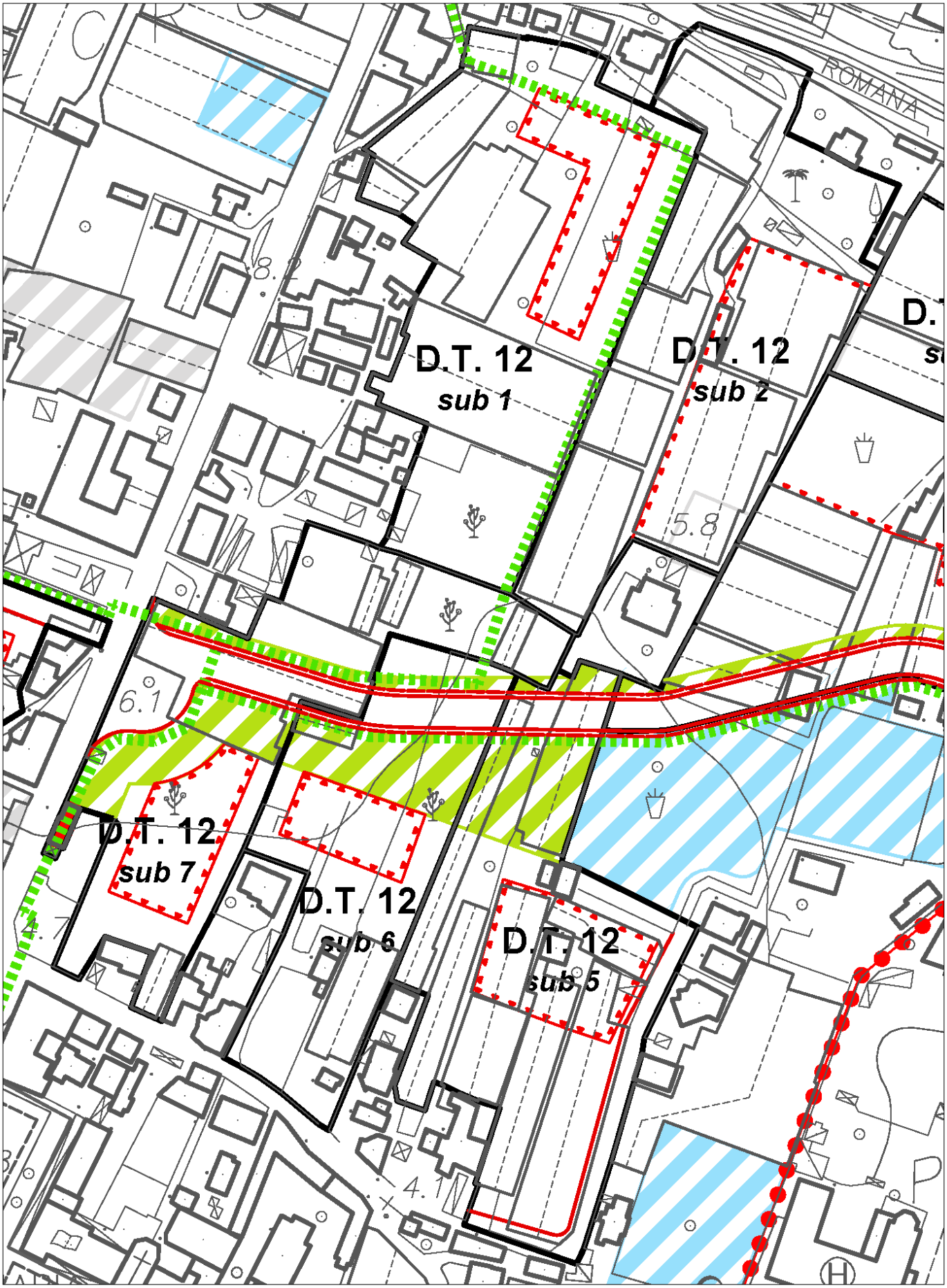
Vista del distretto: a sinistra l'area destinata al nuovo auditorium e museo



Vista del distretto verso Bordighera



Scala 1:2000


ROMANA
D.T. 12
sub 1
D.T. 12
sub 2
D.T. 12
sub 7
D.T. 12
sub 6
D.T. 12
sub 5
8.2
5.8
6.1
4.7
4.1

Scala 1:2000



Scala 1:2000


ROMANA
D.T. 12
sub 3
D.T. 12
sub 2
. 12
b 1
D.T. 12
sub 4
D.T. 12
sub 5
9.8
5.8
8.8
5.3

Scala 1:2000

<table>
<tr><td>D.T. 14</td><td colspan="2">DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="7">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td colspan="2">Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td colspan="2">Insediativo</td><td>ID - MA</td><td colspan="2">ID - CO</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td colspan="2">Geomorfologico</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Piano di Bacino</td><td colspan="3">Fascia (vigente)</td><td colspan="2">Parzialmente C</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fascia (adottato)</td><td colspan="2">Parzialmente C</td></tr>
<tr><td colspan="3">Regime normativo</td><td colspan="2">FU/MA – FI/MA – AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="5">III / IV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="7">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="6">Riconversione dello stabilimento dismesso ex Vaseria Tonet, in stato di totale abbandono da alcuni decenni, per la realizzazione di una nuova polarità, con l'inserimento di funzioni urbane diversificate ed integrate dalla dotazione di spazi pubblici fruibili. L'intento è quello di riqualificare uno spazio urbano degradato, garantendo una continuità di tessuto che si ponga in relazione con l'adiacente complesso scolastico, di cui l'intervento dovrà prevederne l'ampliamento, e con l'ambito di riconversione delle ex Caserme Pellizzari.
La volumetria attualmente esistente risulta complessiva di mc. 23.768,91 + mc. 190 residenziale = mc 23.958,91.
Il sedime da destinare a servizi pubblici D.T. 14 serv. è stato definito in mq. 16.525. L'edificio scolastico previsto dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore privato e ceduto gratuitamente al Comune insieme al sedime del D.T. 14 serv.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="6">Complessivi mq. 29.192</td></tr>
<tr><td>Suddivisione in subdistretti</td><td colspan="6">Viene individuato un subdistretto a servizi D.T.14 serv. di mq. 16.525 da destinare principalmente all'ampliamento del complesso scolastico adiacente</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td rowspan="2">D.T.14</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Commerciale – direzionale (1, 2, 6, 7 e 8) al piano terra degli edifici</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Uffici e servizi privati e pubblici ai piani superiori degli edifici
Turistico-Ricettive (1, 2, 12 e 13)
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td rowspan="2">D.T.14 serv.</td><td>Principali</td><td colspan="4">Servizi scolastici</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Aree verdi
Parcheggi</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="6">Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. esteso all'intero distretto avente valore di unità minima di intervento.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="6">Demolizione degli edifici industriali esistenti e ricostruzione fino ad una S.A. massima pari a mq. 6.200 complessivi, di cui mq. 4.200 massimi a destinazione residenziale.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td rowspan="3">I.U.I.</td><td>Sub.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">mq. 6.200 di S.A.</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>D.T.14 serv.</td><td colspan="2">Da determinare con P.U.O.</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">155</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Il piano terra della nuova edificazione dovrà essere destinato ad attività commerciali-direzionali e pubblici esercizi come da funzioni ammesse. La definizione</td></tr>
</table>

		volumetrica dell'intervento dovrà contemplare la creazione di una piazza nella porzione sud-est del distretto per facilitare la connessione tra il nuovo tessuto urbano ed il complesso scolastico adiacente. L'edificato dovrà essere costituito da tipologie edilizie a carattere urbano, escludendo l'edificazione sparsa.	
Parametri edilizi	Altezza	Massimo 4 piani fuori terra	
	Piani interrati	Massimo 2 compatibilmente con Piano di Bacino	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Realizzazione, a cura del soggetto attuatore, della scuola all'interno del D.T.14 serv. di S.A. pari a mq. 1.500 e cessione gratuita all'A.C. del sedime dell'intero subdistretto. Ampliamento della strada pubblica Via O. Raimondo come da indicazioni grafiche. Il progetto deve prevedere una superficie pedonale a piazza direttamente accessibile e fruibile.		L'insediamento di tipologie commerciali che prevedono l'adeguamento a standard a parcheggi sarà soggetto ai vigenti criteri regionali. Dovrà essere mantenuta la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili
	All'interno del D.T.14 serv., oltre alla scuola che sarà realizzata dal soggetto attuatore, è prevista la realizzazione di verde attrezzato (parco ed aree sportive) e parcheggio pubblico a cura e spese dell'A.C. per un totale di mq. 4.000 di cui mq. 3.000 a verde e mq. 1.000 a parcheggio		
Dotazione E.R.P.	In luogo della dotazione di E.R.P. il soggetto attuatore realizzerà l'infrastruttura scolastica		
Sostenibilità ambientale	Oltre alle norme a carattere generale previste per i distretti di trasformazione, le nuove volumetrie dovranno essere organizzate in modo da garantire il massimo apporto solare, evitando l'ombreggiamento reciproco dei volumi. Le coperture potranno prevedere verde pensile. Le nuove edificazioni dovranno garantire prestazioni energetiche tali da classificarli in classe A.		
Prestazioni ambientali	Dotazione di spazi verdi alberati. La realizzazione dei nuovi volumi a carattere residenziale deve prevedere la presenza di diffuse aree pedonali vegetate. Il verde di pertinenza individuato nella planimetria ha carattere vincolante e dovrà svolgere una funzione di filtro tra il nuovo edificato e le aree adiacenti. L'intera area dovrà essere sottoposta a bonifica dei terreni prima dell'attuazione.		
Indice R.I.E. (riferimento)	4		
Disciplina paesistica di livello puntuale	La progettazione delle nuove volumetrie dovrà garantire il mantenimento dei coni ottici e delle visuali libere esistenti, che non dovranno essere ostacolate, in particolare lungo Via O. Raimondo. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative e densità edilizie a carattere urbano, ricercando nella progettazione soluzioni aggregative organizzate attorno agli spazi pubblici (piazza e percorsi) che svolgano, per funzioni e attrattività, il ruolo di elementi di connessione e di relazione, al fine di garantire la creazione di un fulcro delle principali funzioni urbane di quartiere, anche in relazione agli obiettivi di riqualificazione delle aree adiacenti. La trasformazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione della piazza pubblica e della viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi, aprendo il distretto verso l'edificato urbano posto a sud dello stesso ed assicurando la diffusa presenza di percorsi pedonali e di relazione con il contesto urbano esistente. Inoltre dovrà essere garantita la continuità dei percorsi pedonali e con il verde pubblico situato lungo la Via Romana (parco esistente ed ampliamento previsto dal distretto D.T. 7).		
Flessibilità	Perimetro	Il perimetro del P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree pubbliche contigue per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso.	
	Funzioni	-	
	Modalità di intervento	-	
	Parametri urbanistici	-	
	Disciplina paesistica	-	

Norme transitorie	Patrimonio edilizio esistente	Esclusivamente ordinaria e straordinaria manutenzione.
	Aree libere	Interventi per la miglioria degli spazi liberi destinati a verde che non compromettano gli assetti previsti.
	Infrastrutture	Eventuali adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti.

Documentazione fotografica



Vista verso Est



Vista verso Ovest



Scala 1:2.000



Scala 1:2.000

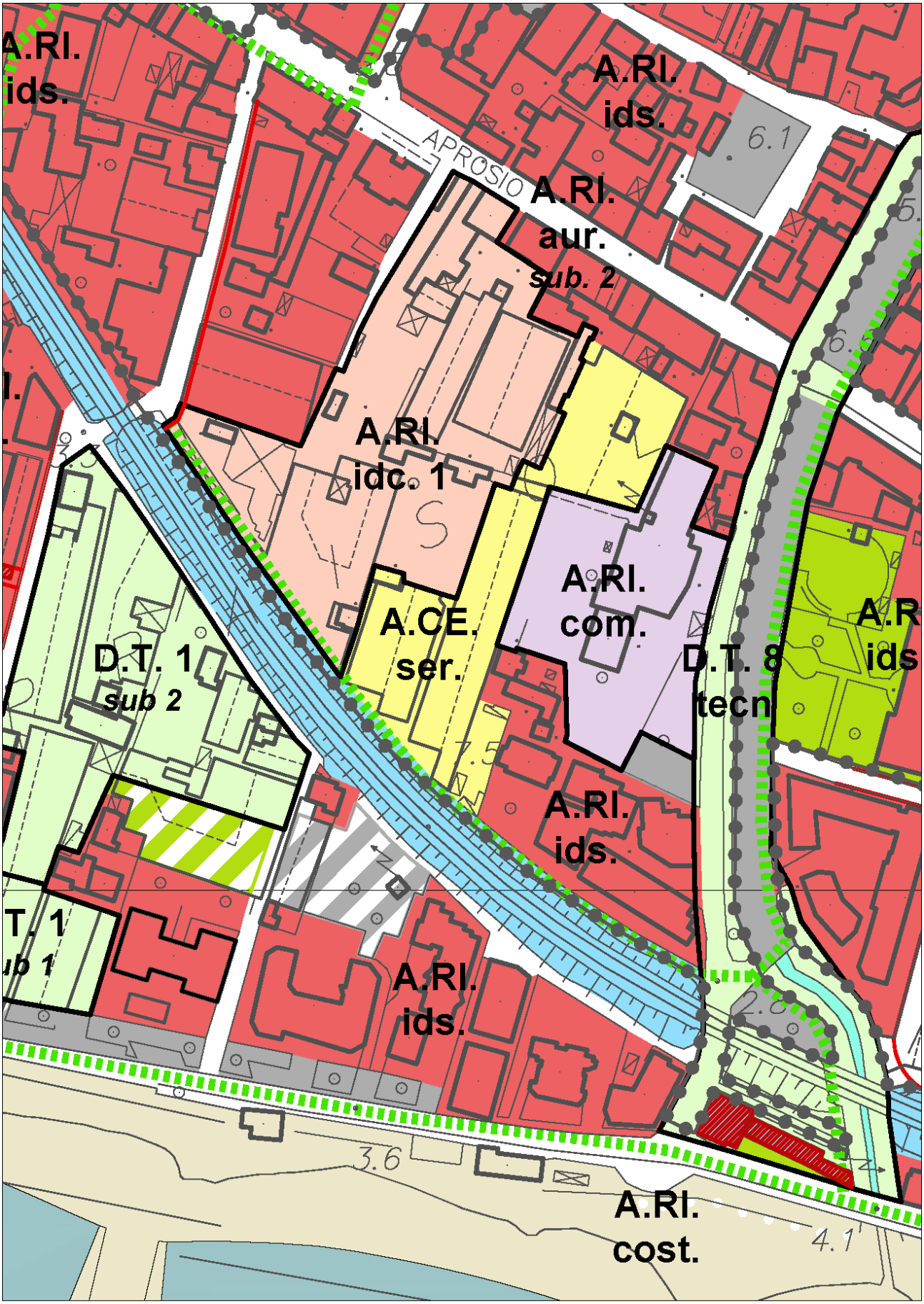
<table>
<tr><td>A.RI.idc 1</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td><td></td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">BB</td><td></td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – FU/MA - AIN/TRZ</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’area che il vigente PTCP classifica come TU si presenta come un vuoto urbano, compreso tra la linea ferroviaria a sud e la via Aurelia a nord, a est del torrente Verbone, occupata da impianti a serra in stato di abbandono.
La zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità dal vigente Piano di Bacino; pertanto il PUC demanda ad una successiva variante la previsione edificatoria del comparto. Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull’esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 12.378</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Parcheggi a raso</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, non superiori al 10% della Superficie agibile (SA) esistente per gli interventi su alloggi con SA inferiore ai 100 mq. e non superiore al 5% per quelli con la SA eccedente: il progetto dovrà curare l’ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, a ripostiglio, a impianti tecnologici, a cabine idriche, a centrali termiche, a lavatoi o stenditoi nonché a ricoveri per i veicoli. Compatibilmente la normativa del Piano di Bacino è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell’edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all’articolo 60 comma 4 con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero possono essere realizzati senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">990,0 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

	Prescrizioni particolari	Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull'esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.	
Parametri edilizi	Numero di piani	-	
	Altezza	-	
	Piani interrati	-	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Gli standard urbanistici saranno individuati sulla base degli interventi successivi previsti dalla variante.		
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione		
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica		

Documentazione fotografica



Vista verso ponente



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

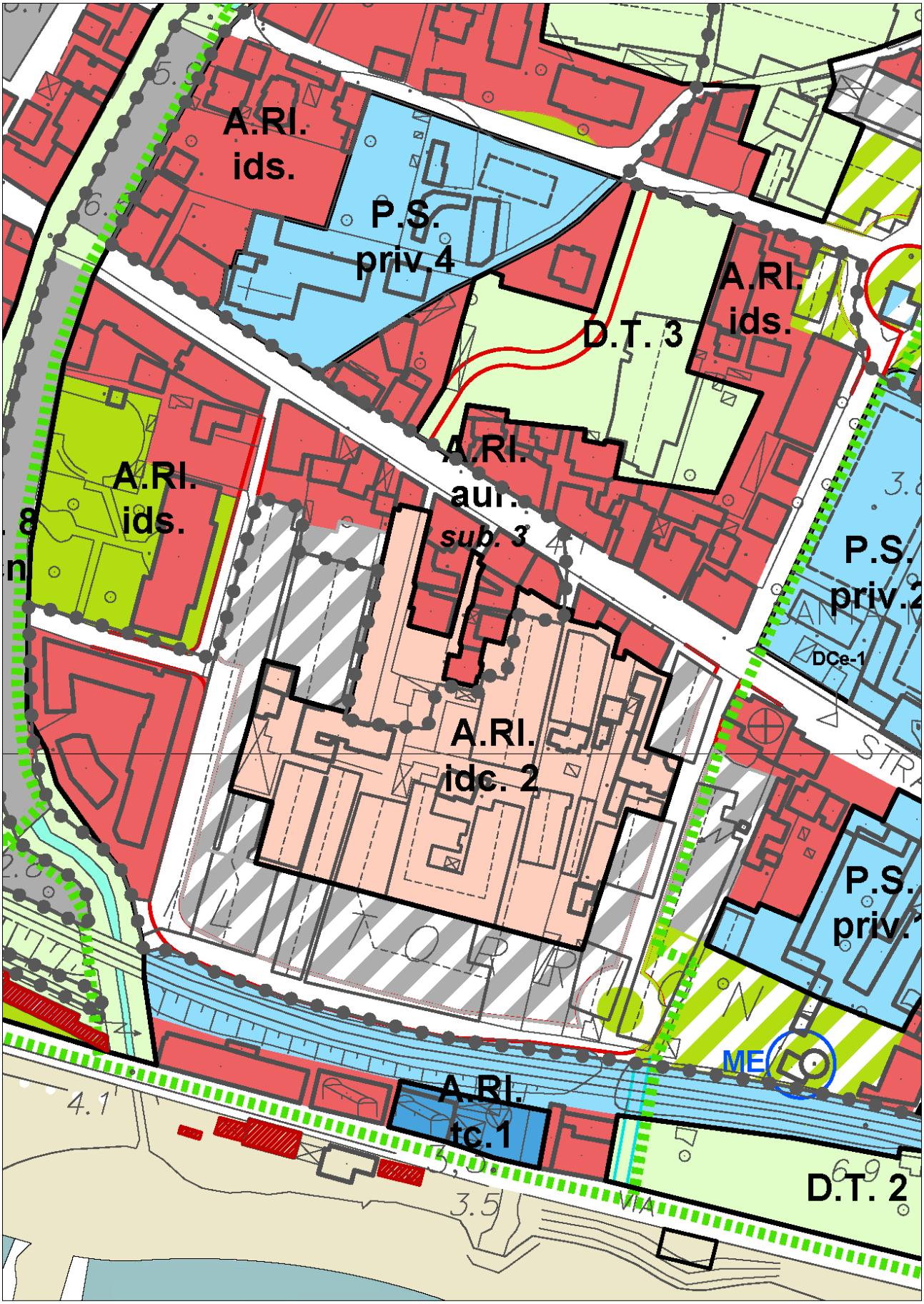
<table>
<tr><td>A.RI.idc 2</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="3">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">BB</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – FU/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="3">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’area che il vigente PTCP classifica come TU si presenta come un vuoto urbano, compreso tra la linea ferroviaria e la Via Aurelia, ad est del torrente Verbone, occupata da impianti a serra in grave stato di abbandono.
La zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità dal vigente Piano di Bacino; pertanto il PUC demanda ad una successiva variante la previsione edificatoria del comparto. Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull’esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 13.935</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Parcheggi a raso</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, non superiori al 10% della Superficie agibile (SA) esistente per gli interventi su alloggi con SA inferiore ai 100 mq. e non superiore al 5% per quelli con la SA eccedente: il progetto dovrà curare l’ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, a ripostiglio, a impianti tecnologici, a cabine idriche, a centrali termiche, a lavatoi o stenditoi nonché a ricoveri per i veicoli. Compatibilmente la normativa del Piano di Bacino è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell’edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all’articolo 60 comma 4 con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero possono essere realizzati senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td>Base</td><td colspan="3">Massimo</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">1.858,0 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

	Prescrizioni particolari	Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull'esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.	
Parametri edilizi	Numero di piani	-	
	Altezza	-	
	Piani interrati	-	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Gli standard urbanistici saranno individuati sulla base degli interventi successivi previsti dalla variante.		
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione		
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica		

Documentazione fotografica



Vista verso Nord



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

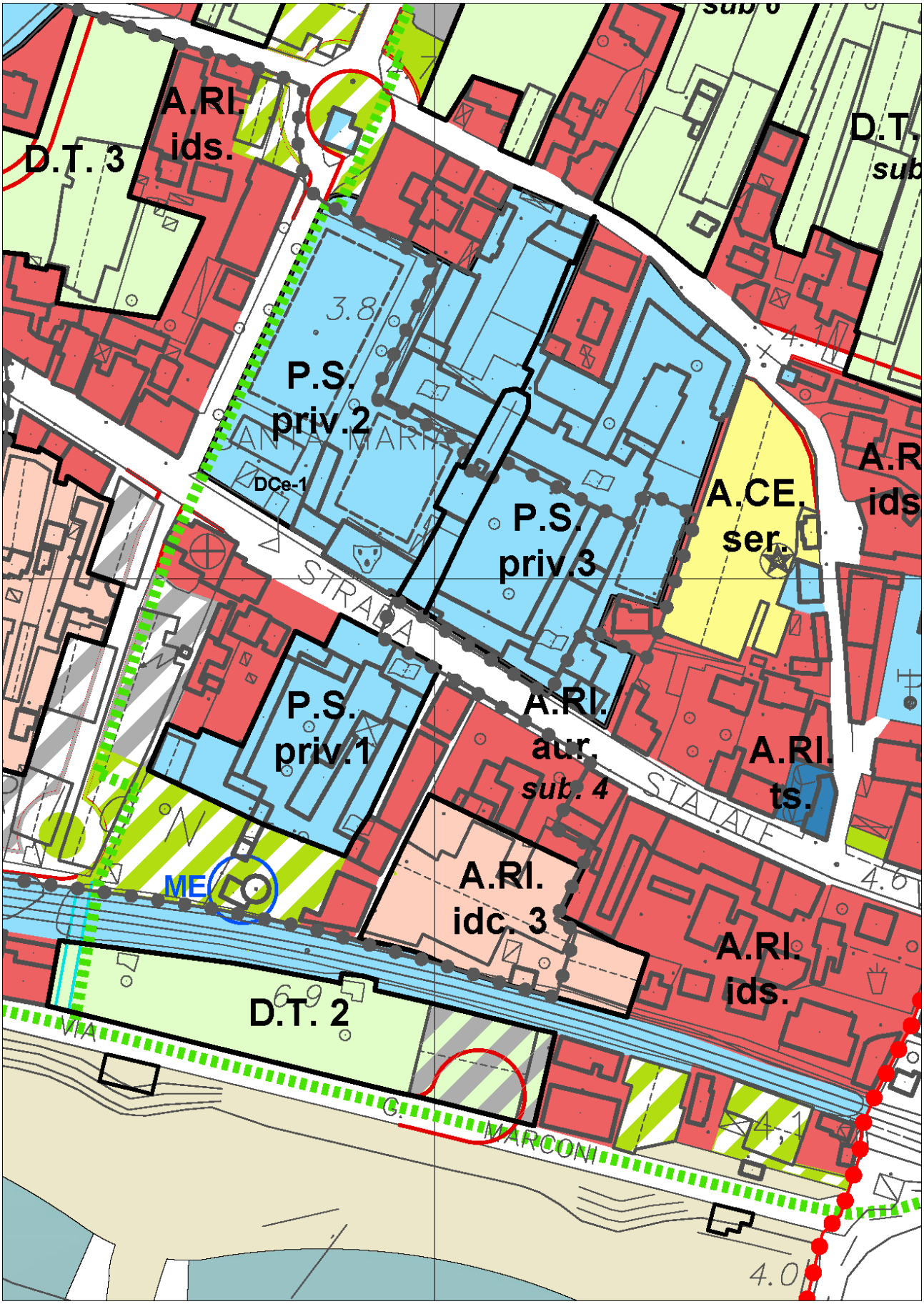
<table>
<tr><td>A.RI.idc 3</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td colspan="2">Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td colspan="2">TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td colspan="2">COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td colspan="2">MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">BB / B0</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FU/MA – FI/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">IV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’area che il vigente PTCP classifica come TU si presenta come un vuoto urbano, a nord della linea ferroviaria e ad est del torrente Verbone, occupata da impianti a serra in grave stato di abbandono.
La zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità dal vigente Piano di Bacino; pertanto il PUC demanda ad una successiva variante la previsione edificatoria del comparto. Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull’esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 3.962</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Parcheggi a raso</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, non superiori al 10% della Superficie agibile (SA) esistente per gli interventi su alloggi con SA inferiore ai 100 mq. e non superiore al 5% per quelli con la SA eccedente: il progetto dovrà curare l’ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, a ripostiglio, a impianti tecnologici, a cabine idriche, a centrali termiche, a lavatoi o stenditoi nonché a ricoveri per i veicoli. Compatibilmente la normativa del Piano di Bacino è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell’edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all’articolo 60 comma 4 con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero possono essere realizzati senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell’esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parametri urbanistici</td><td rowspan="2">I.U.I.</td><td colspan="2">Base</td><td colspan="2">Massimo</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

	Prescrizioni particolari	Non sono attualmente ammesse nuove edificazioni. Sono consentiti solo interventi sull'esistente conformi alla vigente normativa del Piano di Bacino ai sensi dell'art. 119 delle norme di piano. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.	
Parametri edilizi	Numero di piani	-	
	Altezza	-	
	Piani interrati	-	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	3 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Gli standard urbanistici saranno individuati sulla base degli interventi successivi previsti dalla variante.		
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione		
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica		

Documentazione fotografica



Vista verso est



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

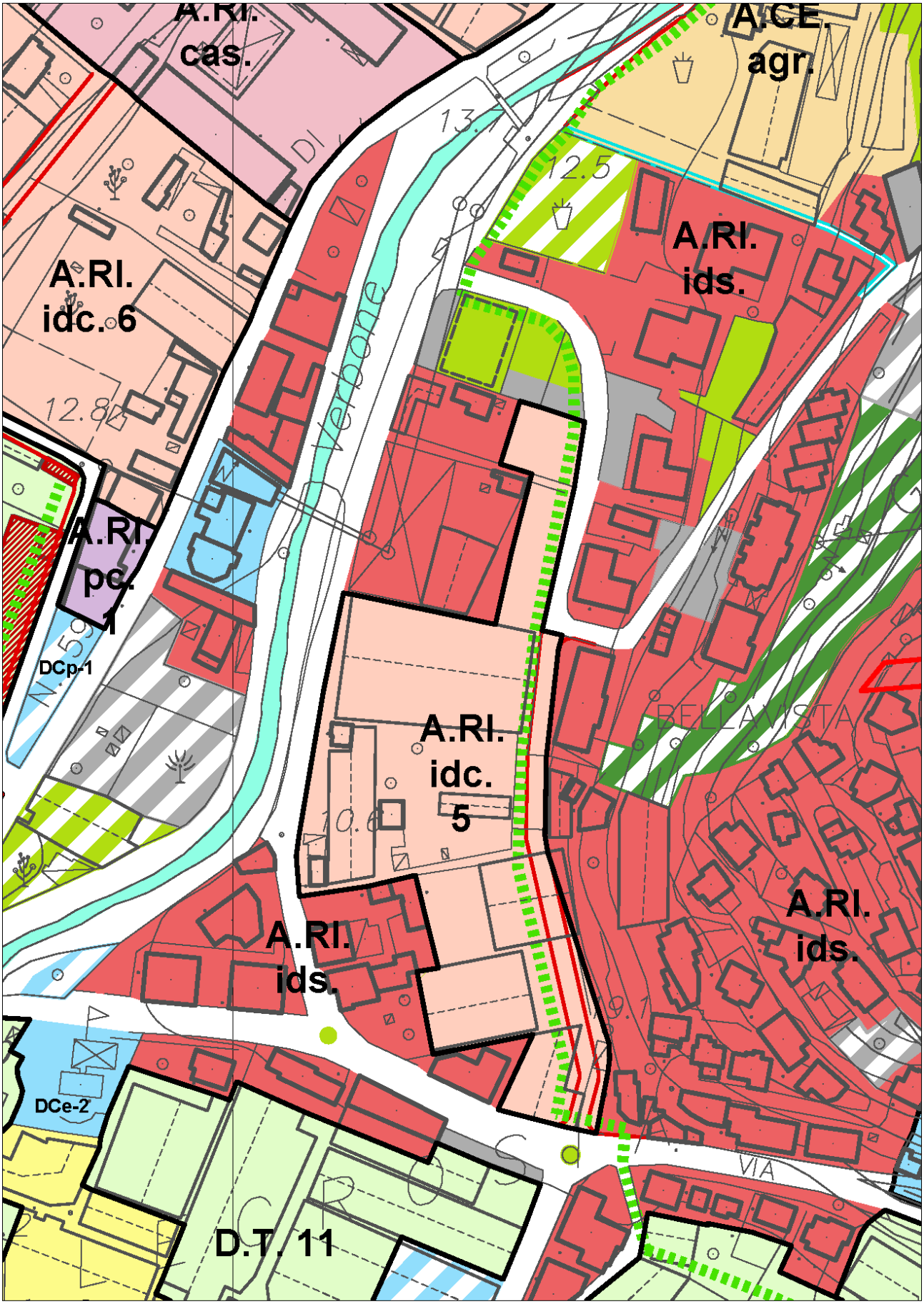
<table>
<tr><td>A.RI.idc 5</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID MO-A</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td>B0 / C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td>FU/MA - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">II / III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’area tra il torrente Vallecrosia e Via Garibbe è caratterizzata dalla presenza di strutture oggetto di precedenti sanatorie non consone all’ambiente urbano. L’intervento dovrà prevedere un attento studio dei caratteri morfologici e planivolumetrici dell’esistente al fine di garantire il corretto inserimento nel paesaggio delle strutture edilizie con particolare attenzione alla composizione del costruito e degli spazi aperti. La ristrutturazione dei volumi esistenti dovrà essere eseguita al fine di uniformare l’aspetto architettonico e funzionale generale.
L’intervento è finalizzato alla riqualificazione della zona con la demolizione dei manufatti incongrui e la ricostruzione organica delle volumetrie previste secondo le tipologie e le prescrizioni descritte nelle norme ambientali (vedi art. 119 delle norme di piano). Il PUC ammette nuove costruzioni sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti, anche con asservimenti di lotti non contigui purché all’interno dello stesso Ambito di intervento.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 14.704</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Parcheggi a raso o box interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Permesso di Costruire Convenzionato</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi previsti dall'art. 119 delle Norme di Attuazione</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Parametri urbanistici</td><td>I.U.I.</td><td colspan="4">0,07 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.M.I.</td><td colspan="4">900 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. massima</td><td colspan="4">1.029,3 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente (stimata)</td><td colspan="4">640,0 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="4">389,3 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">16</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">Non è ammesso il cambio di destinazione d’uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell’adozione del PUC preliminare.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">3</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">10,5 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1 compatibilmente con il Piano di bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td>5 m</td></tr>
</table>

		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde 20 mq / ab. Parcheggi 5 mq / ab.	La quantità prevista tiene conto anche della carenza attuale; a fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde ed altro, ferma restando la quantità di 25 mq/ab. Le aree a standard calcolate possono essere monetizzate. Tutti gli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso a residenziale saranno soggetti al pagamento totale degli oneri stabiliti per le nuove costruzioni. La nuova viabilità pubblica di collegamento individuata dal PUC ha carattere vincolante.	
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione		
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica		

Documentazione Fotografica



Vista verso Sud



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

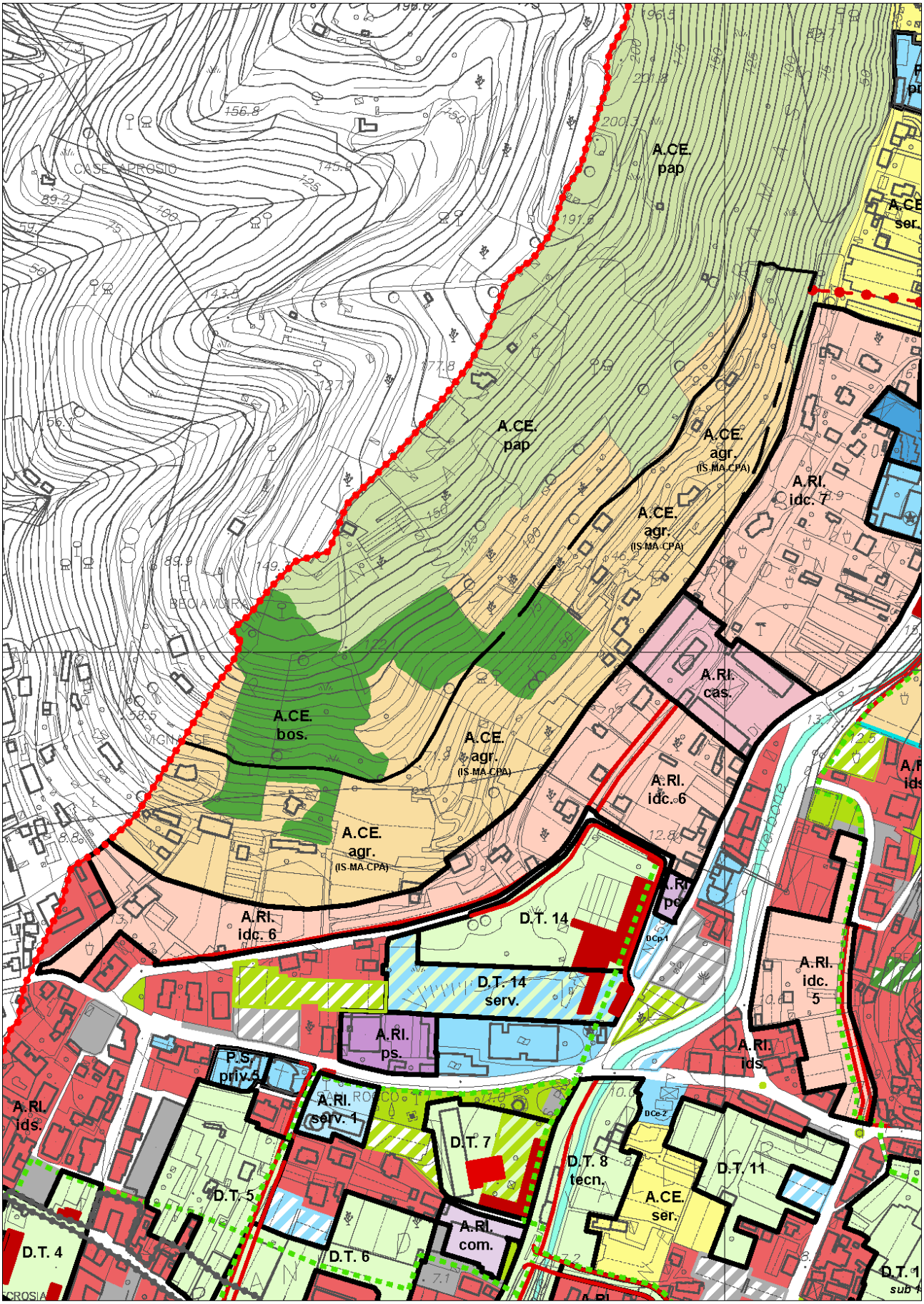
<table>
<tr><td>A.RI.idc 6</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID MA</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td>Parz. C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td>VI/MO – FU/MA / AIN-TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="3">II / III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’ambito è collocato ad ovest del torrente Verbone ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti sparsi misti ad attività agricole produttive. L’intervento si propone come completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale da inserire organicamente nel tessuto urbano esistente.
I nuovi interventi edilizi dovranno garantire il minore impatto paesaggistico possibile e dovranno mirare alla realizzazione di un organismo edilizio unitario in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando comunque lo schema planivolumetrico dell’attuale insediamento.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 47.463</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Parcheggi a raso o box interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Permesso di Costruire Convenzionato</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi previsti dall'art. 119 delle Norme di Attuazione</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Parametri urbanistici</td><td>I.U.I.</td><td colspan="4">0,07 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.M.I.</td><td colspan="4">900 mq contigui</td></tr>
<tr><td>S.A. massima</td><td colspan="4">3.322,41 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente (stimata)</td><td colspan="4">2.709,00 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="4">613,40 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">25</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">2</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">7,5 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1 compatibilmente con il Piano di bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Strade secondarie</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Confini</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Fabbricati</td><td>10 m</td></tr>
<tr><td>Dotazione di servizi ed infrastrutture</td><td>Verde 20 mq / ab.
Parcheggi 5 mq / ab.</td><td colspan="4">La quantità prevista tiene conto anche della carenza attuale; a fronte di esigenze progettuali e localizzative è</td></tr>
</table>

		possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde ed altro, ferma restando la quantità di 25 mq/ab. Le aree a standard calcolate possono essere monetizzate. Tutti gli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso a residenziale saranno soggetti al pagamento totale degli oneri stabiliti per le nuove costruzioni. L'ampliamento della viabilità esistente individuato dal PUC ha carattere vincolante.
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione	
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica	

Documentazione fotografica



Vista verso Est



Estratto della zonizzazione – Scala 1:5.000

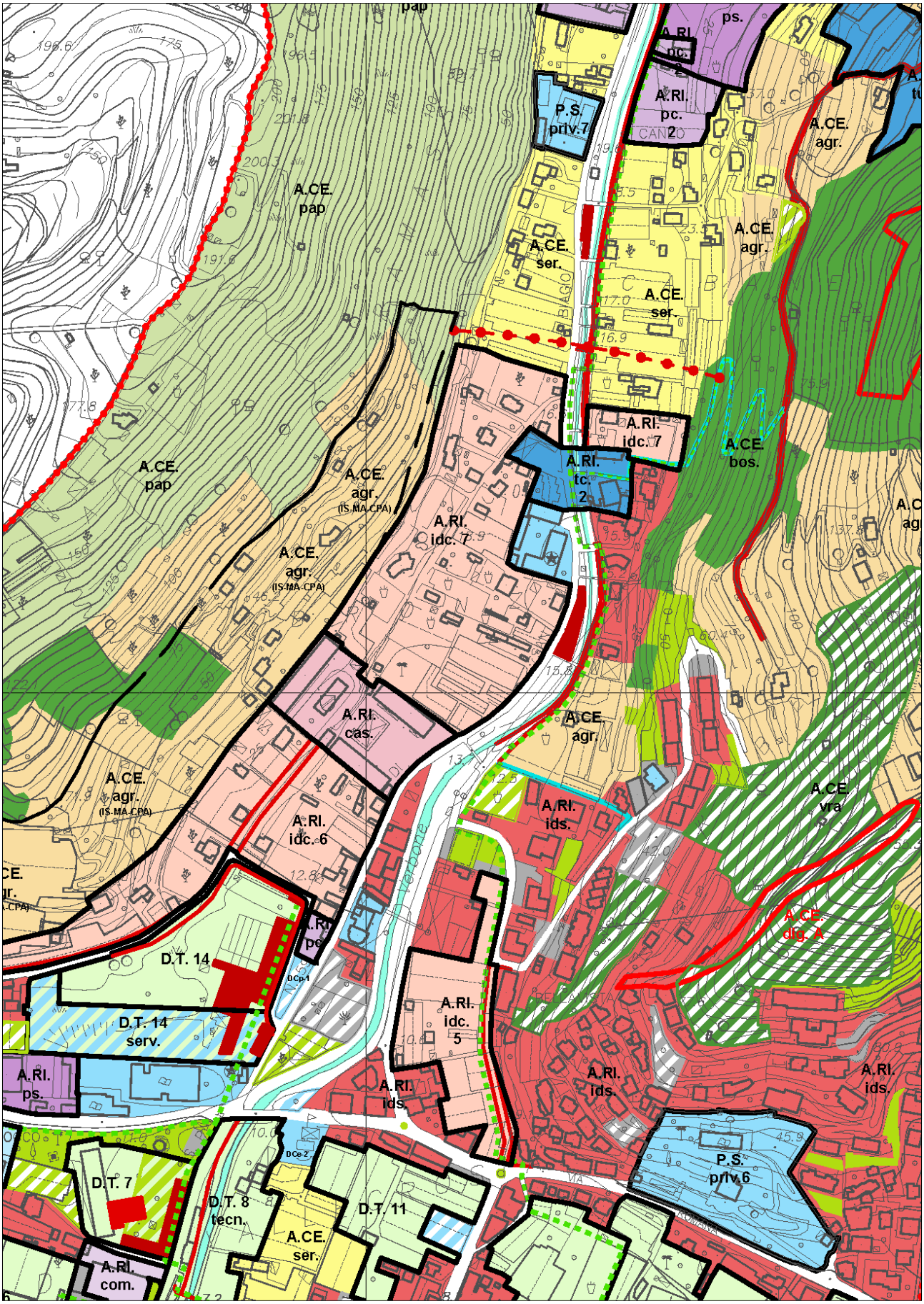
<table>
<tr><td>A.RI.idc 7</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="4">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID MO-A</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">Parz. C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – FI/MO / AIN_TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">II / III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">L’ambito è collocato ad ovest del torrente Verbone ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti sparsi misti ad attività agricole produttive. L’intervento si propone come completamento del processo insediativo attraverso la realizzazione di nuova edilizia residenziale da inserire organicamente nel tessuto urbano esistente.
I nuovi interventi edilizi dovranno garantire il minore impatto paesaggistico possibile e dovranno mirare alla realizzazione di un organismo edilizio unitario in cui gli elementi preesistenti e quelli di nuovo impianto si integrino armonicamente conservando comunque lo schema planivolumetrico dell’attuale insediamento.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 49.227</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Parcheggi a raso o box interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Permesso di Costruire Convenzionato</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi previsti dall'art. 119 delle Norme di Attuazione</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Parametri urbanistici</td><td>I.U.I.</td><td colspan="4">0,07 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.M.I.</td><td colspan="4">900 mq contigui</td></tr>
<tr><td>S.A. massima</td><td colspan="4">3.445,9 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente (stimata)</td><td colspan="4">2.229,0 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="4">1.216,9 mq</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">49</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">2</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">7,5 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1 compatibilmente con il Piano di bacino</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Strade secondarie</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Confini</td><td>5 m</td></tr>
<tr><td>Fabbricati</td><td>10 m</td></tr>
<tr><td>Dotazione di servizi ed infrastrutture</td><td>Verde 20 mq / ab.
Parcheggi 5 mq / ab.</td><td colspan="4">La quantità prevista tiene conto anche della carenza attuale; a fronte di esigenze progettuali e localizzative è</td></tr>
</table>

		possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde ed altro, ferma restando la quantità di 25 mq/ab. Le aree a standard calcolate possono essere monetizzate. Tutti gli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso a residenziale saranno soggetti al pagamento totale degli oneri stabiliti per le nuove costruzioni.
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione	
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica	

Documentazione fotografica



Vista verso ovest



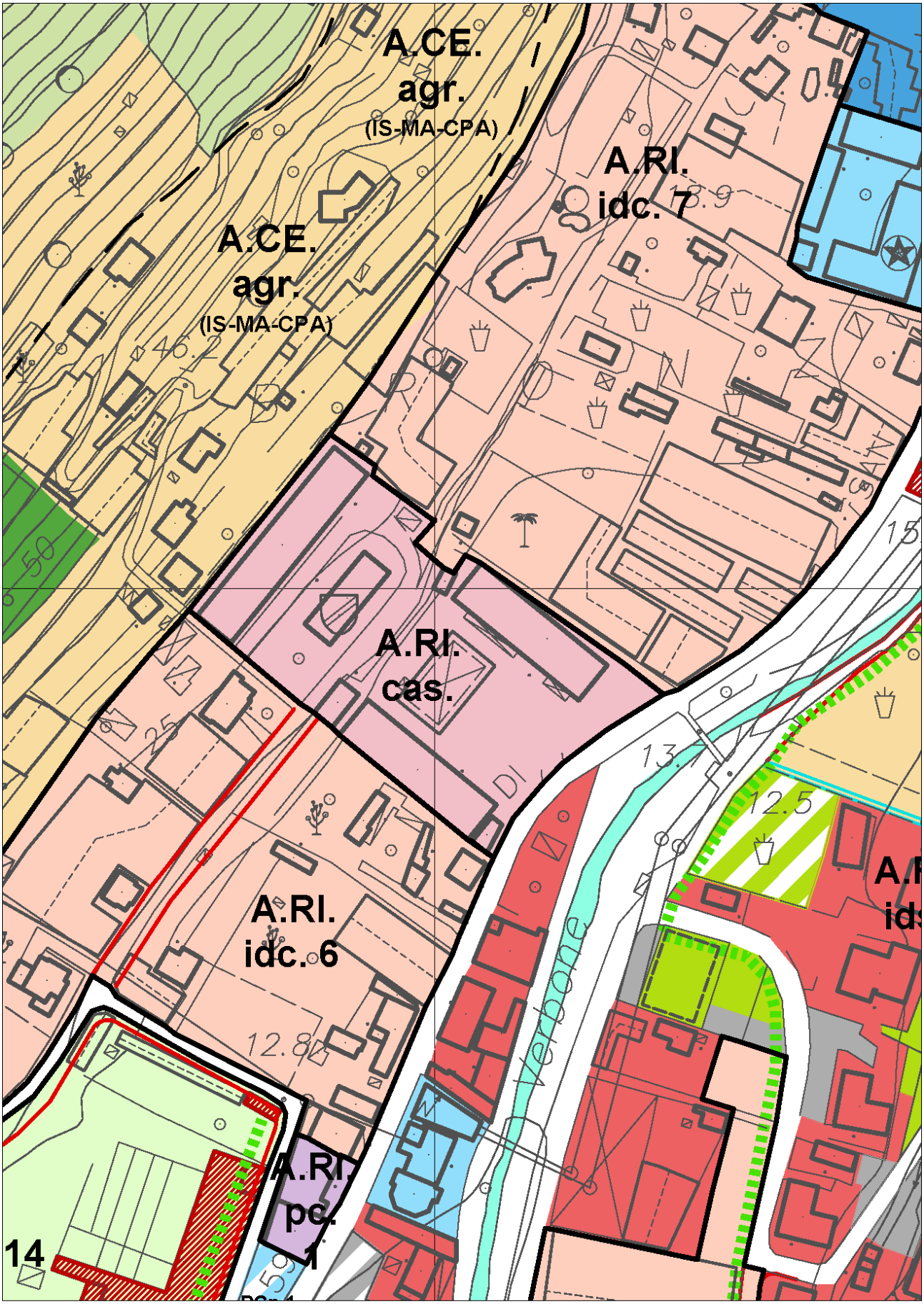
Estratto della zonizzazione – Scala 1:5.000

<table>
<tr><td>A.RI.cas</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="3">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID MO-A</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">Parz. C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – FI/MO – FU/MA – VU/MA parz. AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="3">II / III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Ambito con la presenza di manufatti (casermette) attualmente di proprietà dello Stato. Gli edifici esistenti, ubicati a valle e a monte della strada O. Raimondo, sono attualmente utilizzati a sede comunale nella parte alta e a depositi, magazzini e locali artigianali, nella parte bassa. Il progetto prevede il consolidamento della struttura urbana attraverso il riassetto del sistema insediativo con le altre aree urbane, anche ricollocando le funzioni pubbliche e di interesse pubblico già presenti nel compendio.
Il consolidamento della struttura urbana sarà attuato tramite ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente attuata nel mantenimento sostanziale dell’impianto planimetrico esistente. Inoltre, il progetto dovrà essere rivolto al soddisfacimento del fabbisogno di spazi e servizi pubblici mediante: la realizzazione di una piazza; la risistemazione della viabilità pubblica; l’edificazione di alloggi destinati a edilizia residenziale sociale.
Il PUC si pone come obiettivo la riqualificazione dell’intero Ambito mediante la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale sia privata che pubblica (ERP), la quota di ERP non potrà essere inferiore al 20% della superficie agibile massima, ovvero al valore percentuale che verrà indicato dall’Amministrazione Comunale in sede di approvazione della “variante casa”, ai sensi della L.R. 38/2007”.
L’intervento attuativo del presente Ambito di Riqualificazione Urbana dovrà garantire un’offerta insediativa e tipologica articolata, caratterizzata dalla pluralità di funzioni, dall’equilibrio tra sistemi funzionali e spazi di servizio e da un’adeguata rete infrastrutturale. A seguito delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, l’area dovrà, comunque, mantenere i caratteri di un insediamento di media densità territoriale con ampi spazi a verde.
Il progetto è stato approvato dalla Regione Liguria con deliberazione di Giunta n. 471 del 6/5/2011</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 13.210</td></tr>
<tr><td>Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Commerciale – direzionale (1, 2, 6, 7, 8)
Parcheggi a raso o box interrati
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Obbligo di P.U.O. ad iniziativa pubblica o privata, corredato da S.O.I.
Si considera la possibilità di attuare l’intervento unitariamente sull’intero compendio o singolarmente su ciascuno dei due Ambiti (a monte e a valle della via O.Raimondo).</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td>I.U.I.</td><td colspan="4">0,787 mq / mq</td></tr>
<tr><td>S.M.I.</td><td>Per singolo ambito</td><td colspan="3">Ambiti di intervento: 2
(a monte e a valle rispetto all'asse stradale della via O. Raimondo)</td></tr>
<tr><td>S.A. massima</td><td colspan="4">10.400 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td>6.344 mq</td><td colspan="3">destinazione diversa dal residenziale</td></tr>
</table>

	S.A. di progetto	10.400 mq	Residenziale di cui 2.000 mq di commerciale
	Abitanti di riferimento	420	
	Prescrizioni particolari	-	
Parametri edilizi	Numero di piani	4	
	Altezza	15 m	
	Fronte massimo	63 m	
	Profondità del corpo di fabbrica	22 m	
	Piani interrati	1	
	Distanze	Strade principali	7 m
		Strade secondarie	5 m
		Confini	5 m
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Standard da residenze ex DM 1444/1968 18 mq / ab.	7.560 mq	Parcheggi pubblici e verde attrezzato: una piazza attrezzata a livello di via Roma e verde di arredo a livello di via O. Raimondo
	Standard da commercio ex DM 1444/1968 0,8 mq / 1 mq SL	2.000 mq	Di cui almeno 50% destinati a pacheggi
	Parcheggi pertinenziali commercio ex LR 1/2007 0,88 mq / 1 mq SL	1.320 mq	La superficie netta di vendita (SV) è stata calcolata pari al 75% della superficie agibile (S.A.)
	E' ammessa la monetizzazione degli standard nell'ipotesi in cui le superfici reperibili all'interno dell'Ambito non rispondano ai parametri minimi richiesti dal DM 1444/1968		
Indicazioni tipogico-progettuali	La progettazione dovrà farsi carico di studiare la sistemazione degli spazi pubblici e viabilità in rapporto ai nuovi interventi edilizi. La trasformazione urbanistica del lotto non potrà prescindere dal sostanziale mantenimento dei volumi degli edifici esistenti. Dovrà essere realizzato un insediamento residenziale, commerciale comprensivo di una piazza e di percorsi pedonali attraverso il migliore utilizzo degli spazi aperti e di pertinenza degli edifici.		

Documentazione fotografica





Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td>A.RI.Aur</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA</td><td colspan="3">Residenziale</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">AA / BB / B0</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – FI/MO – FU/MA AIN_TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="3">I / III / IV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">E' il tessuto edilizio che si è sviluppato lungo il percorso matrice principale costituito dalla S.S. Aurelia, che, in corrispondenza del centro abitato, assume il nome di Via Col. Aprosio. Gli interventi dovranno essere attuati secondo lo Schema di Organizzazione Urbanistica e lo Studio di Sostenibilità Ambientale con obbligo di P.U.O. estesi ad almeno un sub-ambito avente valore di unità minima di intervento, al fine di individuare gli edifici sui quali operare modeste sopraelevazioni, per ottenere un miglioramento nello sky line verticale della cortina muraria ed una omogenizzazione degli stili edilizio-architettonici.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 67.165</td></tr>
<tr><td>Divisione in subambiti</td><td colspan="5">4 subambiti</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Residenziale (da 1 a 3)
Parcheggi a raso o box interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Turistico-Ricettive (da 1 a 4, da 8 a 13)
Commerciale – direzionale (1, 2, da 4 a 8)
Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Previa redazione di PUO corredato da SOI, esteso all’intero ambito o sub-ambito (il PUC prevede n. 4 sub-ambiti costituenti a tali fini U.m.i.), e sulla base delle linee guida che saranno emanate dalla Regione Liguria per gli itnerventi lungo la via Aurelia (art. 79bis delle norme di attuazione del P.T.C.P.) sono ammessi incrementi volumetrici dello 0,5% della Superficie lorda (Sl) esistente nell’ambito o sub-ambito attraverso la semplice sopraelevazione di alcuni fabbricati attestati su tale percorso che saranno individuati dal PUO attraverso le analisi puntuali di interesse storico-ambientale e degrado ambientale, al fine di ottenere un miglioramento nello skyline verticale della cortina muraria ed una omogenizzazione degli stili edilizio-architettonici (tavv. C6a/b/c/d della “Struttura del Piano e art. 120 della normativa). Il progetto di sopraelevazione dovrà curare l’ampliamento consentito prevedendo la riqualificare organica dell’intero fabbricato esistente compresi i prospetti e la copertura e la realizzazione di quota di rifacimento del marciapiede pubblico lungo la S.S. Aurelia, compreso i sottoservizi, l’impianto di illuminazione pubblica e l’arredo urbano.</td></tr>
<tr><td>Modalità di intervento</td><td colspan="5">Tutti gli interventi previsti dall'art. 119 delle Norme di Attuazione</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Parametri urbanistici</td><td>I.U.I.</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>S.M.I.</td><td colspan="4">Interno subambito</td></tr>
<tr><td>S.A. massima</td><td colspan="4">3.367,4 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">119.543,0 mq</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td>598,0 mq</td><td colspan="3">5% della S.A. esistente</td></tr>
</table>

	Abitanti di riferimento	24	
	Prescrizioni particolari	Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti.	
Parametri edilizi	Numero di piani	-	
	Altezza	-	
	Piani interrati	-	
	Distanze	Strade principali	-
		Strade secondarie	-
		Confini	-
		Fabbricati	10 m
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde 20 mq / ab. Parcheggi 5 mq / ab.	La quantità prevista tiene conto anche della carenza attuale; a fronte di esigenze progettuali e localizzative è possibile prevedere una differente ripartizione tra parcheggi, verde ed altro, ferma restando la quantità di 25 mq/ab. Le aree a standard calcolate possono essere monetizzate oltre agli oneri di legge.	
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione		
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 5 della Disciplina Paesistica		
Documentazione fotografica	Vedere le tavole di rilievo fotografico del fronte strada e analisi del degrado C6a, C6b, C6c e C6d della struttura di piano.		

A.RI.pc 1	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE**	**Produttivo**		
QUADRO PROGRAMMATICO				
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto
		Geomorfologico	ID MA	ID CO
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista
		Insediativo	MO - B	Non prevista
	Piano di Bacino	Fascia	Parz. C	
		Regime normativo	FU/MA / AIN_TRZ	
Piani di settore	Piano della costa			
	Zonizzazione acustica	III		
Aree e immobili tutelati per legge				
Altri vincoli				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
Obiettivo della trasformazione	Si tratta di una modesta area prospiciente la strada provinciale per Perinaldo, caratterizzata dalla presenza di volumi incongrui oggetto di precedenti sanatorie ed attualmente utilizzati a scopo produttivo/artigianale. Il PUC ne prevede la demolizione e ricostruzione secondo uno schema prefissato, al fine di ottenere un miglioramento dell'area ed una omogeneizzazione delle caratteristiche architettoniche degli stessi.			
Superficie territoriale	Mq 910			
Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)	Principali	Produttiva (1 solo artigianato, 2, 3) se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale		
	Complementari	Parcheggi a raso o box interrati Volumi tecnici Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili		
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire Convenzionato			
Modalità di intervento	L'intervento prevede la demolizione dei due manufatti incongrui e la loro ricostruzione secondo la tipologia prevista dalla norma di piano (art. 124), con un rapporto di copertura massimo del 30% del lotto di proprietà. I due fabbricati ricostruiti possono essere realizzati in adiacenza.			
Parametri urbanistici	Rapporto di copertura	30% del lotto		
	S.M.I.	Lotto di proprietà		
	S.A. esistente	500,0 mq		
	Abitanti di riferimento	-		
	Prescrizioni particolari	-		
Parametri edilizi	Numero di piani	1		
	Altezza	5,5 m		
	Piani interrati	1 compatibilmente con il Piano di bacino		
	Distanze	Strade principali	5 m	
		Strade secondarie	3 m	
		Confini	5 m	
		Fabbricati	10 m	
Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde e parcheggi 10% del lotto di intervento 91 mq	Ex art. 5 D.M. 1444/1968		
Prestazioni ambientali	Come definite dall'art. 124 delle Norme di Attuazione			
Disciplina paesistica di livello puntuale	Come definita dall'art. 124 delle Norme di Attuazione			

Documentazione fotografica



Veduta verso Nord dei manufatti incongrui da demolire e ricostruire



Veduta verso Nord dei manufatti incongrui da demolire e ricostruire

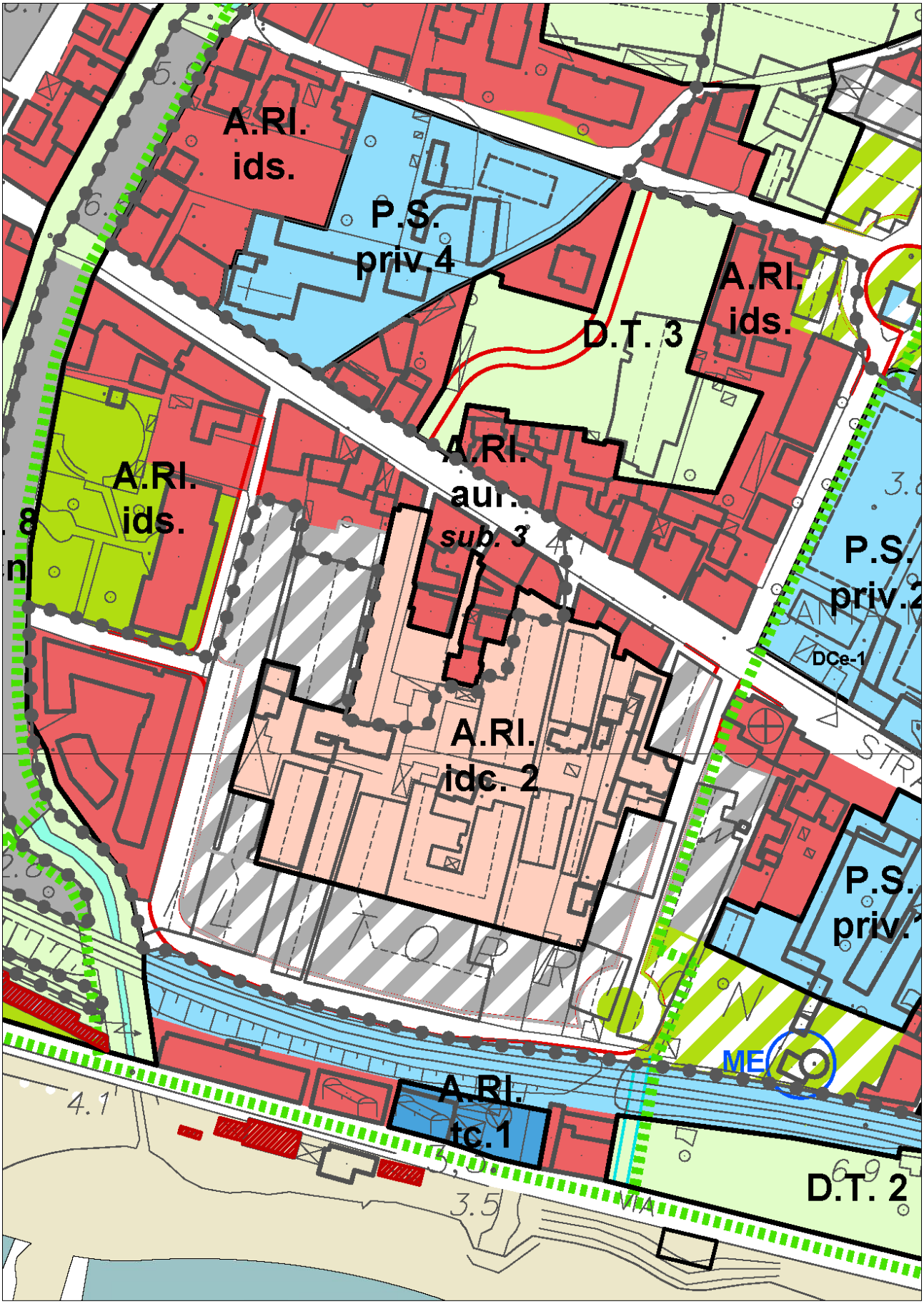
A.RI.tc 1	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE**	**Turistico - ricettivo**		
QUADRO PROGRAMMATICO				
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto
		Geomorfologico	TU	Non prevista
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista
		Insediativo	MO - B	Non prevista
	Piano di Bacino	Fascia	-	
		Regime normativo	FU/MA / AIN_TRZ	
Piani di settore	Piano della costa			
	Zonizzazione acustica	IV		
Aree e immobili tutelati per legge		Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”		
Altri vincoli				
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
Obiettivo della trasformazione	Si tratta dell’area dell'albergo Piccolo Paradiso, ubicato sul lungomare. L'intervento si configura come sostituzione edilizia con la demolizione e ricostruzione, con incremento volumetrico, dell'edificio a destinazione alberghiera. La nuova edificazione dovrà essere realizzata in conformità alle previsioni del P.T.C.P., del piano di bacino, nonché alle norme antisimiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla L.R. 29/05/2007 n. 22 e D.P.R. n. 59/2009. L’incremento volumetrico previsto trova la motivazione nel fatto che la consistenza attuale risulta molto ridotta rispetto agli standard di mercato oggi richiesti per l’attività (vedi art. 125 delle norme di piano)			
Superficie territoriale	Mq 1.076,0			
Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)	Principali	Alberghiera		
	Complementari	Parcheggi a raso o box interrati Volumi tecnici Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili		
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire Convenzionato corredato da SOI. Lotto minimo di intervento l'intero ambito.			
Modalità di intervento	Demolizione e ricostruzione, con ampliamento, del fabbricato esistente			
	S.M.I.	Intero lotto		
	S.A. massima	1.368,0 mq		
	S.A. esistente	590,0 mq		
	S.A. di progetto	778,0 mq		
	Abitanti di riferimento	31		
	Prescrizioni particolari	Il progetto dovrà perseguire una finalità di riqualificazione dell'intero lotto attraverso la realizzazione di un progetto di elevata qualità architettonica. La superficie accessoria non potrà superare il 30% della S.A. come da normativa vigente. La destinazione d'uso alberghiera dovrà essere garantita mediante atto di vincolo ventennale.		
Parametri edilizi	Numero di piani	5		
	Altezza	17 m		
	Piani interrati	1		
	Distanze	Strade principali	-	
		Strade secondarie	-	
		Confini	5 m	
		Fabbricati	10 m	

Dotazione di servizi ed infrastrutture	Verde 186 mq (6 mq / posto letto) Parcheggi 186 mq (6 mq / posto letto)	Il calcolo degli standard è definito sulla base dei posti letto stimati. Le aree a standard calcolate potranno essere monetizzate. Dovranno obbligatoriamente essere reperiti i parcheggi al servizi della struttura nella misura minima di 1 posto auto per camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento, ai sensi dell'art. 19 comma 8 della L.R. 16/2008 e s.m.i.
Prestazioni ambientali		
Disciplina paesistica di livello puntuale		

Documentazione fotografica



Vista verso ponente



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td>A.RI.tc 2</td><td>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</td><td colspan="3">Turistico - ricettivo</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td>Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID MO-A</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td>Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="2">B / C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA / AIN_TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="3">II / III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="3">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Si tratta dell’area dell'attuale “Museo della Canzone Italiana”, sita lungo la Strada Provinciale n° 59 per San Biagio della Cima – Perinaldo, oggetto di variante urbanistica approvata con Conferenza dei Servizi, ai sensi dell’articolo 59, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e s. m. e i. e dell’articolo 14, comma 4, della L. n. 241/1990 e s. m. e i. che ha modificato la classificazione dell’area da agricola ad “Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico – Centro Musicale “Museo della Canzone Italiana di Erio Tripodi”. Il PUC recepisce la suddetta variante urbanistica rimandando a quanto contenuto nel verbale prot. 18033 in data 03-08-2006, e prevede un ulteriore ampliamento del manufatto ad un piano di cui era già stata autorizzata la chiusura del porticato sorretto da colonne mediante la sopraelevazione del piano primo. Prevede inoltre l'ampliamento dell'ambito includendo il terreno di proprietà al mappale 186 da destinare a parcheggi pertinenziali e verde nonché il cambio d'uso della struttura a serra esistente del mappale 1904 a locale con destinazione turistico-ricettiva o pubblici esercizi.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 5.824,0</td></tr>
<tr><td>Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico – Centro Musicale “Museo della Canzone Italiana di Erio Tripodi”
Turistico-Ricettive (1, 2, 4, 8, 9, 11)
Commerciale (1, 6, 7, 8)
Parcheggi a raso
Volumi tecnici</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">Permesso di Costruire Convenzionato</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>S.M.I.</td><td colspan="4">Intero lotto</td></tr>
<tr><td>S.A. di progetto</td><td colspan="4">231,0 mq oltre alla S.A. esistente</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">2</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">6,5 m</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Strade secondarie</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Confini</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Fabbricati</td><td>10 m</td></tr>
<tr><td>Dotazione di servizi ed infrastrutture</td><td>Vedi art. 100 punto 2 delle Norme di Attuazione</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Disciplina paesistica di livello puntuale</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

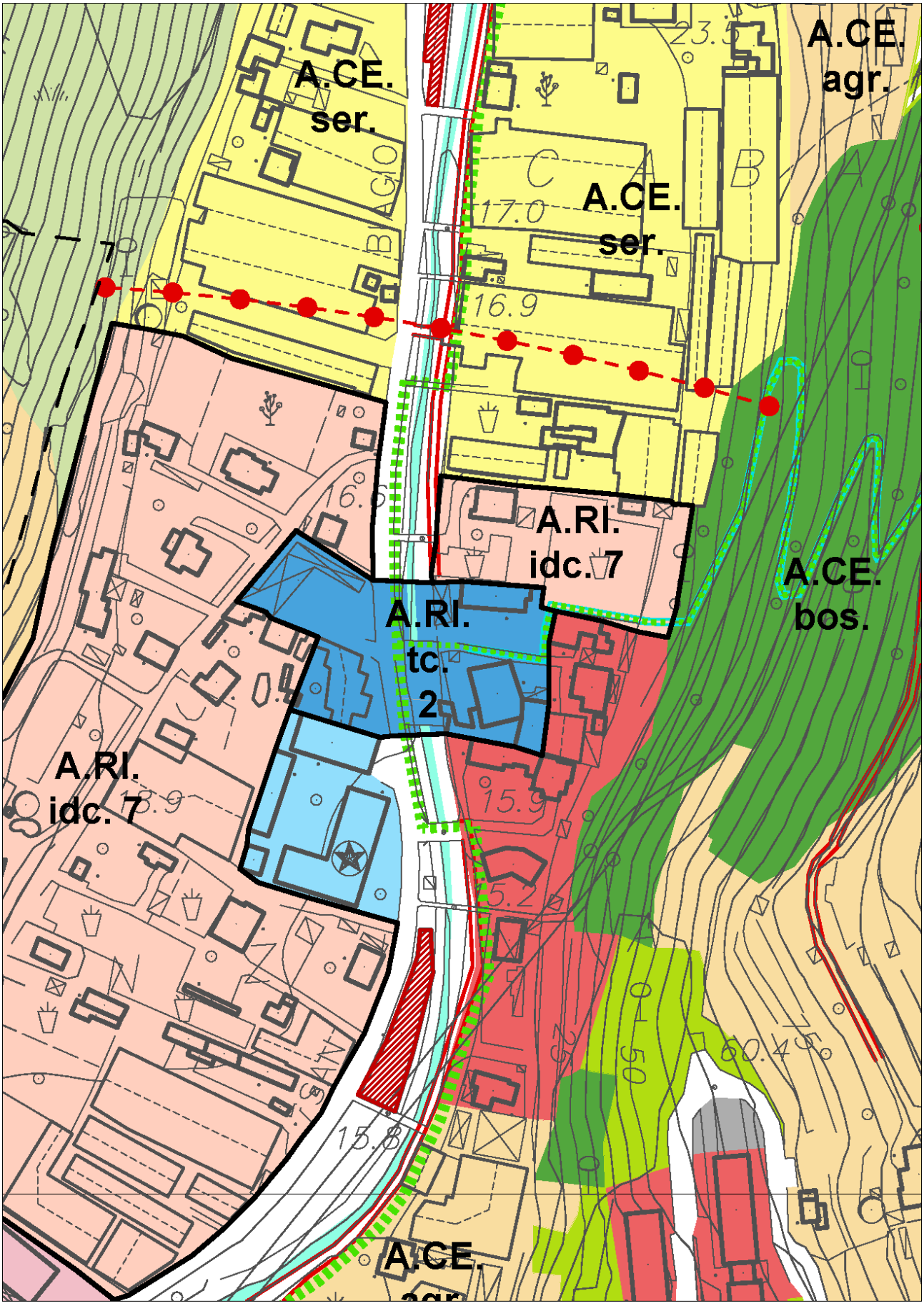
Documentazione fotografica



Veduta generale dell'ambito



Veduta del manufatto di cui è prevista la sopraelevazione di un piano



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">I.S.sport – centro polisportivo</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>IS MA</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">B / C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4">Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale (in caso di ampliamento di quest'ultimo)</td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Il PUC prevede la realizzazione di un Centro Polisportivo ubicato sulla sponda sinistra del Torrente Verbone su una superficie complessiva di circa 31.820 metri quadrati. La zona territoriale individuata risulta idonea sotto l’aspetto morfologico e ambientale. L'ambito individuato dal PUC si pone come cerniera di collegando, tramite l’asse viario provinciale, tra la piana urbanizzata della zona costiera e il nucleo antico del Centro Storico insieme ai paesi dell’entroterra (vedi art. 100 punto 6 delle norme di piano)</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 31.820</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Attività sportive
Verde attrezzato
Parcheggi pubblici a raso e interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">La realizzazione degli impianti ed attrezzature sportive insieme alla sistemazione generale dell’area è sottoposta a PUO di iniziativa pubblica, corredato da Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA).</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td>Rapporto di copertura</td><td colspan="4">15 % (0,15 mq / mq)</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">2</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">9,50</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Confini</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fabbricati</td><td colspan="2">10 m</td></tr>
<tr><td>Dotazione di servizi ed infrastrutture</td><td>Aree scoperte a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici (vedi art. 100 punto 6 delle norme di piano)</td><td colspan="2">25% del lotto</td><td colspan="2">7.955 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Le aree esterne, non destinate ad accogliere gli impianti sportivi veri e propri ed i fabbricati accessori direttamente connessi alla struttura, dovranno essere convenientemente sistemate a verde pubblico e piantumate con essenze locali in ragione di una pianta di alto fusto per ogni 20 mq di superficie destinata a verde.
È altresì ammessa, su tali aree, la realizzazione di parcheggi pubblici del tipo a raso, convenientemente schermati dalla vegetazione.</td></tr>
</table>

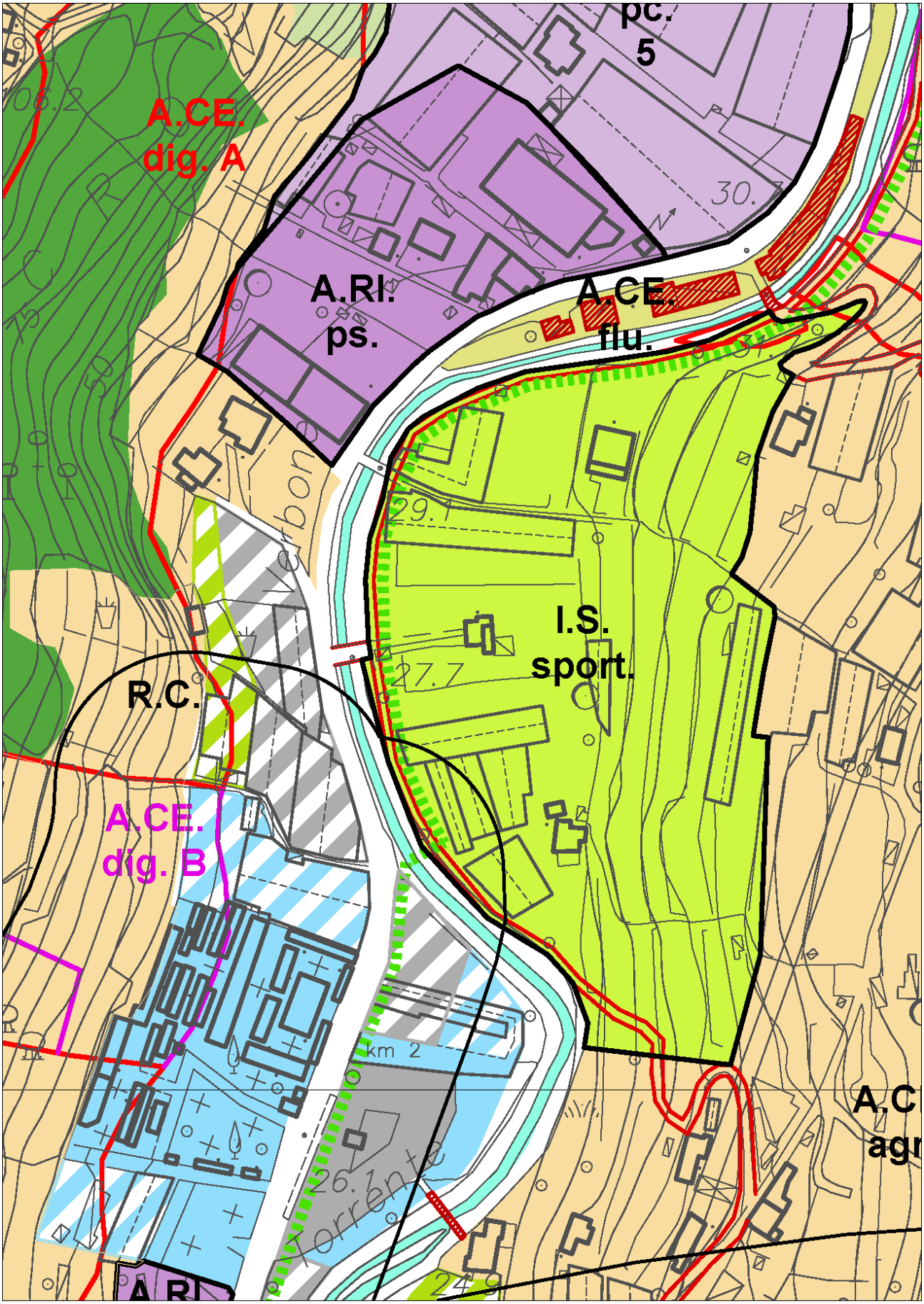
Documentazione fotografica



Veduta generale dell'ambito

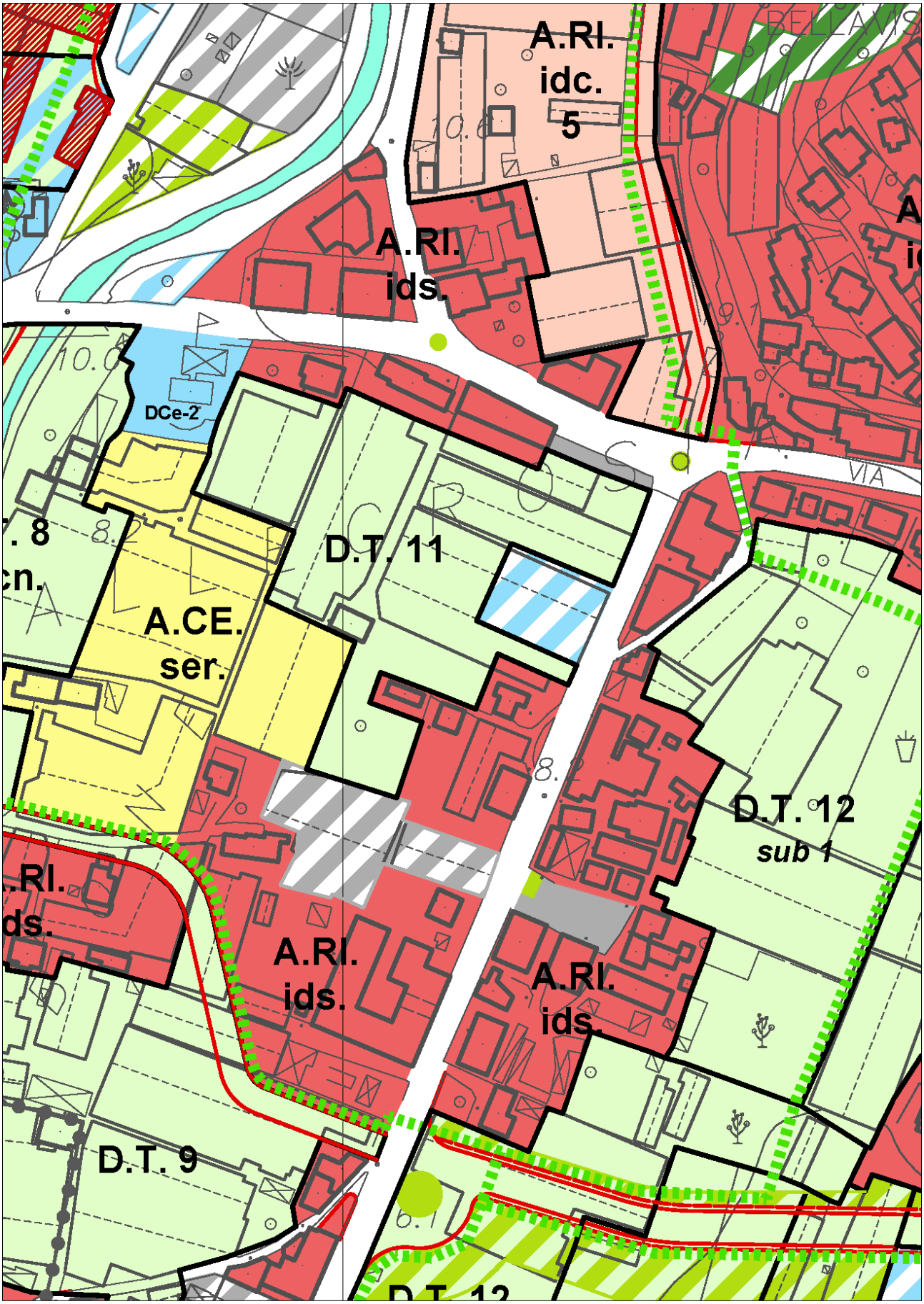


Veduta generale verso nord



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuova caserma dei Carabinieri</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Considerato l’angusto e poco strategico locale sito in via Angeli Custodi, utilizzato attualmente come sede in affitto dall’Arma dei Carabinieri, il PUC prevede una adeguata area in via Don Bosco idonea per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri. L’Amministrazione ritiene necessario dotare il proprio territorio comunale e di conseguenza anche i piccoli centri dell’entroterra di una moderna e adeguata struttura al servizio della sicurezza dell’intera popolazione. La progettazione della struttura pubblica sarà frutto di una attenta valutazione del Gruppo Tecnico di valutazione che sarà composto dall’Amministrazione Comunale di Vallecrosia, la Prefettura e il Comando Provinciale dei Carabinieri.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 1.292</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">3</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td colspan="3">7 m</td></tr>
<tr><td>Strade secondarie</td><td colspan="3">5 m</td></tr>
<tr><td>Confini</td><td colspan="3">5 m</td></tr>
<tr><td>Fabbricati</td><td colspan="3">10 m</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>

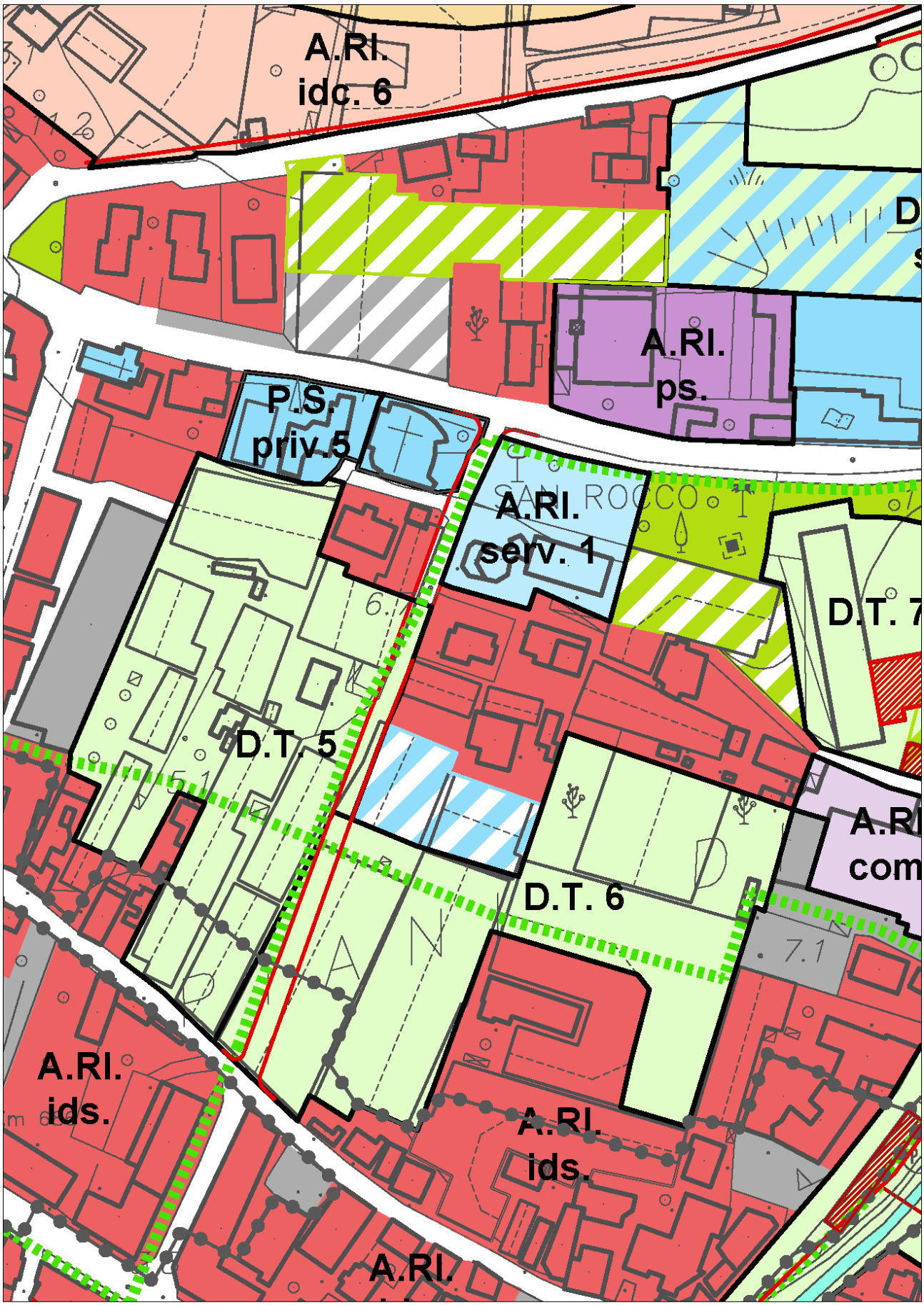


Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

Ampliamento casa degli anziani - A.RI. Serv 1					**3**
QUADRO PROGRAMMATICO					
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto	
		Geomorfologico	TU	Non prevista	
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista	
		Insediativo	MO - B	Non prevista	
	Piano di Bacino	Fascia	C		
		Regime normativo	FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ		
Piani di settore	Piano della costa				
	Zonizzazione acustica	III			
Aree e immobili tutelati per legge					
Altri vincoli					
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
Obiettivo della trasformazione	Il PUC prevede l'ampliamento ed il completamento della Residenza Protetta per Anziani “Casa Rachele” di Vallecrosia, nata nel 1997, necessaria per completare la rete di servizi e strutture volte a donare agli anziani una migliore qualità della vita.				
Superficie territoriale	Mq 3.385				
Parametri urbanistici	S.A. max	4.265,0 mq			
	S.A. esistente	1,790,0 mq			
	S.A. in progetto	2.475,0 mq			
	S.M.I.	Intero lotto			
Parametri edilizi	Numero di piani	5			
	Altezza	15,00			
	Piani interrati	1			
	Distanze	Strade principali	7 m		
		Strade secondarie	5 m		
		Confini	5 m		
		Fabbricati	10 m		

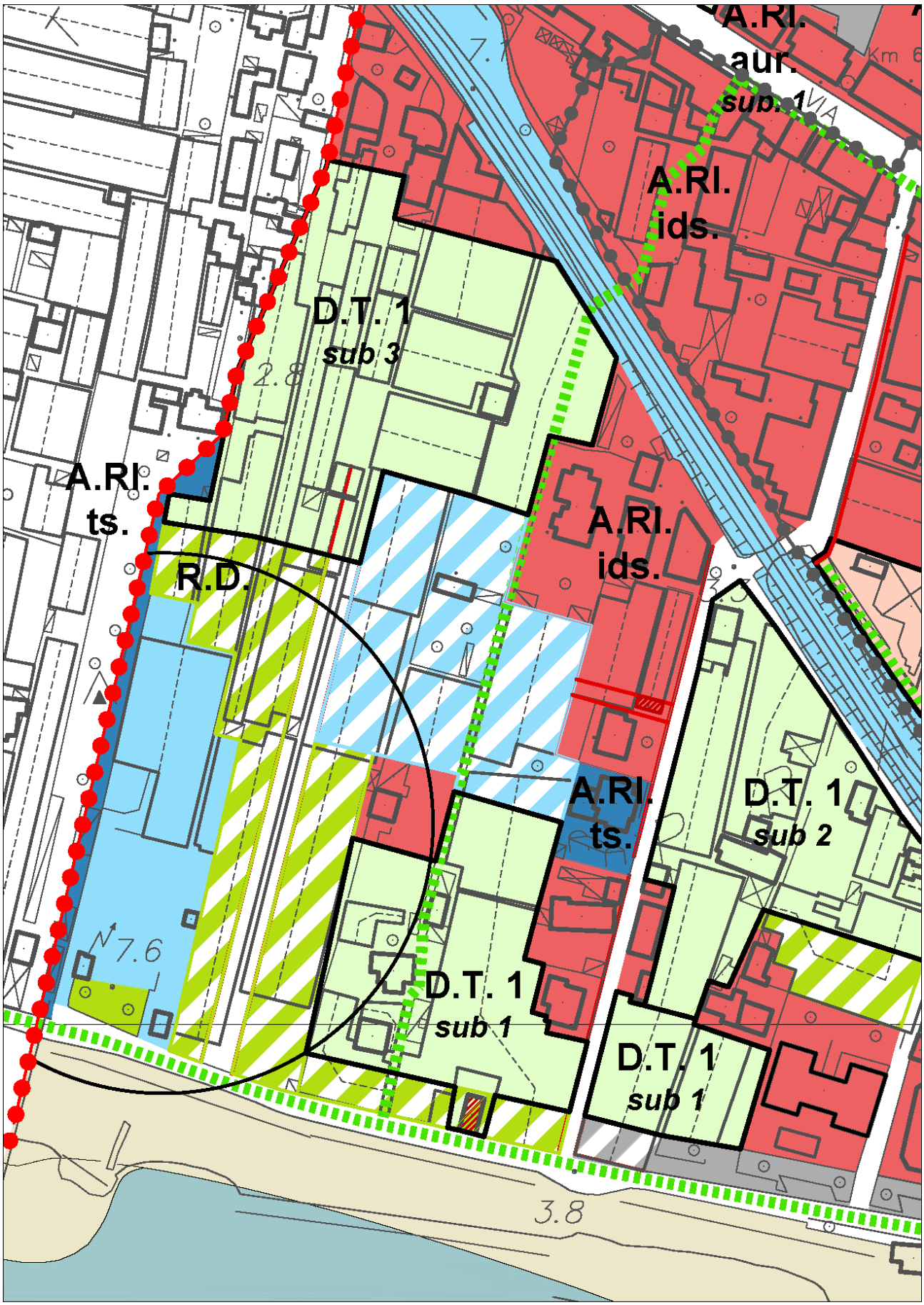
Documentazione fotografica





Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo Auditorium all'aperto</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>IS MA</td><td colspan="2">TRZ</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4">Parzialmente nella fascia di rispetto del depuratore</td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="4">La nuova struttura proposta dal PUC nasce dall’esigenza di creare uno spazio pubblico in grado di diventare nuovo punto focale della vita urbana che possa aumentare la qualità della vita dei cittadini di Vallecrosia e d’intorni, dei turisti degli abitanti della zona attraverso la realizzazione di servizi socio-culturali che possono contribuire alla crescita socio economica della cittadinanza e soprattutto dei giovani riscoprendo nel contempo un collegamento più stretto con il mare. attraverso la creazione di un auditorium all’aperto per le arti sceniche, in grado di accogliere fino a 1000 spettatori, e ospitare rappresentazioni teatrali, opere liriche, balletti e concerti musicali: una struttura moderna inserita in un parco a verde dove si uniscono tradizione, ambiente naturale e innovazione tecnologica. A completamento dell’opera pubblica che sarà collegata con la passeggiata a mare, sarà prevista un’area espositiva all’aperto, un caffè-ristorante, un ufficio informazini, una area commerciale per la vendita di prodotti artigianali tipici, abbigliamento e souvenir per i turisti e vendita di attrezzature nautiche, una piazza per aggregazione, socializzazione e svago destinata ai turisti, ai cittadini e agli spettatori occasionali, un parco giochi e parcheggi pubblici. (vedi anche scheda DT n° 1).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie territoriale</td><td colspan="4">Mq 8.181 mq</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prestazioni ambientali</td><td colspan="4">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture delle eventuali volumetrie possono prevedere verde pensile.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



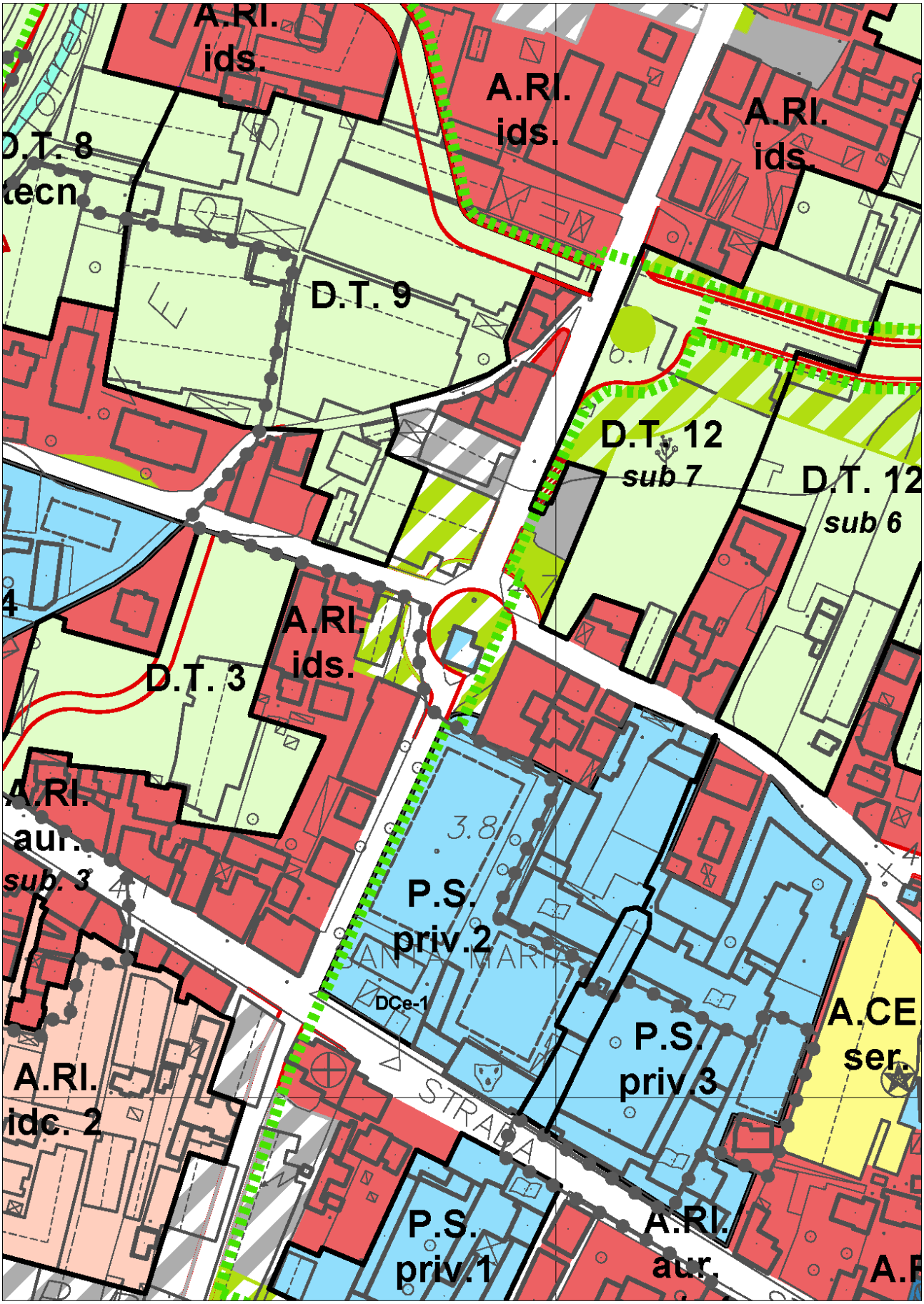
Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo “Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi”</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID TR-TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="3">C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="3">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Vista la voluminosa documentazione e strumentazione musicale in possesso agli eredi Tripodi si ritiene che l’attuale struttura sia insufficiente; l’obiettivo del PUC è, pertanto, quello di recepire il riconoscimento ricevuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e promuovere, in accordo con i proprietari, la realizzazione di una nuova e moderna struttura pubblica musicale (individuata in adiacenza al Distretto n.12) che interagisca con quella originaria esistente, capace di diffondere nel mondo la canzone italiana, sviluppando e potenziando in tal modo la vocazione turistica della cittadina rivierasca. Nella struttura polifunzionale sarà prevista una sala concerti nella zona centrale, locali per ascolto musica, sale registrazione, locali per esposizione documenti e strumentazione musicale, servizi pertinenziali vari ecc..</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 8.521 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture delle eventuali volumetrie possono prevedere verde pensile.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



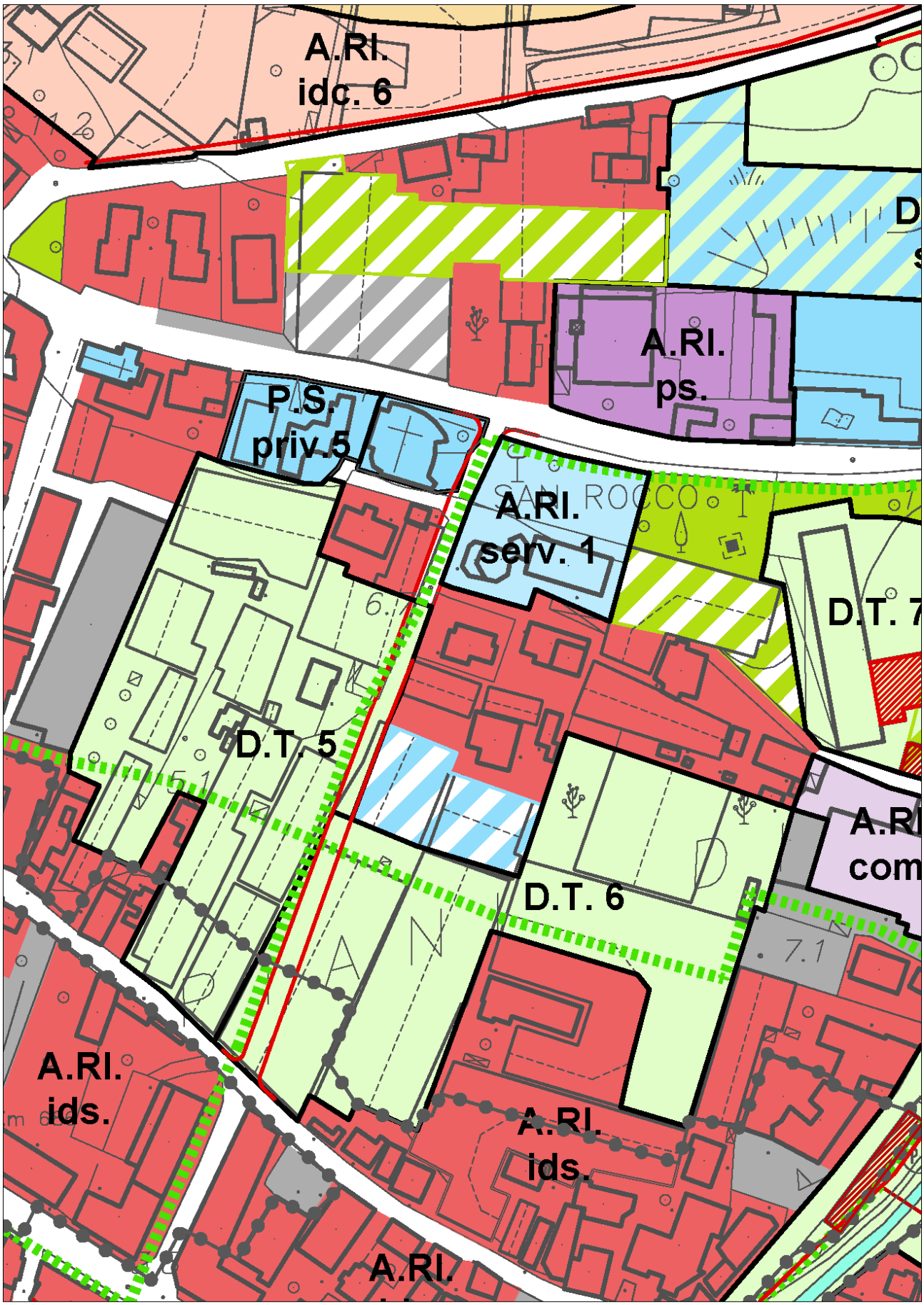
Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuova sede biblioteca civica</td><td>6</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID TR-TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Nel palazzetto ottocentesco (ex sede vecchio municipio) ubicato in via don Bosco, attualmente inutilizzato, di proprietà comunale, il PUC prevede un intervento di restauro conservativo. Data la sua posizione baricentrica rispetto all'abitato di Vallecrosia sarà utilizzato come nuova sede della biblioteca civica.
Il progetto dovrà restaurare l'edificio esistente e curare le sistemazioni esterne per recuperare un'immagine urbana (vedi art. 100 punto 4 delle norme di piano).</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 941 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo centro per le arti</td><td>8</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ITU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="3">C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="3">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">E’ prevista dal PUC una nuova struttura per ospitare l’arte moderna e contemporanea è stata a lungo dibattuta con l’Amministrazione Comunale. Il progetto, inteso anche con finalità didattiche specifiche per l’educazione artistica dell’immagine, interessa anche gli alunni delle scuole e può essere condiviso con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e il Ministero della Pubblica istruzione. L’inserimento nel contesto cittadino sarà ottimo e fungerà da polo di attrazione per la cultura contemporanea. È vero, l’impegno finanziario sarà notevole, anche perché l’edificio dovrà distinguersi dal punto di vista architettonico, ma è giusto investire in questa nuova sede, anche per offrire al pubblico interessato, agli artisti e soprattutto ai giovani e in questo momento un luogo dove incontrare le espressioni più moderne dell’arte, per consentire loro di rafforzare l'interesse e la sensibilità nei confronti della tutela del patrimonio artistico: occorre vederlo come un investimento per il futuro. (Vedi art. 100 punto 5 delle norme di piano.)</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq. 2.111</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">I.S.sport – centro polisportivo</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>IS MA</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">B / C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4">Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale (in caso di ampliamento di quest'ultimo)</td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Il PUC prevede la realizzazione di un Centro Polisportivo ubicato sulla sponda sinistra del Torrente Verbone su una superficie complessiva di circa 31.820 metri quadrati. La zona territoriale individuata risulta idonea sotto l’aspetto morfologico e ambientale. L'ambito individuato dal PUC si pone come cerniera di collegando, tramite l’asse viario provinciale, tra la piana urbanizzata della zona costiera e il nucleo antico del Centro Storico insieme ai paesi dell’entroterra (vedi art. 100 punto 6 delle norme di piano)</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 31.820</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Funzioni ammesse (art. 70 N.T.A.)</td><td>Principali</td><td colspan="4">Attività sportive
Verde attrezzato
Parcheggi pubblici a raso e interrati</td></tr>
<tr><td>Complementari</td><td colspan="4">Volumi tecnici
Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili</td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="5">La realizzazione degli impianti ed attrezzature sportive insieme alla sistemazione generale dell’area è sottoposta a PUO di iniziativa pubblica, corredato da Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA).</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Parametri urbanistici</td><td>Rapporto di copertura</td><td colspan="4">15 % (0,15 mq / mq)</td></tr>
<tr><td>S.A. esistente</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Abitanti di riferimento</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>Prescrizioni particolari</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">2</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">9,50</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td colspan="2">Strade principali</td><td colspan="2">7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Strade secondarie</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Confini</td><td colspan="2">5 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fabbricati</td><td colspan="2">10 m</td></tr>
<tr><td>Dotazione di servizi ed infrastrutture</td><td>Aree scoperte a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici (vedi art. 100 punto 6 delle norme di piano)</td><td colspan="2">25% del lotto</td><td colspan="2">7.955 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Le aree esterne, non destinate ad accogliere gli impianti sportivi veri e propri ed i fabbricati accessori direttamente connessi alla struttura, dovranno essere convenientemente sistemate a verde pubblico e piantumate con essenze locali in ragione di una pianta di alto fusto per ogni 20 mq di superficie destinata a verde.
È altresì ammessa, su tali aree, la realizzazione di parcheggi pubblici del tipo a raso, convenientemente schermati dalla vegetazione.</td></tr>
</table>

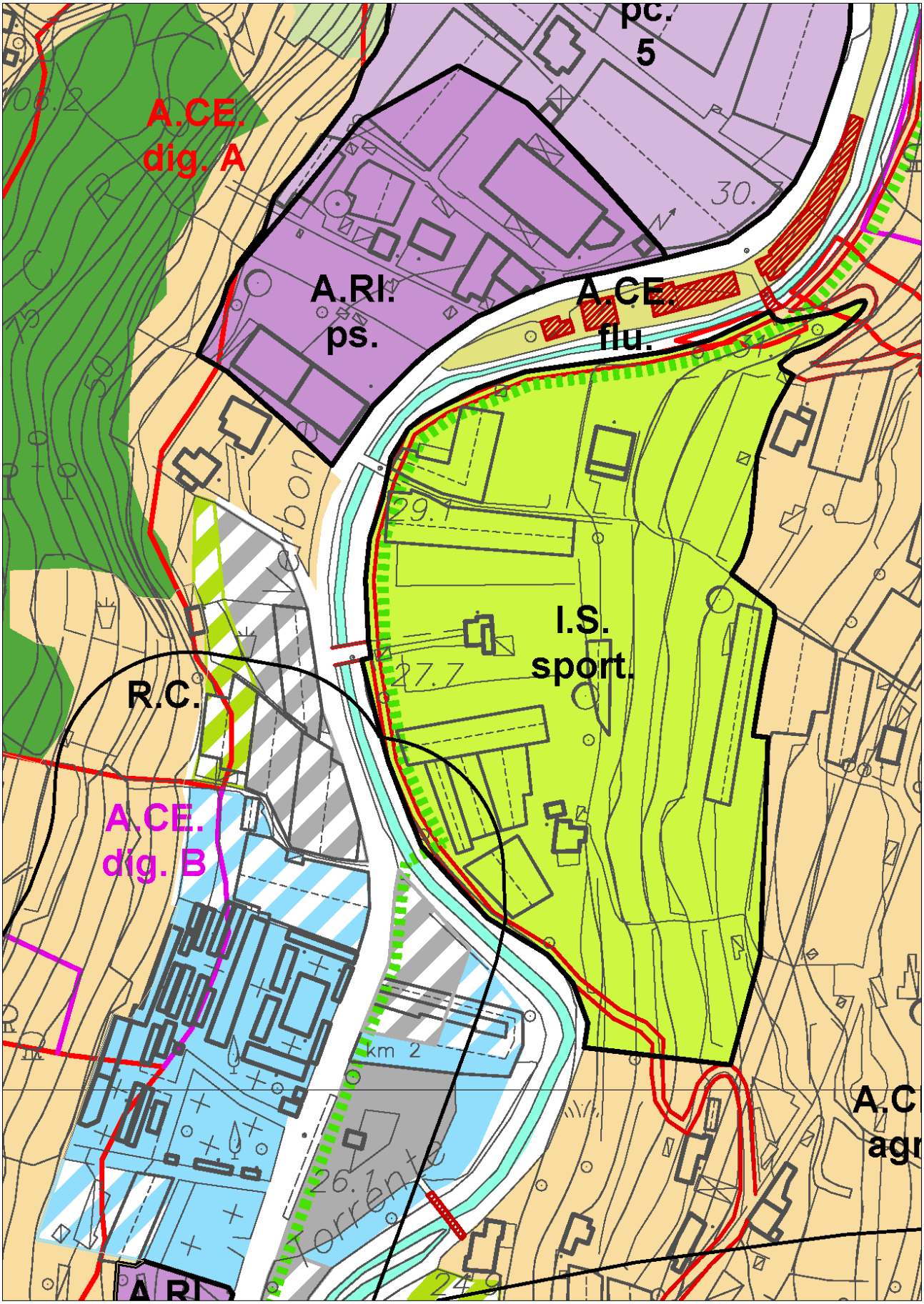
Documentazione fotografica



Veduta generale dell'ambito

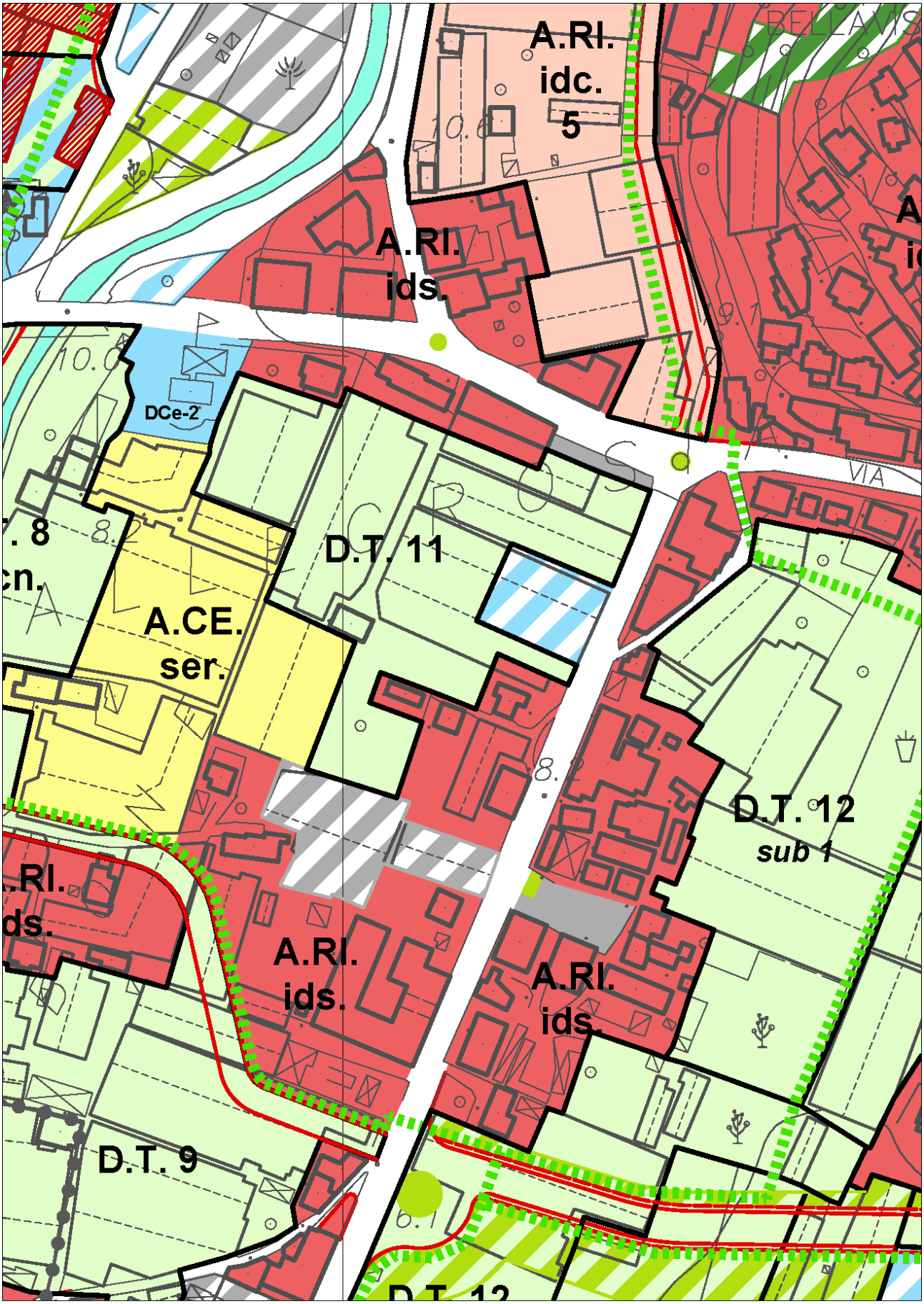


Veduta generale verso nord



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuova caserma dei Carabinieri</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Considerato l’angusto e poco strategico locale sito in via Angeli Custodi, utilizzato attualmente come sede in affitto dall’Arma dei Carabinieri, il PUC prevede una adeguata area in via Don Bosco idonea per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri. L’Amministrazione ritiene necessario dotare il proprio territorio comunale e di conseguenza anche i piccoli centri dell’entroterra di una moderna e adeguata struttura al servizio della sicurezza dell’intera popolazione. La progettazione della struttura pubblica sarà frutto di una attenta valutazione del Gruppo Tecnico di valutazione che sarà composto dall’Amministrazione Comunale di Vallecrosia, la Prefettura e il Comando Provinciale dei Carabinieri.</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 1.292</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Parametri edilizi</td><td>Numero di piani</td><td colspan="4">3</td></tr>
<tr><td>Altezza</td><td colspan="4">13,50</td></tr>
<tr><td>Piani interrati</td><td colspan="4">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Distanze</td><td>Strade principali</td><td colspan="3">7 m</td></tr>
<tr><td>Strade secondarie</td><td colspan="3">5 m</td></tr>
<tr><td>Confini</td><td colspan="3">5 m</td></tr>
<tr><td>Fabbricati</td><td colspan="3">10 m</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>

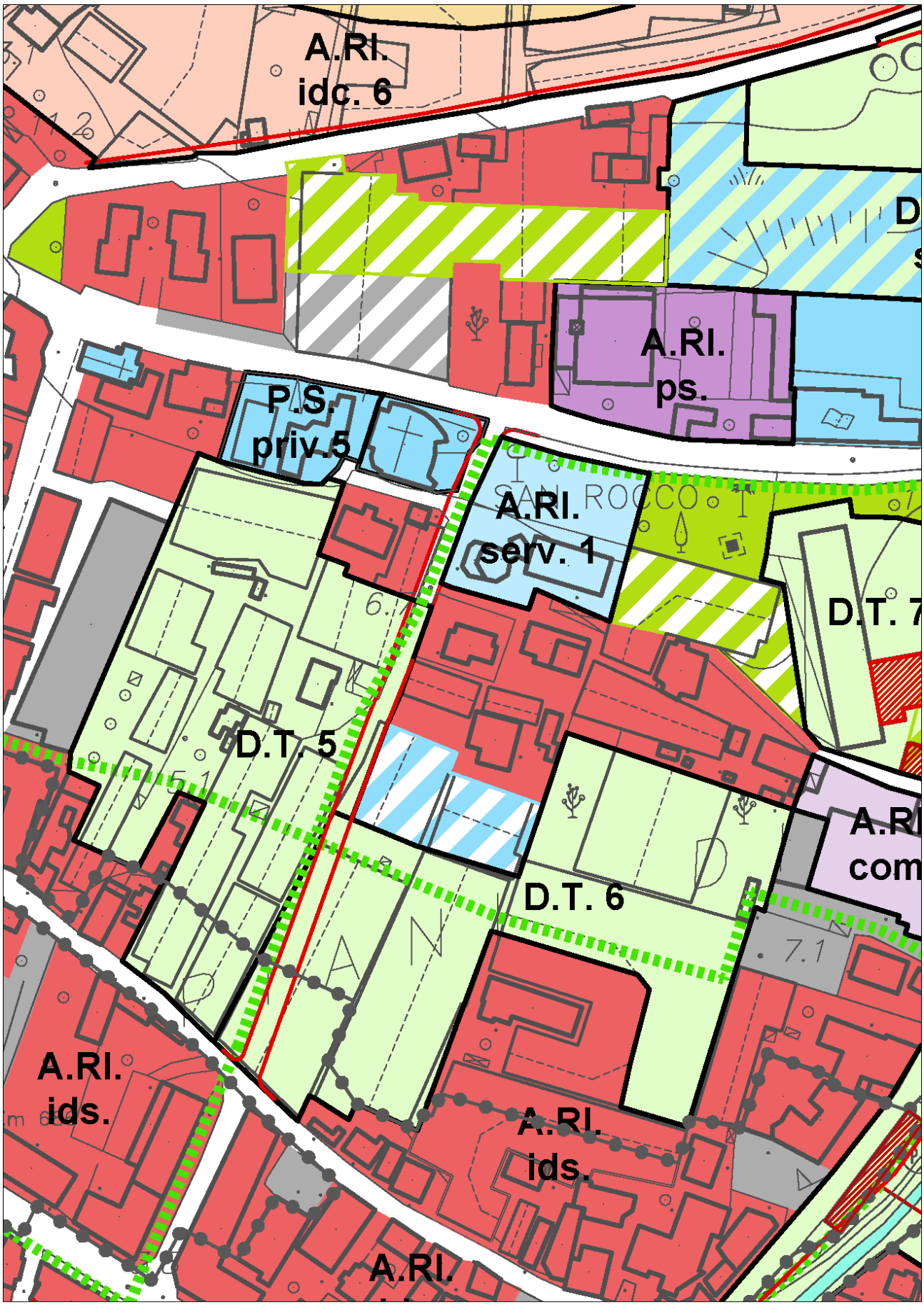


Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

Ampliamento casa degli anziani - A.RI. Serv 1					**3**
QUADRO PROGRAMMATICO					
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	Assetto	Vigente	Proposto	
		Geomorfologico	TU	Non prevista	
		Vegetazionale	COL - IDS	Non prevista	
		Insediativo	MO - B	Non prevista	
	Piano di Bacino	Fascia	C		
		Regime normativo	FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ		
Piani di settore	Piano della costa				
	Zonizzazione acustica	III			
Aree e immobili tutelati per legge					
Altri vincoli					
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE					
Obiettivo della trasformazione	Il PUC prevede l'ampliamento ed il completamento della Residenza Protetta per Anziani “Casa Rachele” di Vallecrosia, nata nel 1997, necessaria per completare la rete di servizi e strutture volte a donare agli anziani una migliore qualità della vita.				
Superficie territoriale	Mq 3.385				
Parametri urbanistici	S.A. max	4.265,0 mq			
	S.A. esistente	1,790,0 mq			
	S.A. in progetto	2.475,0 mq			
	S.M.I.	Intero lotto			
Parametri edilizi	Numero di piani	5			
	Altezza	15,00			
	Piani interrati	1			
	Distanze	Strade principali	7 m		
		Strade secondarie	5 m		
		Confini	5 m		
		Fabbricati	10 m		

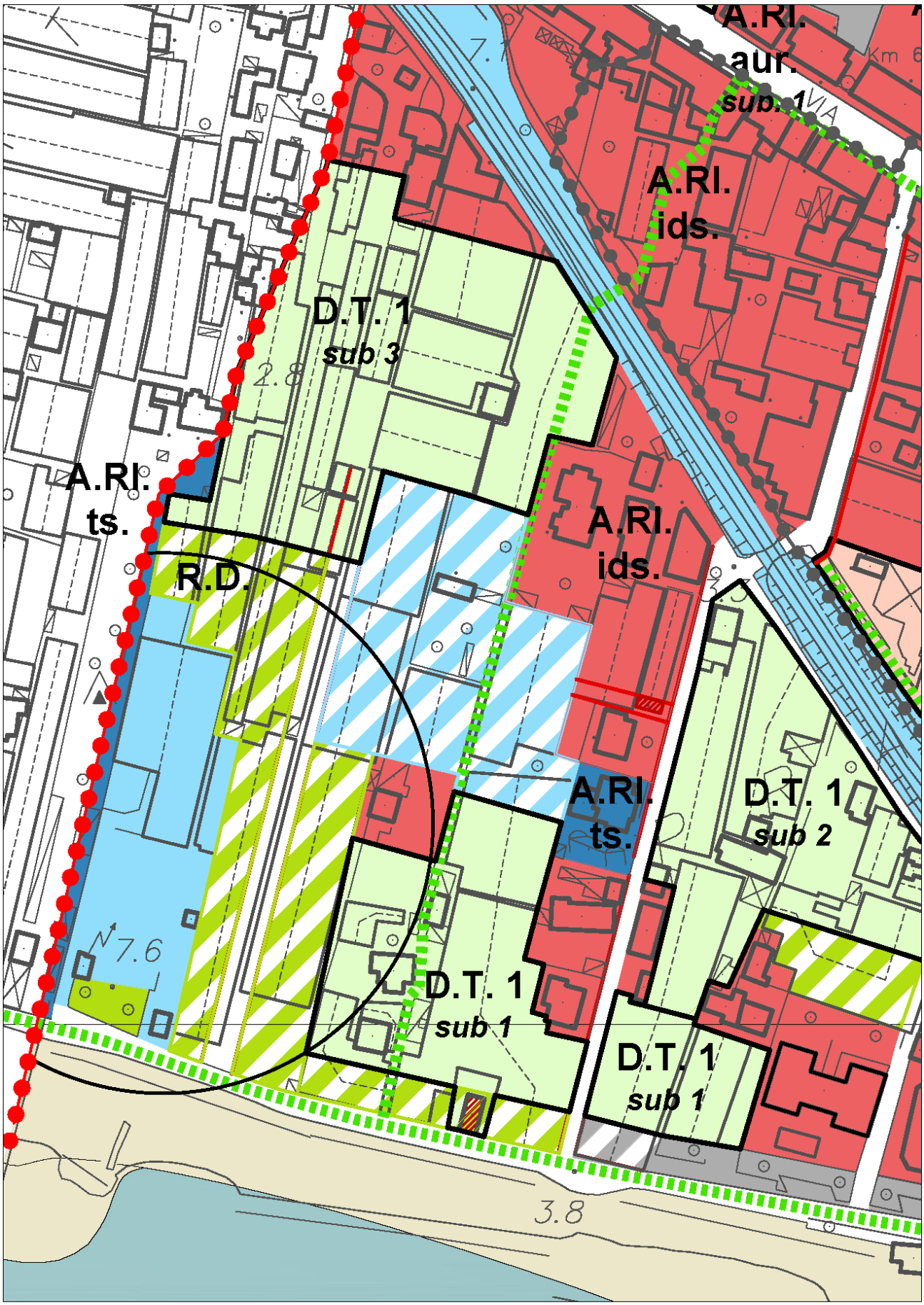
Documentazione fotografica





Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo Auditorium all'aperto</td><td>4</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>IS MA</td><td colspan="2">TRZ</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4">Area soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 “Fascia di 300 m dalla linea di costa”</td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4">Parzialmente nella fascia di rispetto del depuratore</td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="4">La nuova struttura proposta dal PUC nasce dall’esigenza di creare uno spazio pubblico in grado di diventare nuovo punto focale della vita urbana che possa aumentare la qualità della vita dei cittadini di Vallecrosia e d’intorni, dei turisti degli abitanti della zona attraverso la realizzazione di servizi socio-culturali che possono contribuire alla crescita socio economica della cittadinanza e soprattutto dei giovani riscoprendo nel contempo un collegamento più stretto con il mare. attraverso la creazione di un auditorium all’aperto per le arti sceniche, in grado di accogliere fino a 1000 spettatori, e ospitare rappresentazioni teatrali, opere liriche, balletti e concerti musicali: una struttura moderna inserita in un parco a verde dove si uniscono tradizione, ambiente naturale e innovazione tecnologica. A completamento dell’opera pubblica che sarà collegata con la passeggiata a mare, sarà prevista un’area espositiva all’aperto, un caffè-ristorante, un ufficio informazini, una area commerciale per la vendita di prodotti artigianali tipici, abbigliamento e souvenir per i turisti e vendita di attrezzature nautiche, una piazza per aggregazione, socializzazione e svago destinata ai turisti, ai cittadini e agli spettatori occasionali, un parco giochi e parcheggi pubblici. (vedi anche scheda DT n° 1).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie territoriale</td><td colspan="4">Mq 8.181 mq</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prestazioni ambientali</td><td colspan="4">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture delle eventuali volumetrie possono prevedere verde pensile.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



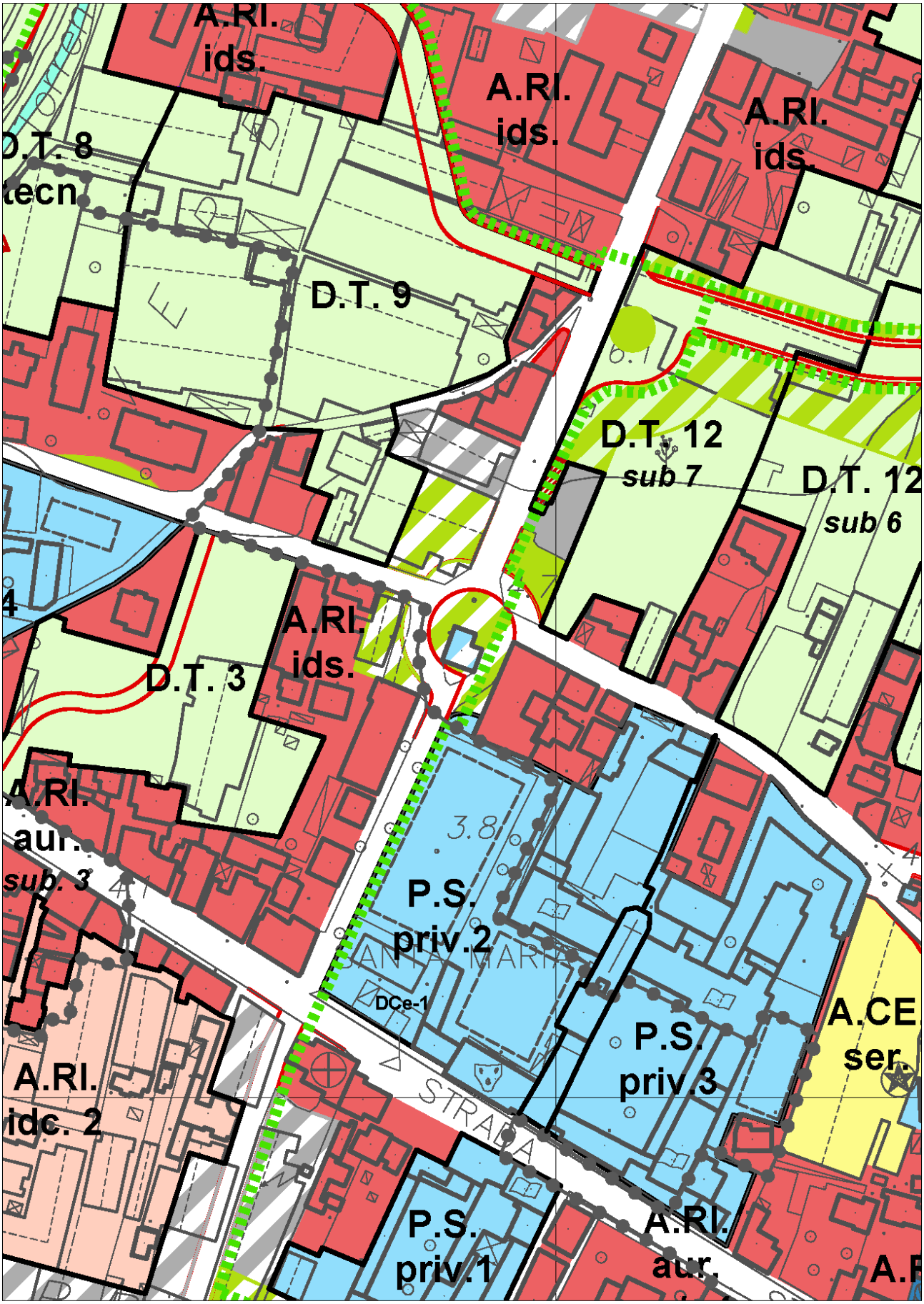
Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo “Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi”</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID TR-TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="3">C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="3">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Vista la voluminosa documentazione e strumentazione musicale in possesso agli eredi Tripodi si ritiene che l’attuale struttura sia insufficiente; l’obiettivo del PUC è, pertanto, quello di recepire il riconoscimento ricevuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e promuovere, in accordo con i proprietari, la realizzazione di una nuova e moderna struttura pubblica musicale (individuata in adiacenza al Distretto n.12) che interagisca con quella originaria esistente, capace di diffondere nel mondo la canzone italiana, sviluppando e potenziando in tal modo la vocazione turistica della cittadina rivierasca. Nella struttura polifunzionale sarà prevista una sala concerti nella zona centrale, locali per ascolto musica, sale registrazione, locali per esposizione documenti e strumentazione musicale, servizi pertinenziali vari ecc..</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 8.521 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto. Le coperture delle eventuali volumetrie possono prevedere verde pensile.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



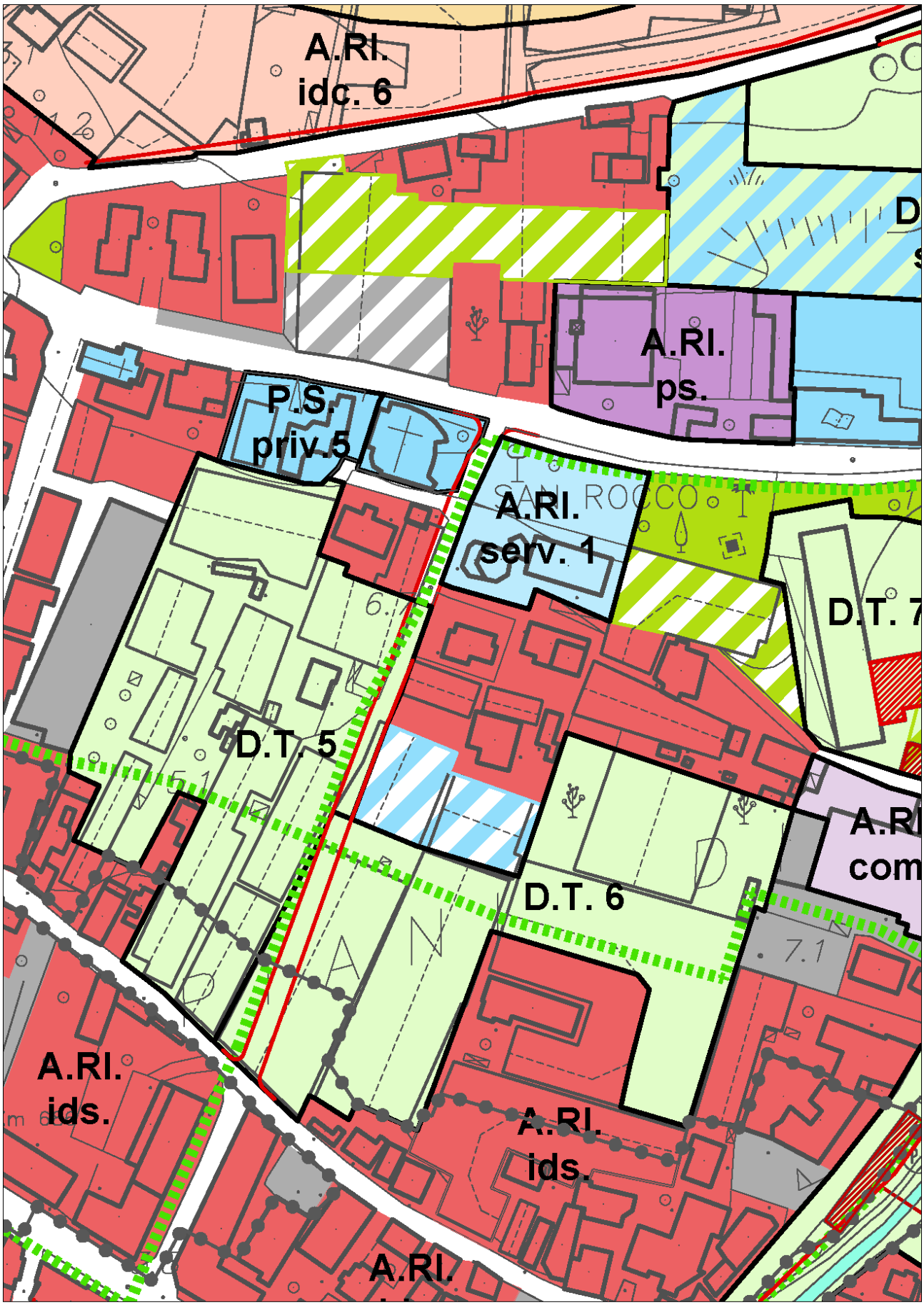
Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuova sede biblioteca civica</td><td>6</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ID TR-TU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td colspan="2">Fascia</td><td colspan="2">C</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regime normativo</td><td colspan="2">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">Nel palazzetto ottocentesco (ex sede vecchio municipio) ubicato in via don Bosco, attualmente inutilizzato, di proprietà comunale, il PUC prevede un intervento di restauro conservativo. Data la sua posizione baricentrica rispetto all'abitato di Vallecrosia sarà utilizzato come nuova sede della biblioteca civica.
Il progetto dovrà restaurare l'edificio esistente e curare le sistemazioni esterne per recuperare un'immagine urbana (vedi art. 100 punto 4 delle norme di piano).</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq 941 mq</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

<table>
<tr><td colspan="5">Nuovo centro per le arti</td><td>8</td></tr>
<tr><td colspan="6">QUADRO PROGRAMMATICO</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Piani sovraordinati</td><td rowspan="4">P.T.C.P.</td><td>Assetto</td><td>Vigente</td><td colspan="2">Proposto</td></tr>
<tr><td>Geomorfologico</td><td>ITU</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Vegetazionale</td><td>COL - IDS</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td>Insediativo</td><td>MO - B</td><td colspan="2">Non prevista</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piano di Bacino</td><td>Fascia</td><td colspan="3">C</td></tr>
<tr><td>Regime normativo</td><td colspan="3">FI/MA – VI/MO - AIN/TRZ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Piani di settore</td><td>Piano della costa</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>Zonizzazione acustica</td><td colspan="4">III</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aree e immobili tutelati per legge</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Altri vincoli</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE</td></tr>
<tr><td>Obiettivo della trasformazione</td><td colspan="5">E’ prevista dal PUC una nuova struttura per ospitare l’arte moderna e contemporanea è stata a lungo dibattuta con l’Amministrazione Comunale. Il progetto, inteso anche con finalità didattiche specifiche per l’educazione artistica dell’immagine, interessa anche gli alunni delle scuole e può essere condiviso con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e il Ministero della Pubblica istruzione. L’inserimento nel contesto cittadino sarà ottimo e fungerà da polo di attrazione per la cultura contemporanea. È vero, l’impegno finanziario sarà notevole, anche perché l’edificio dovrà distinguersi dal punto di vista architettonico, ma è giusto investire in questa nuova sede, anche per offrire al pubblico interessato, agli artisti e soprattutto ai giovani e in questo momento un luogo dove incontrare le espressioni più moderne dell’arte, per consentire loro di rafforzare l'interesse e la sensibilità nei confronti della tutela del patrimonio artistico: occorre vederlo come un investimento per il futuro. (Vedi art. 100 punto 5 delle norme di piano.)</td></tr>
<tr><td>Superficie territoriale</td><td colspan="5">Mq. 2.111</td></tr>
<tr><td>Prestazioni ambientali</td><td colspan="5">Dotazione di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Documentazione fotografica
</td></tr>
</table>



Estratto della zonizzazione – Scala 1:2.000

INDICE

SCHEDE NORMATIVE....2
LEGENDA....3
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 1....4
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 2....8
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 4....12
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 5....17
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 6....21
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 7....25
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 8....29
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 9....35
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 11....39
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 12....43
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE D.T. 14....50
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 1....55
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 2....58
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 3....61
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 5....64
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 6....67
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. idc 7....70
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. Cas....73
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. Aur....76
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. pc. 1....78
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. tc. 1....80
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A.RI. tc. 2....83
OPERA PUBBLICA Nuovo centro polisportivo – I.S. sport - 1....86
OPERA PUBBLICA Nuova caserma carabinieri - 2....89
OPERA PUBBLICA Ampliamento casa degli anziani – A.RI. Ser1 - 3....91
OPERA PUBBLICA Nuovo auditorium all'aperto - 4....93
OPERA PUBBLICA Nuovo centro musicale della canzone italiana - 5....95
OPERA PUBBLICA Nuova sede biblioteca civica - 6....97
OPERA PUBBLICA Nuovo centro per le arti - 7....99