

IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Incontro pubblico di confronto per la definizione dei nuovi
obiettivi urbanistici e ambientali

Sanremo, Palafiori – 2 Marzo 2011



LA DESCRIZIONE FONDATIVA

Relatore : Arch. Alessandro Viganò

CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

La Norma Regionale (Artt. 24-27) definisce e descrive gli elementi che costituiscono il Piano:





La Descrizione Fondativa:

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

Fonti e Metodi di analisi per l'elaborazione della Descrizione Fondativa:

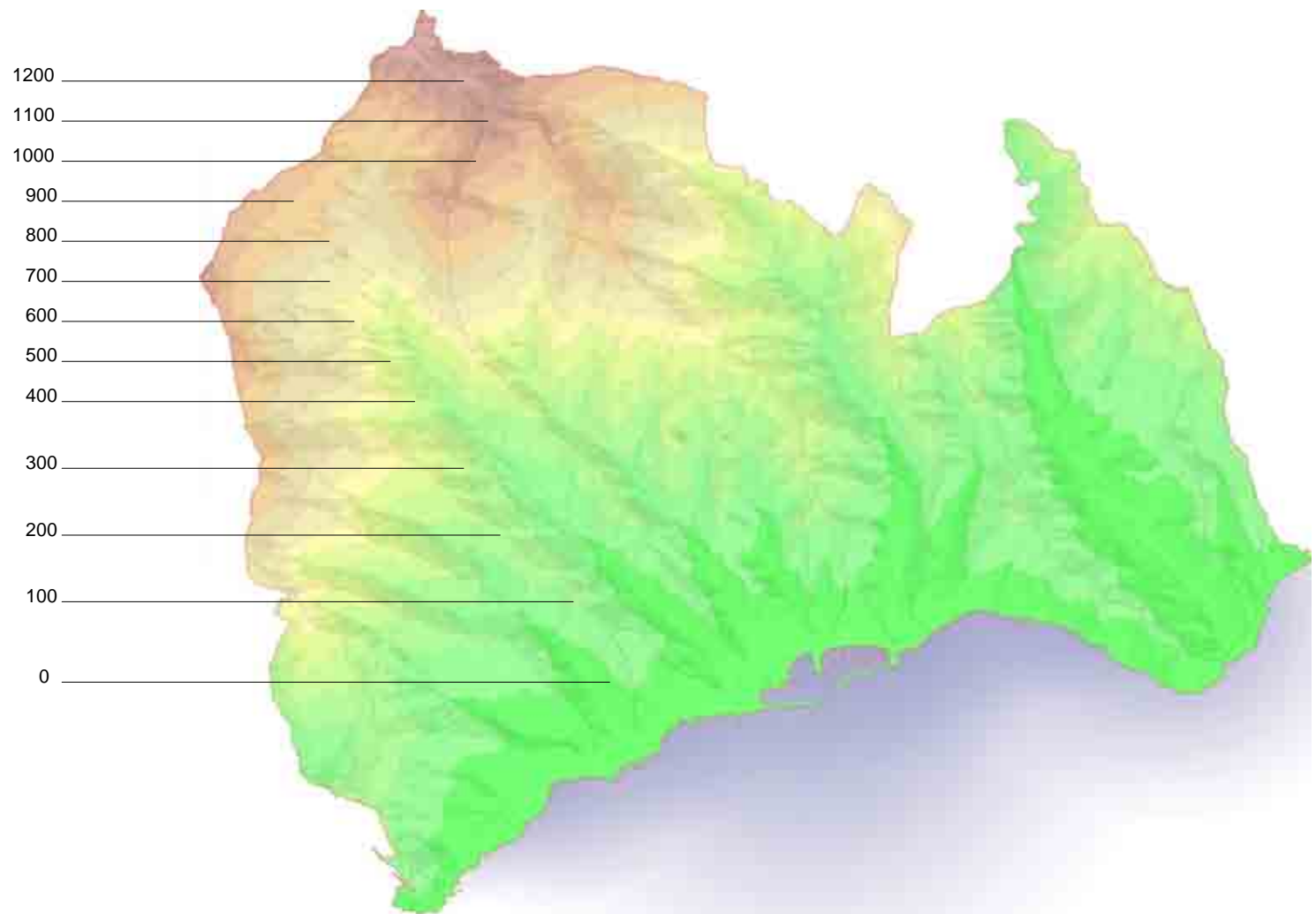
- ✓ Aerofotogrammetrico 2006 e Database associato secondo la convenzione Regionale
- ✓ Sistema Informativo Territoriale e nuove possibilità di letture incrociate dei dati cartografici
- ✓ ricostruzione storica dello sviluppo della città
- ✓ osservazione del territorio: DTM, foto aeree, sopralluoghi
- ✓ dati statistici

Ambiti di indagine per la Descrizione Fondativa:

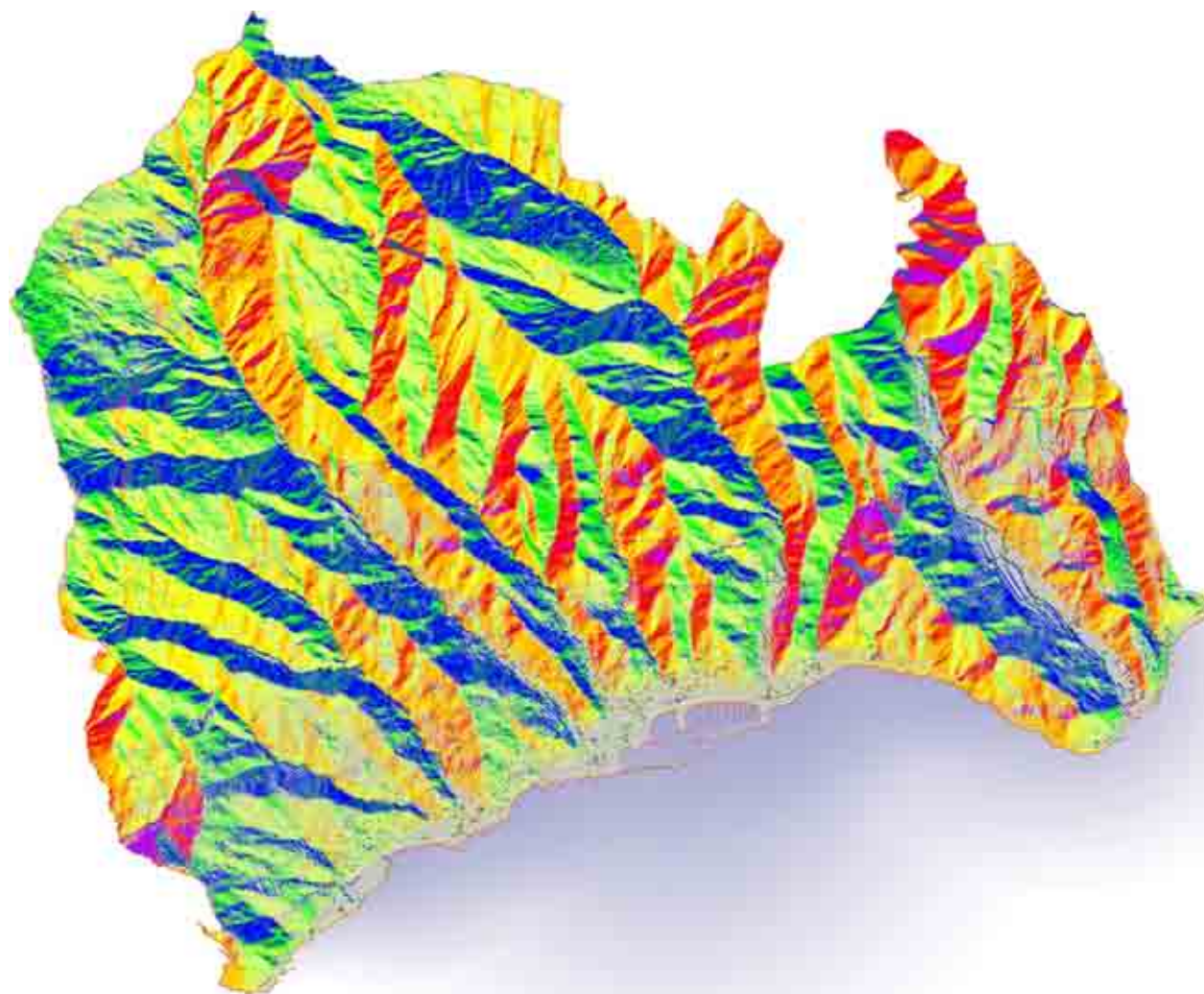
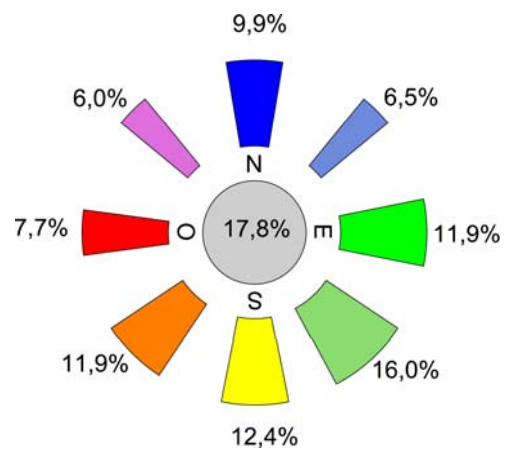
- ✓ caratteri morfologici
- ✓ aspetti biologici e agronomici
- ✓ geologia e idrogeologia
- ✓ evoluzione storica
- ✓ aspetti socio-economici
- ✓ reti infrastrutturali e servizi pubblici
- ✓ aspetti normativi e pianificazione sovraordinata
- ✓ assetto dei vincoli vigenti

caratteri morfologici

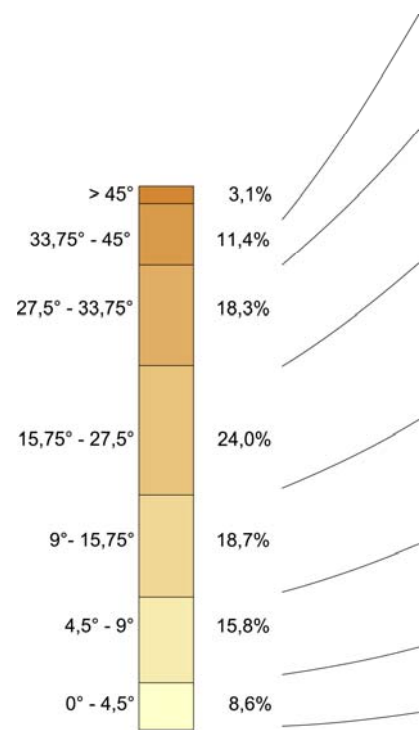
altimetrie



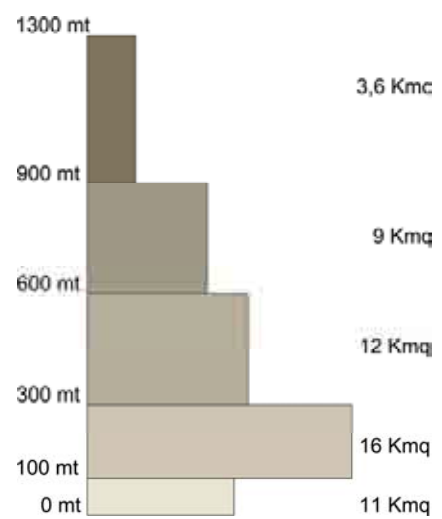
esposizione dei versanti



pendenze



sintesi fasce altimetriche



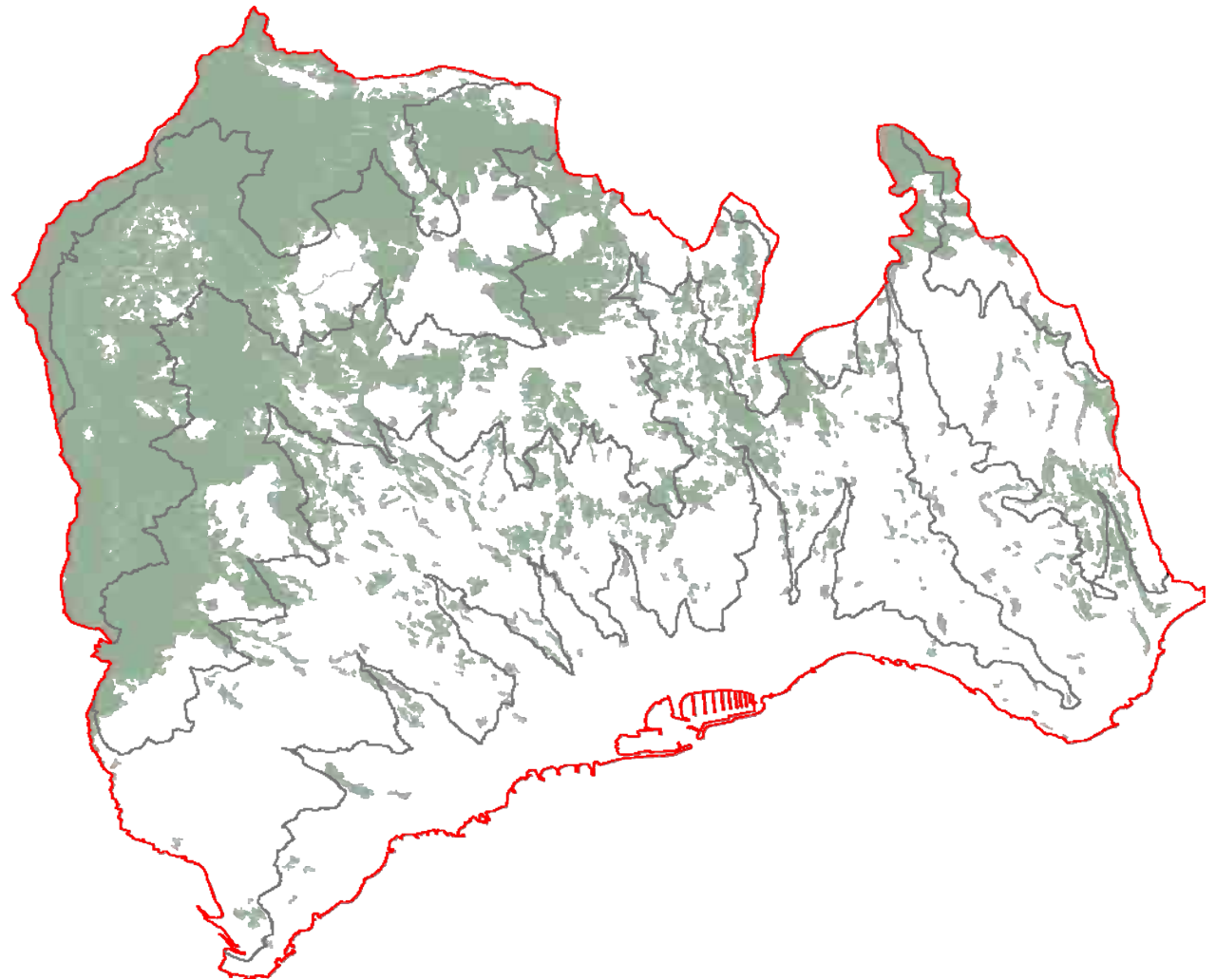
caratteri morfologici

sintesi morfologia territoriale



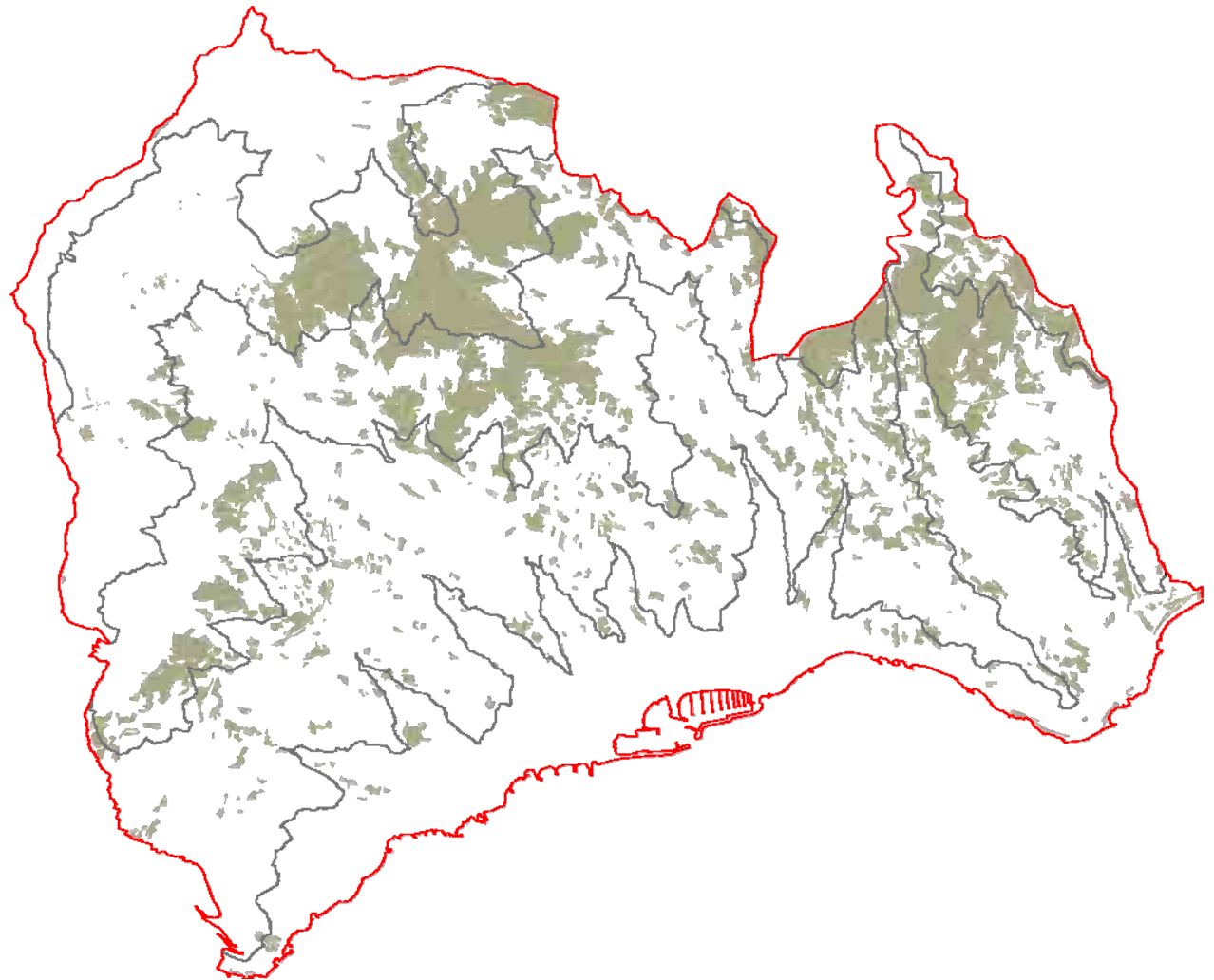
uso del suolo agricolo e forestale

aree boschive: 19 kmq



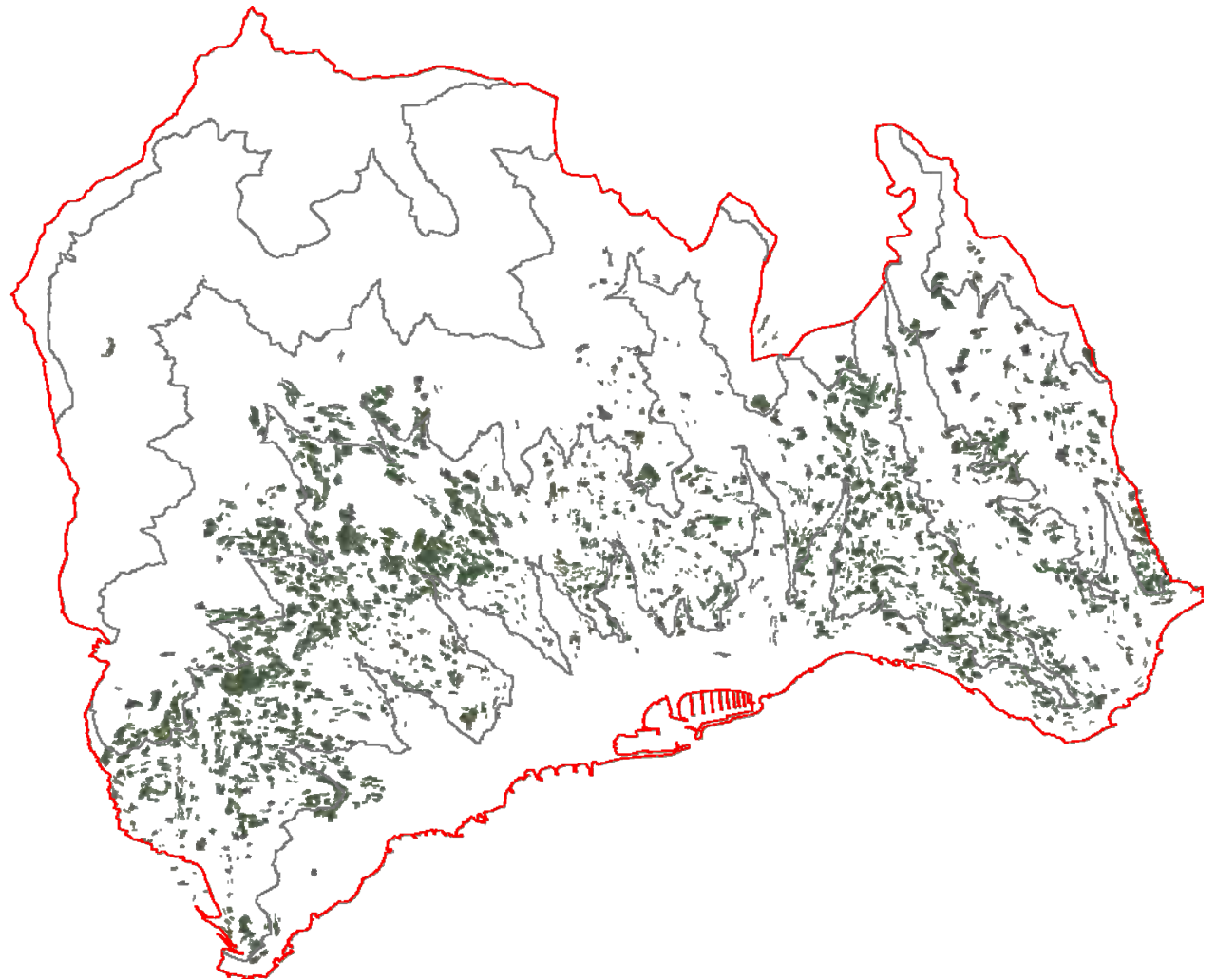
uso del suolo agricolo e forestale

macchia arbustiva: 9 kmq



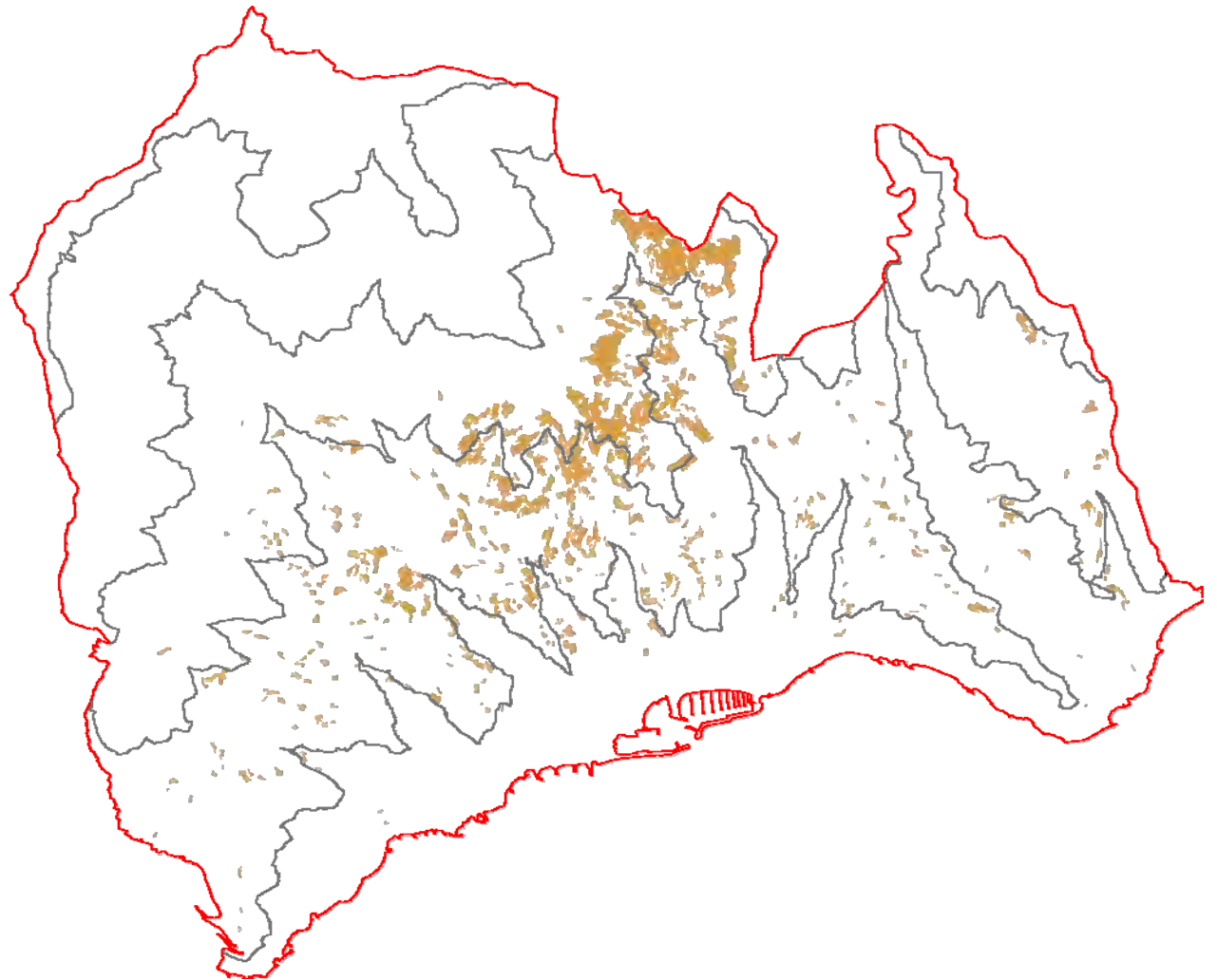
uso del suolo agricolo e forestale

coltivi: 4 kmq



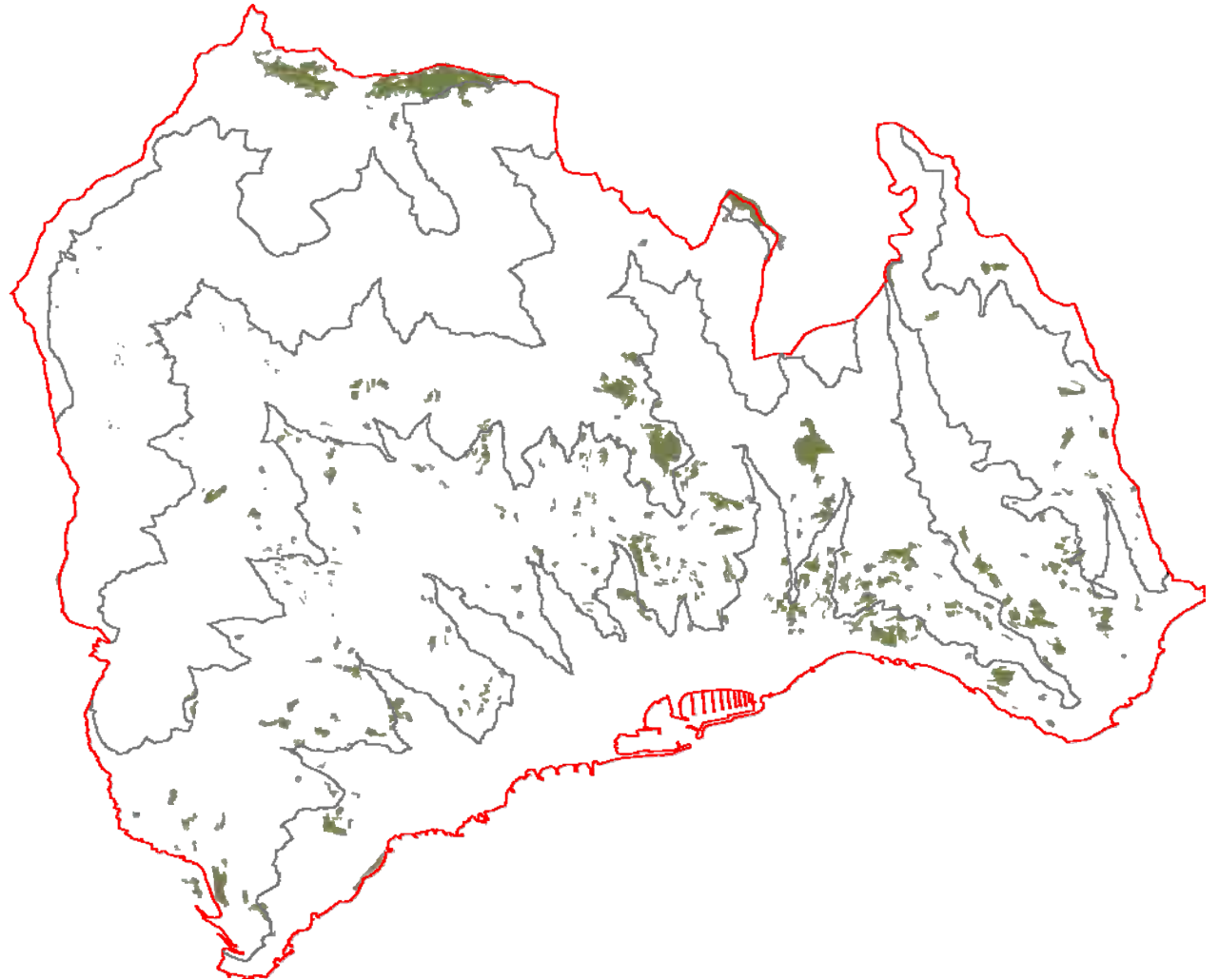
uso del suolo agricolo e forestale

uliveti: 2 kmq

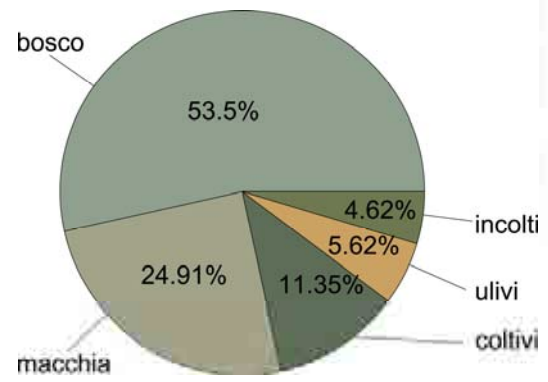


uso del suolo agricolo e forestale

aree incolte e pascoli: 1,6 kmq



sintesi aree verdi



1753 carta del Vinzoni

La città si è sviluppata a partire dall'XI secolo con la parte sopraelevata della Pigna.

L'insediamento originario si è poi sviluppato attraverso successivi recuperi del territorio sottostante anticamente abitato (il Piano, antico fulcro religioso, attuale Piazza San Siro), e verso il mare (la zona portuale della Marina).

Carenza di connessioni via terra e sviluppo delle comunicazioni marittime

Economia prevalente: commercio di Palme e Agrumi.



1812 mappa anonimo

Fino alla metà dell'ottocento l'insediato rimane pressoché invariato.

A metà secolo inizia l'epopea del turismo: fattori climatici e medici favorevoli e bassi costi dei terreni dirottano su Sanremo l'aristocrazia nobile dell'Europa settentrionale.

Inizialmente le due principali colonie sono quella Inglese e quella Austro-Russa che si attestano rispettivamente sul Centro-Ponente cittadino (Corso degli Inglesi e zona Berigo) e sul Levante (Villa Zirio e Villa Nobel).

Ponente e Levante del centro settecentesco diventano i due assi di sviluppo della città.



1882 mappa del Cantù

Nascita degli Alberghi e proliferare delle Ville con Parchi (Eclettismo e Liberty).

L'insediato cresce, non solo a ponente e a levante, ma anche a contorno della città antica.

Il 1850 segna il declino della Marineria Sanremese a vela.

Forte sviluppo del sistema infrastrutturale:

-Ampliamento della strada di cornice (via Aurelia)

-Numerosi nuovi assi stradali della città bassa e viabilità periferica di raggiungimento delle Ville

-Ferrovia



1902 guida del Fontanella

E' l'apice del sistema turistico Sanremese.

Si inizia a rilevare l'importanza della dotazione di servizi che arricchiscano l'offerta per i turisti (Casinò..).

Sulle mappe catastali si osserva la presenza di piccoli manufatti rurali nelle aree collinari a ridosso del centro urbano turistico.

E' la conferma della crescita di una nuova attività: la floricoltura, che aumenta anche grazie al precedente sviluppo delle nuove vie di comunicazione.

In epoca fascista: per attirare nuovo turismo si punta sui servizi: Campo ippico, Campo di Golf, tiro a volo, campo di calcio e pista di atletica, funivia Sanremo-monte Bignone.

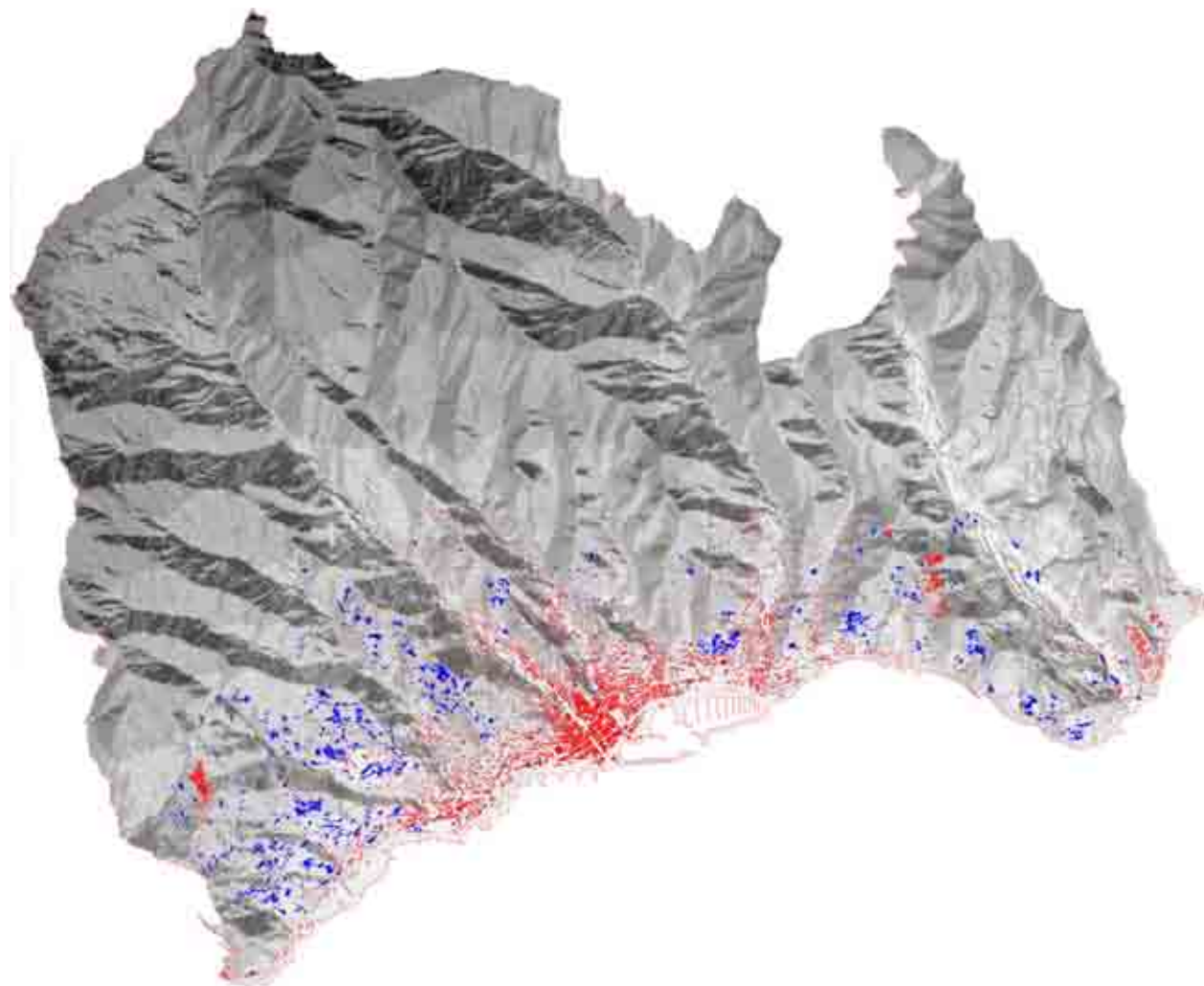


1957 aerofotogrammetrico

■ Edifici: 991.236 mq

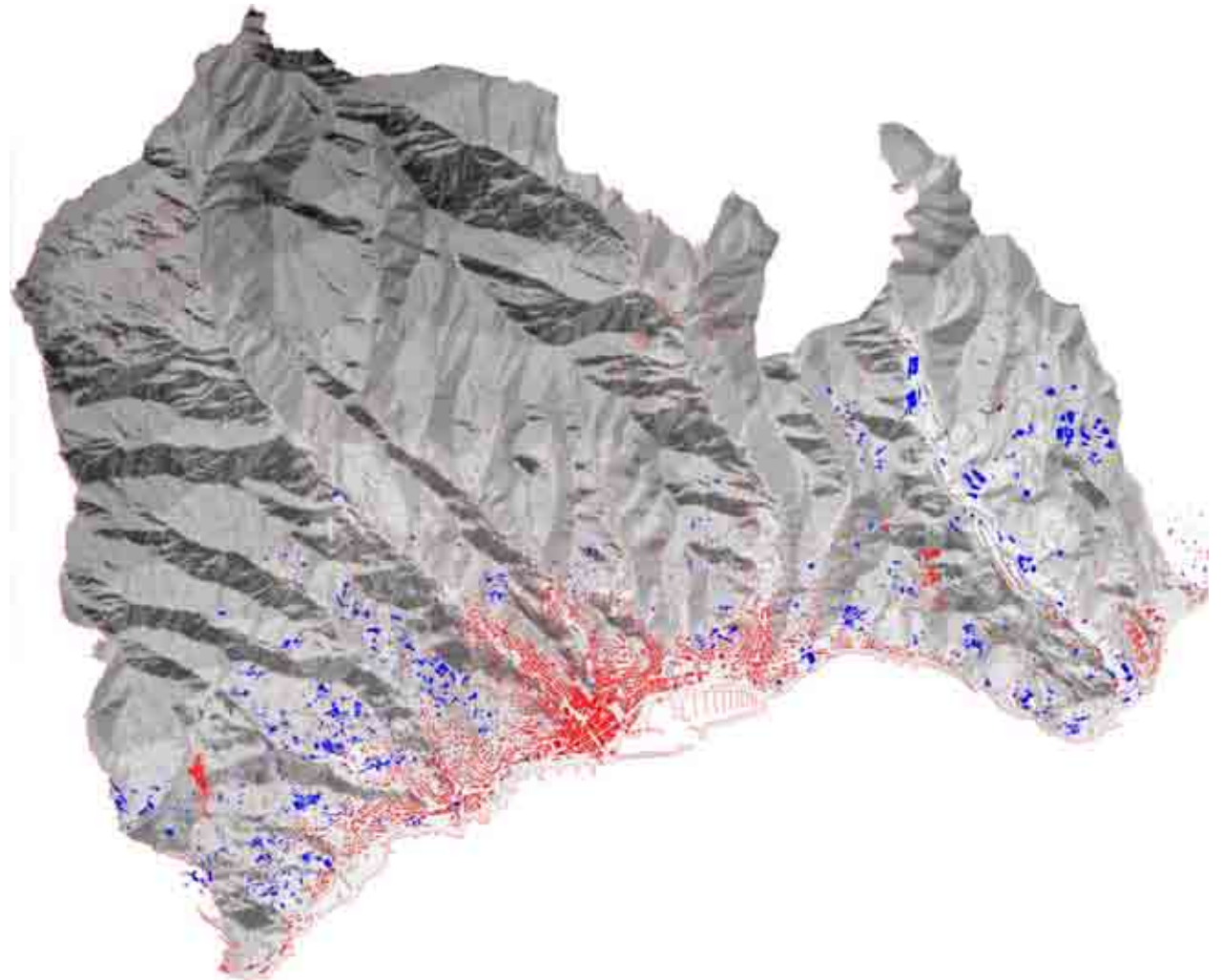
■ Serre: 525.096 mq

(DATI INCOMPLETI)



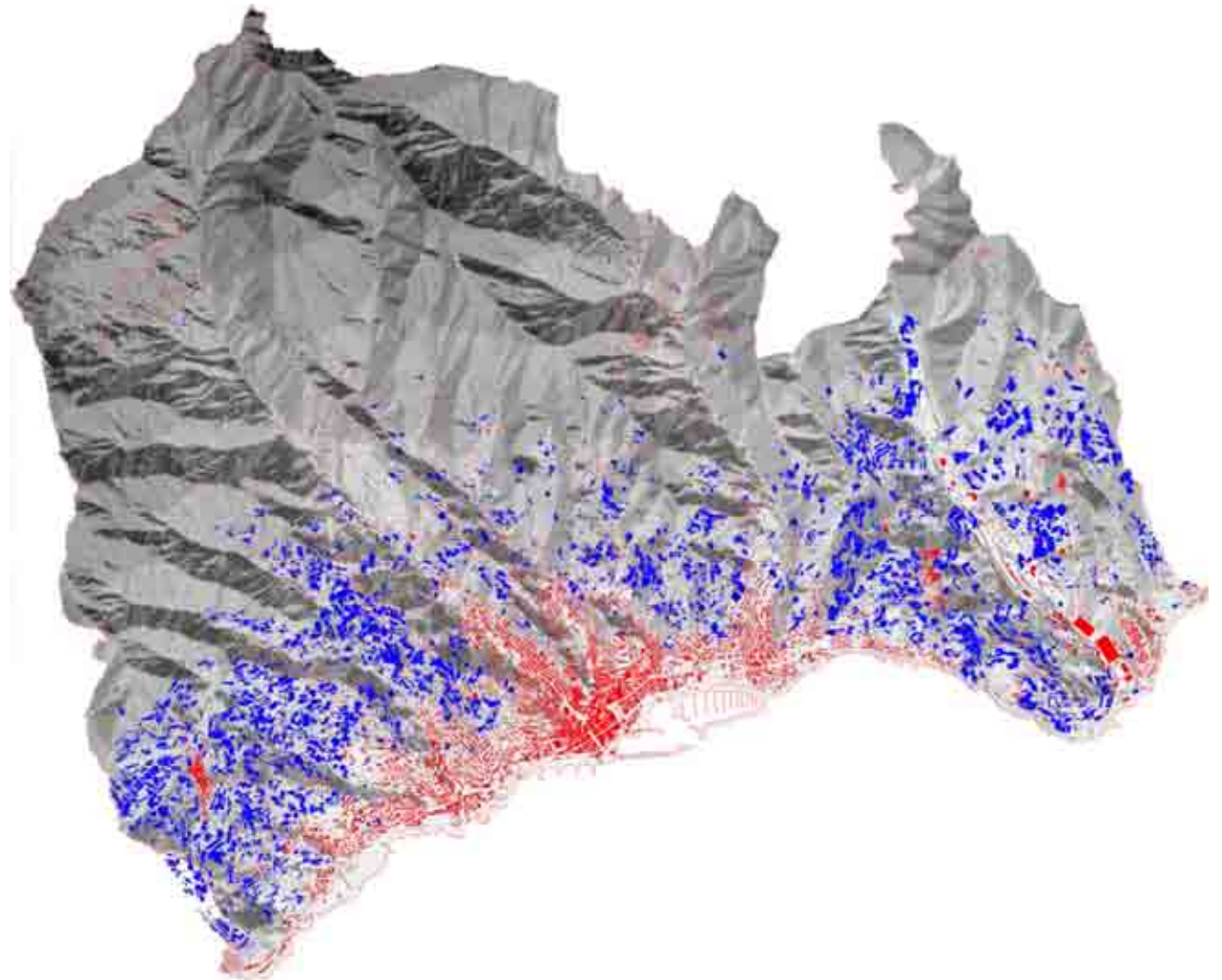
1975 aerofotogrammetrico

- Edifici: 1.486.813 mq
- Serre: 669.607 mq



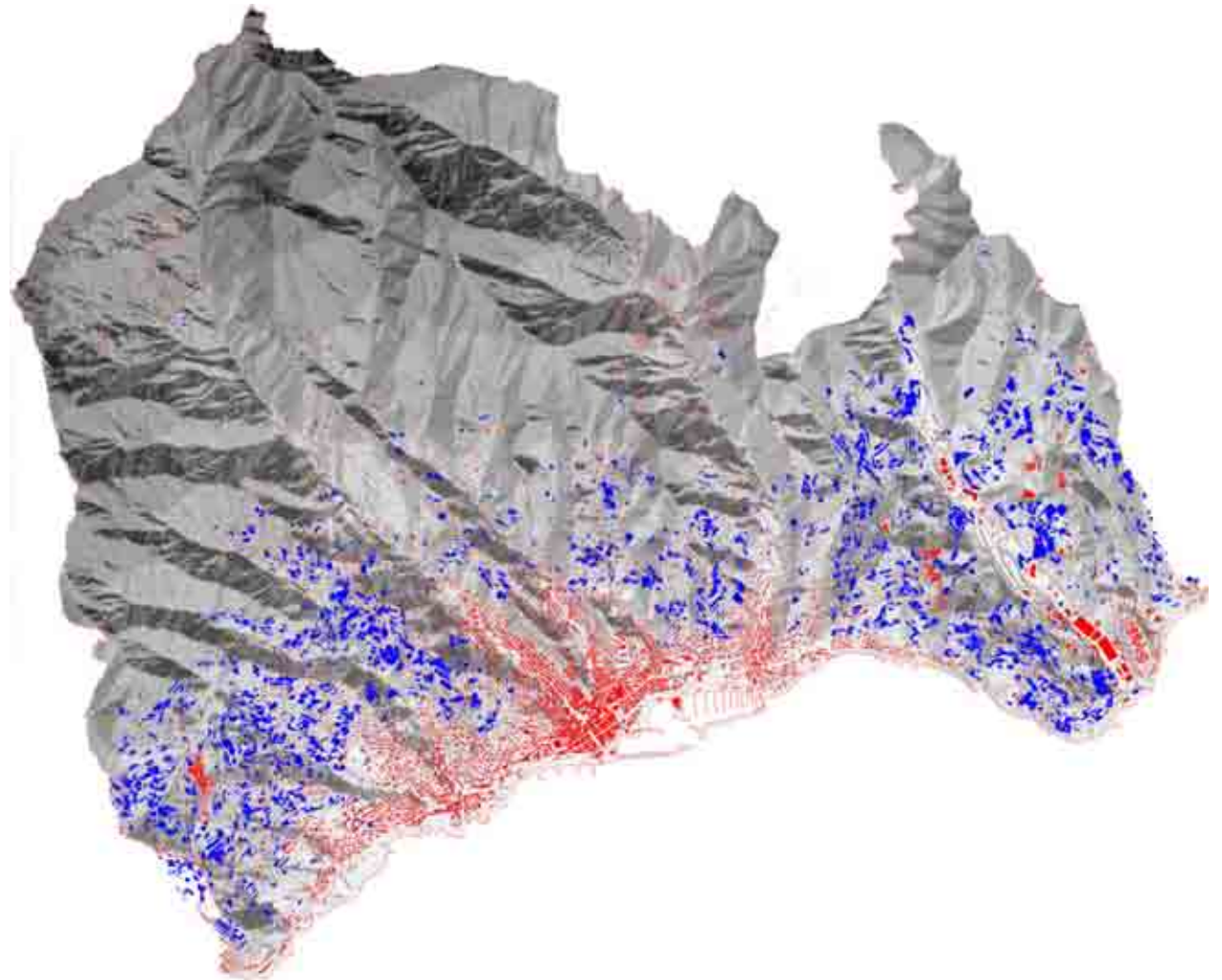
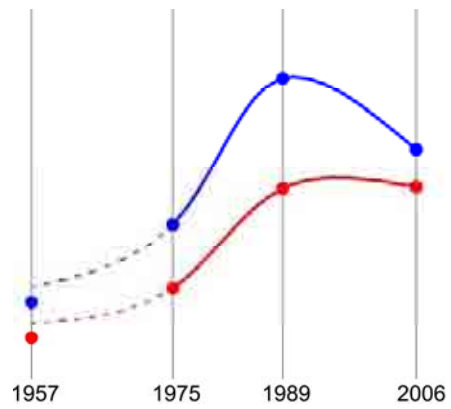
1989 aerofotogrammetrico

- Edifici: 1.947.682 mq
- Serre: 3.351.177 mq



2006 rilievo G.I.S.

- Edifici: 1.965.059 mq
- Serre: 2.446.597 mq

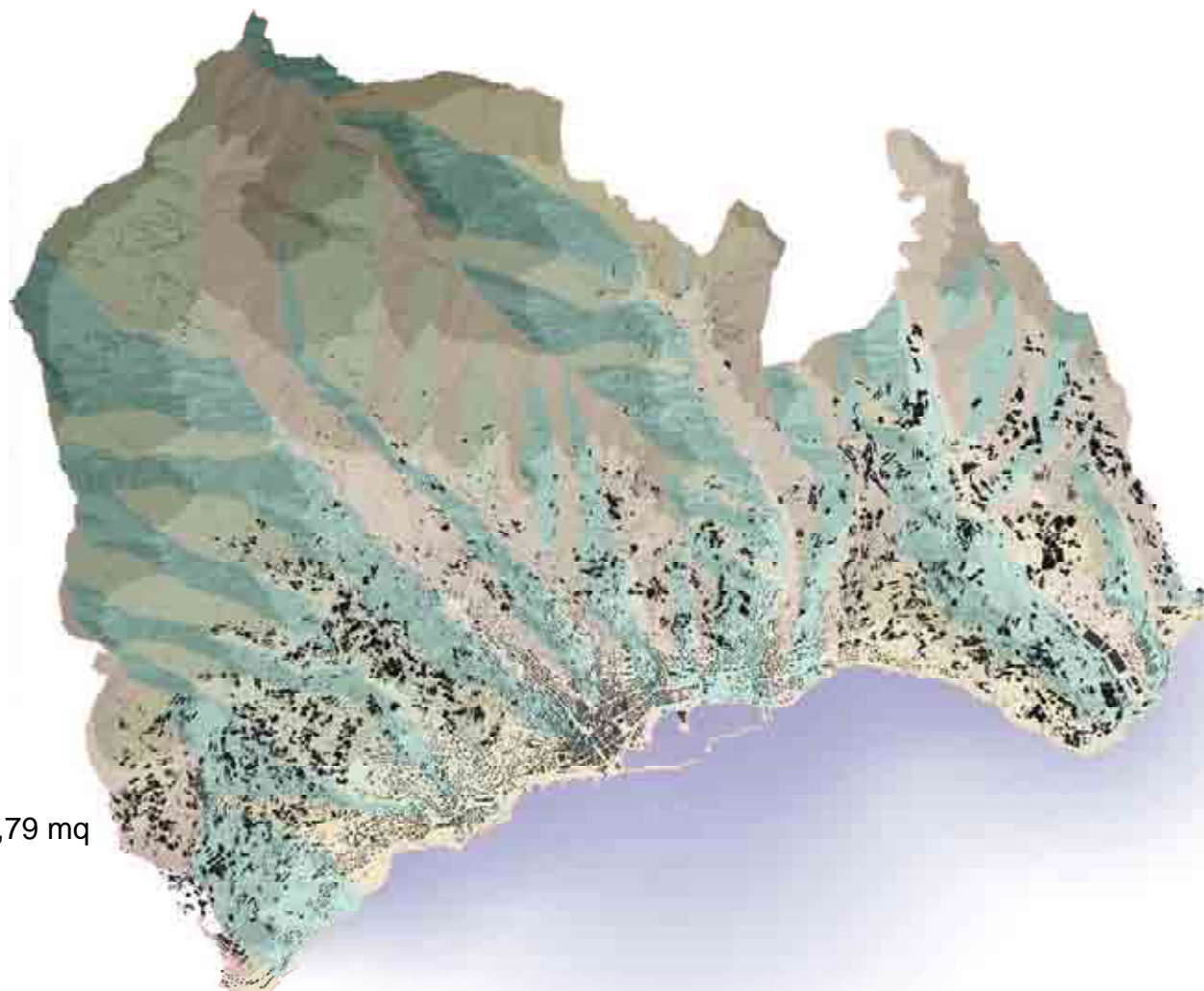


edificazione attuale

Numero di edifici: 18.392

Altezza media edifici: 10,82 mt

Superficie media per edificio: 106,79 mq

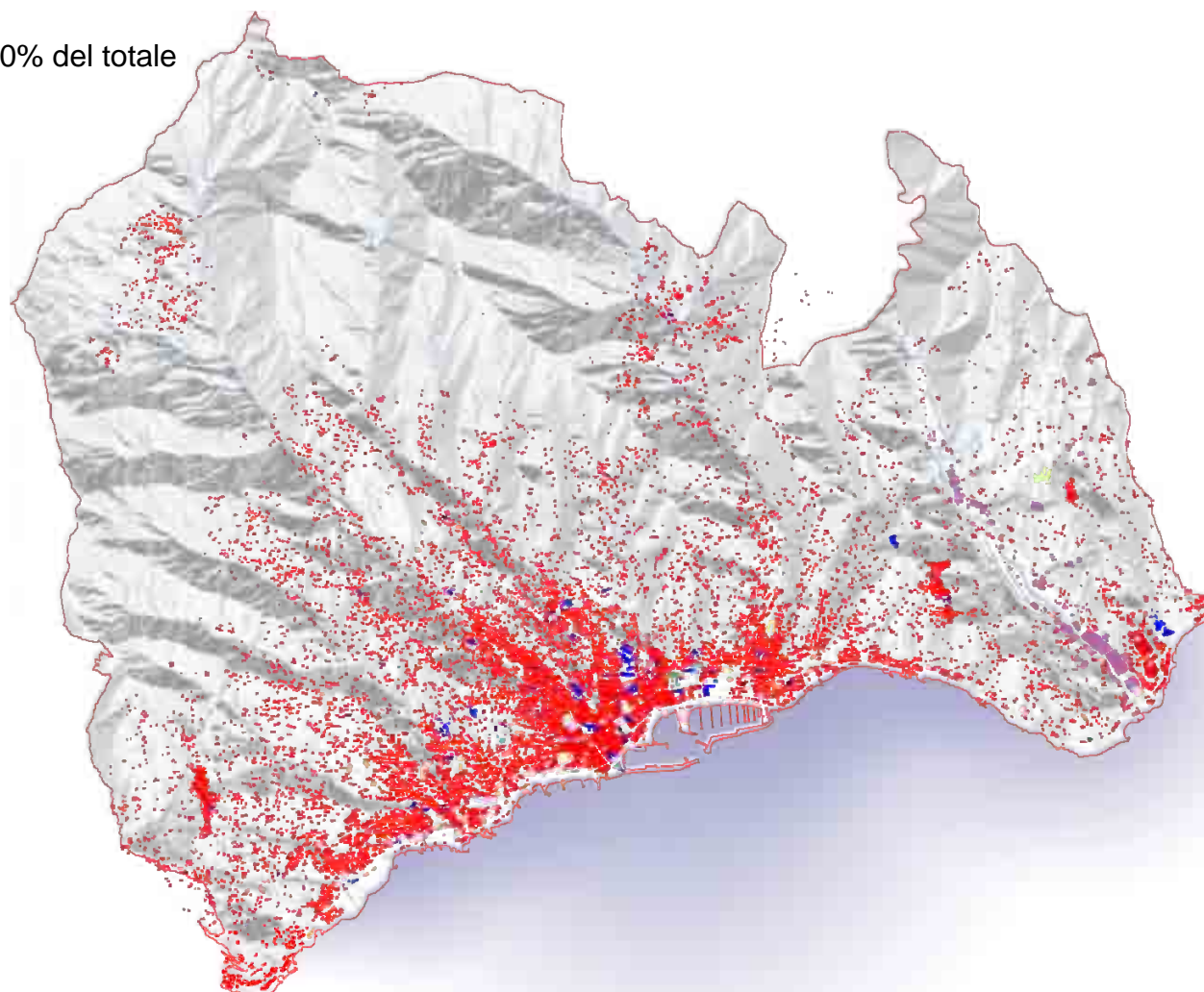


caratteri insediato: funzioni

■ prevalenza residenziale: 80% del totale

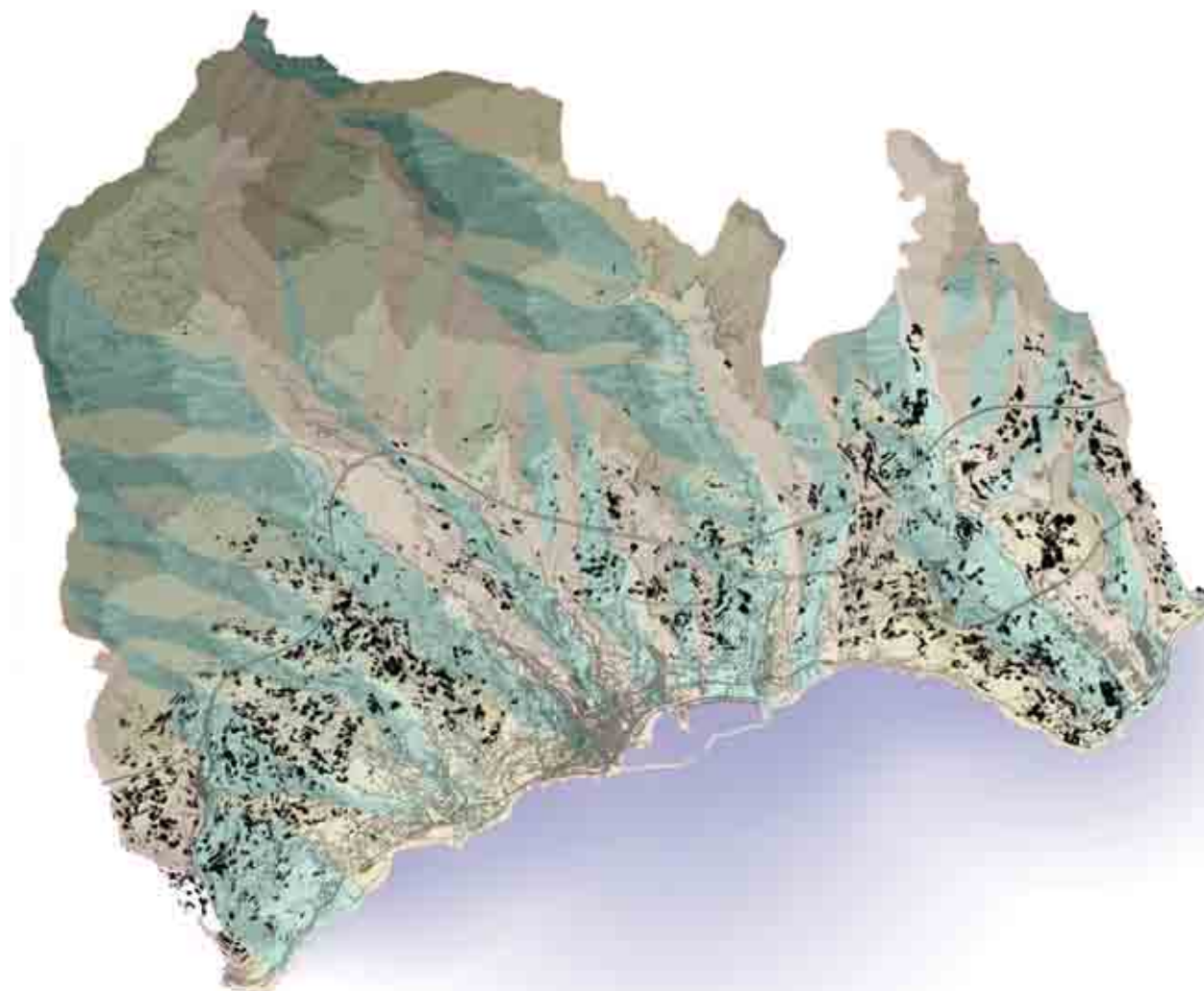
altre funzioni:

produttivo:	25,1%
servizi pubblici:	23,7%
luoghi di Culto:	13,5%
commerciale:	5,7%
alberghiero:	4,7%
serv. di trasporto:	4,7%
serv. tecnologici:	4,2%
ricreativo – culturale:	4,1%
edifici rurali:	3,7%
sport:	2,9%
militare:	1,6%
altre attività:	6,1%

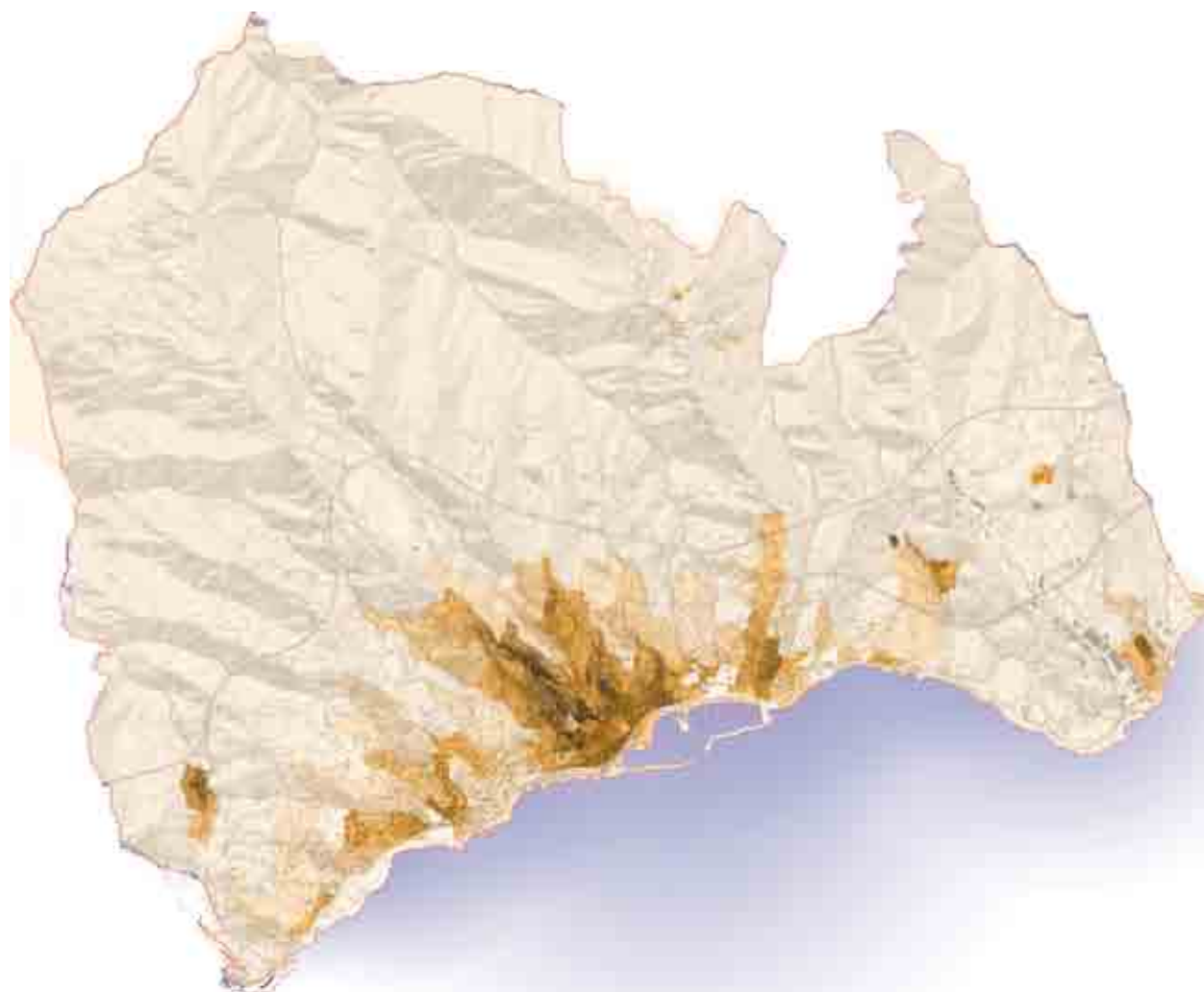


edificazione attuale

serre

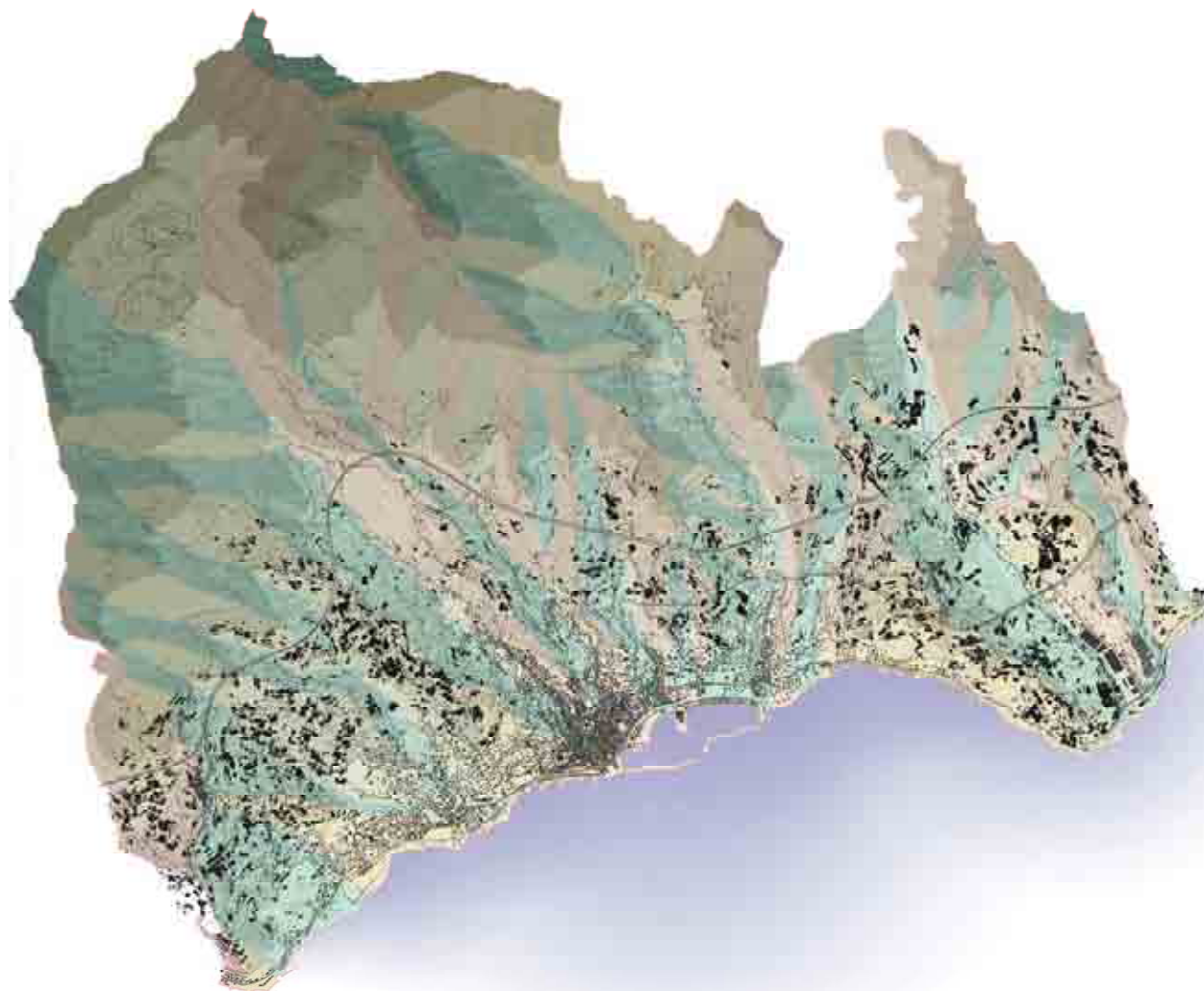


densità popolazione ISTAT 2000



edificazione attuale

la Città oggi



edificazione attuale

la Città pubblica



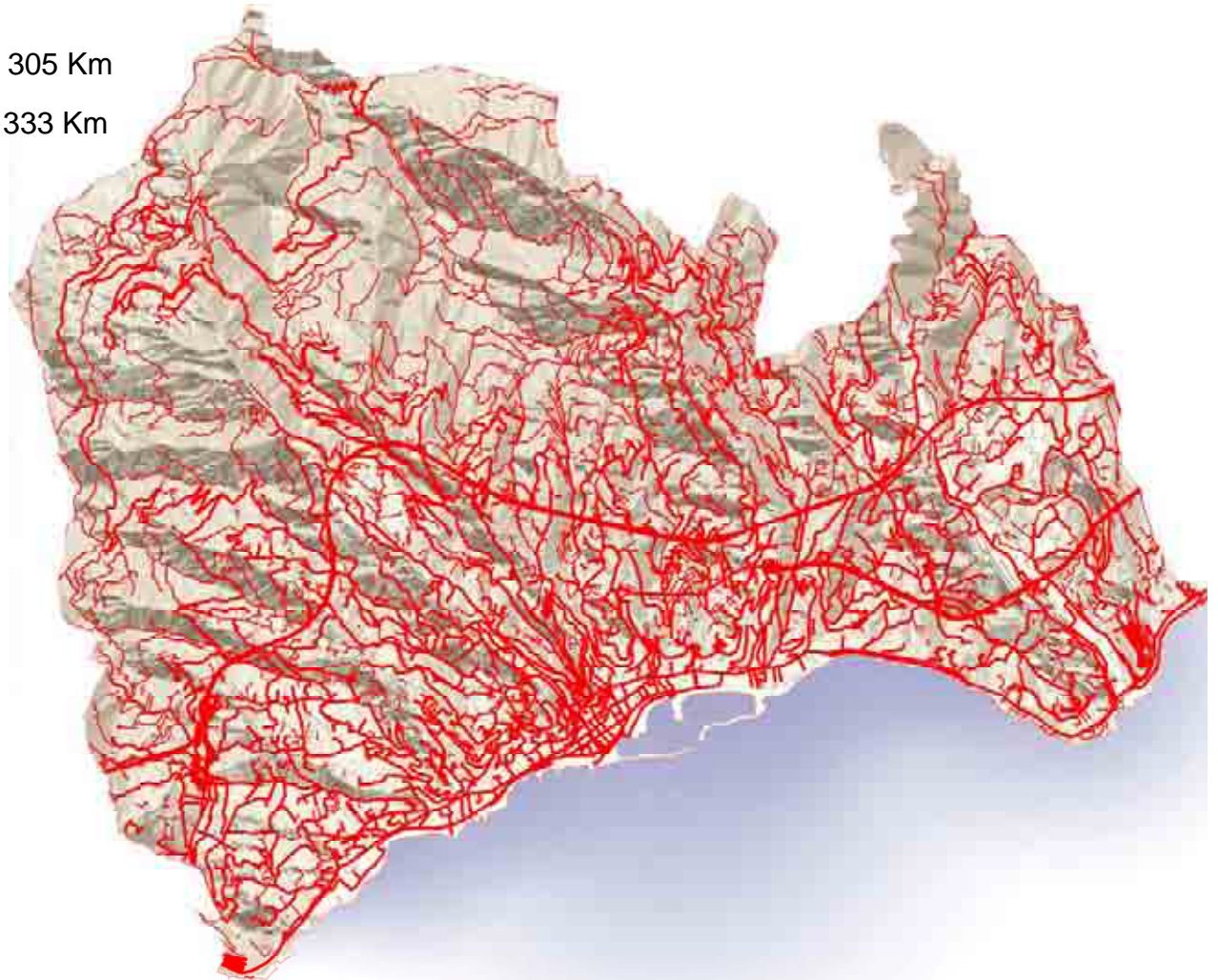
i grandi assi infrastrutturali

- Autostrada: 26,5 Km
- Aurelia Bis: 9,8 Km
- Ferrovia: 9,9 Km
- Pista ciclabile: 10,5 Km



rete stradale

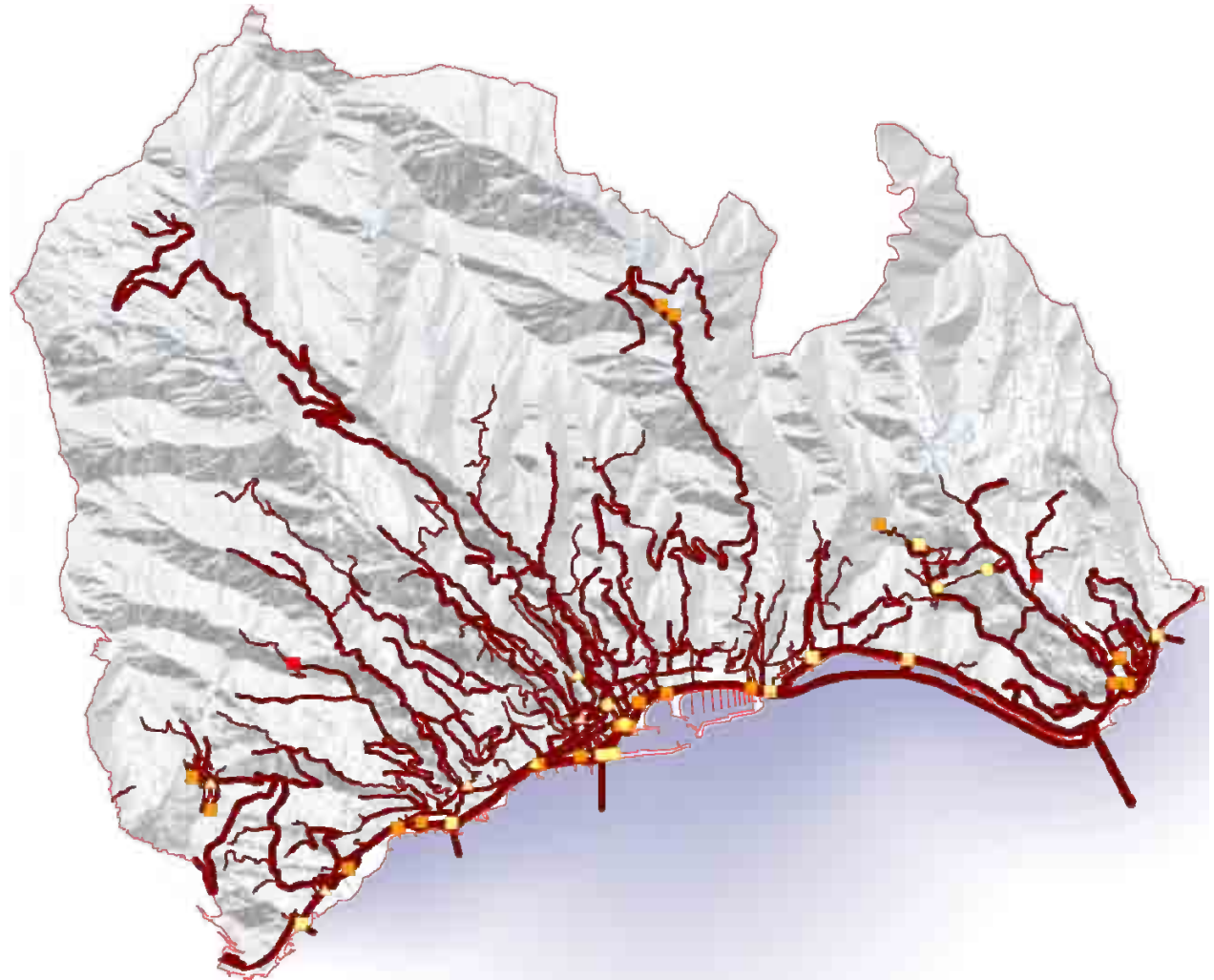
- Assi stradali principali: 305 Km
- Assi stradali secondari: 333 Km



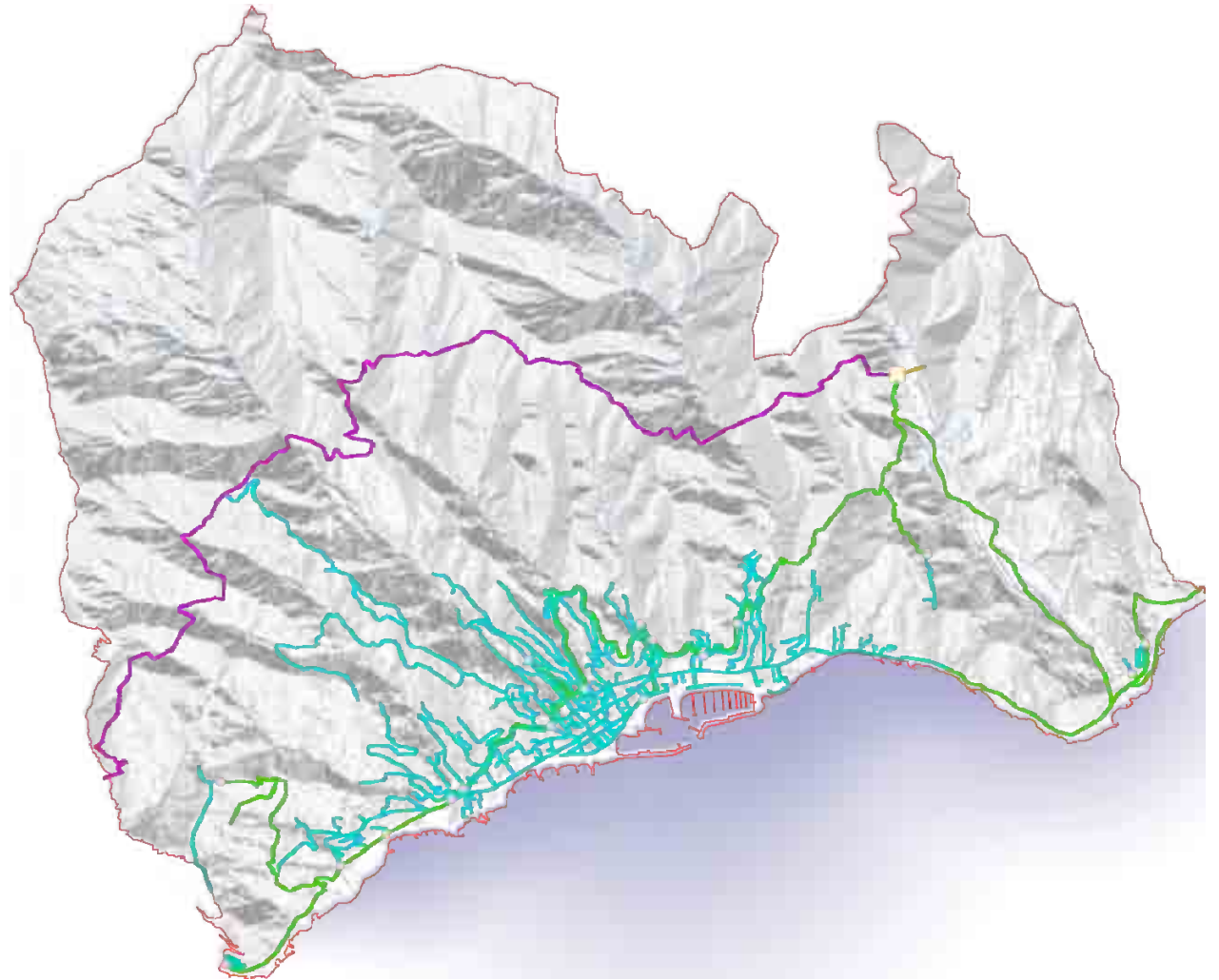
rete acquedotto: 114 Km



rete fognaria: 177 Km

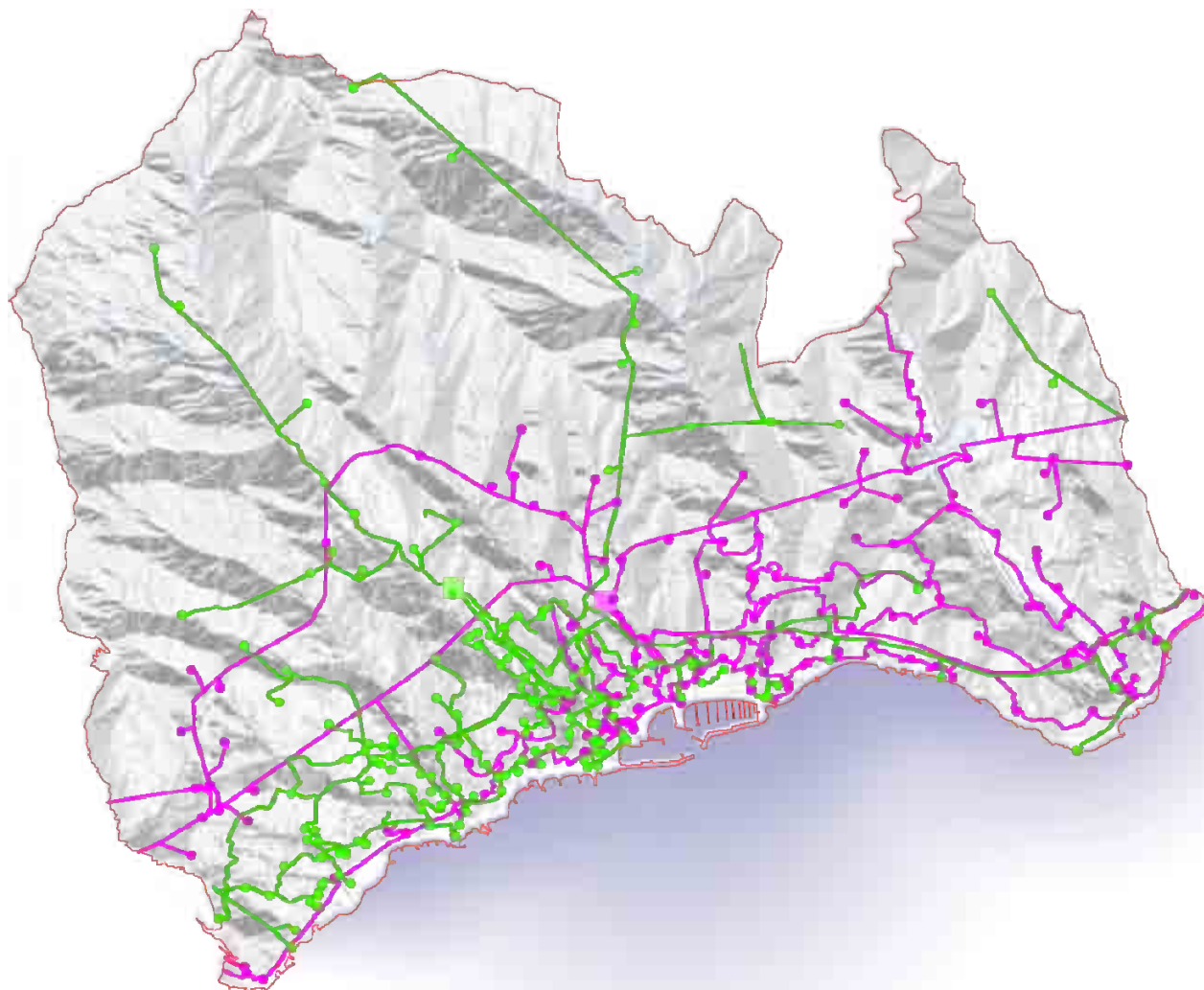


rete gas: 101 Km



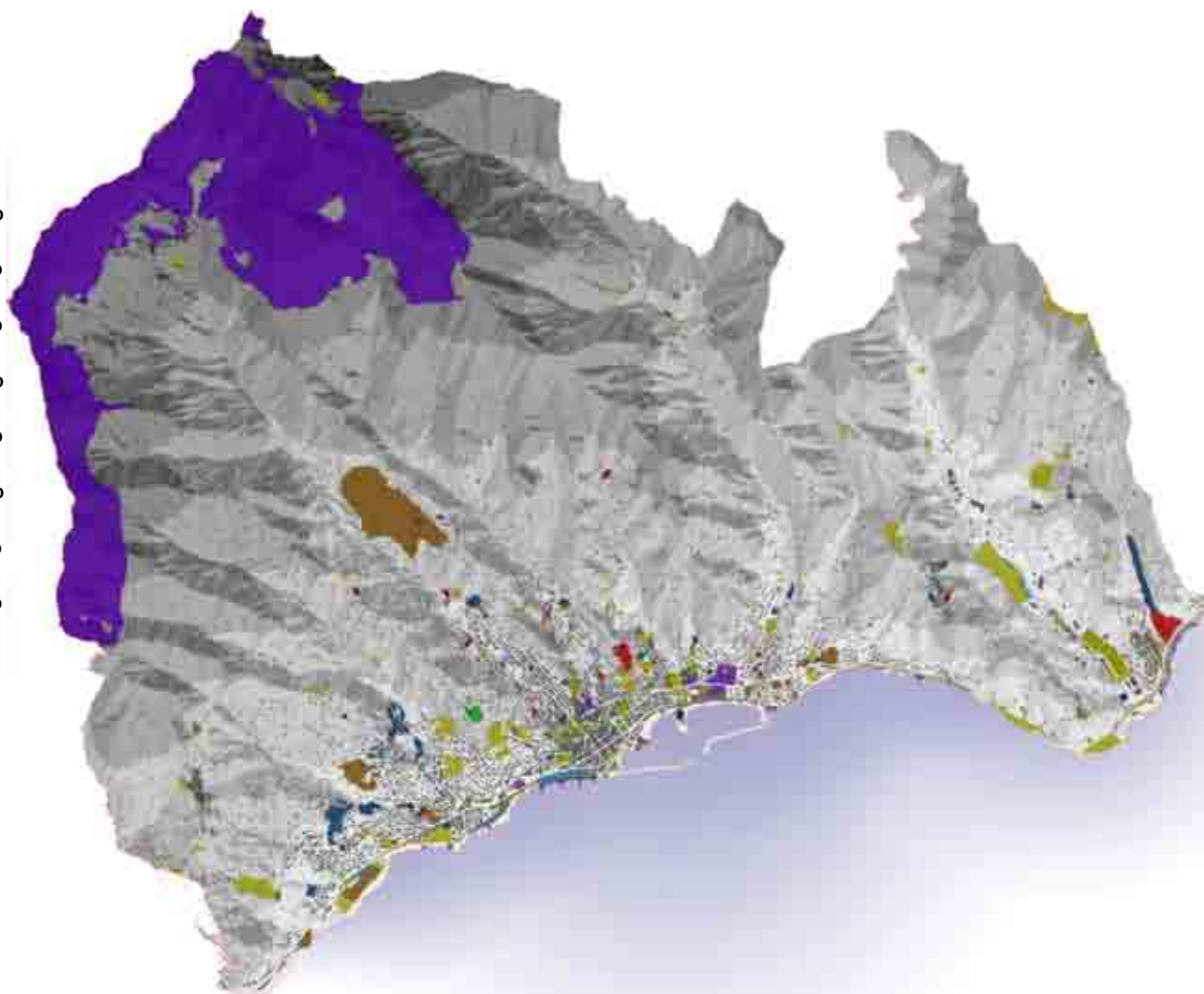
rete elettrica : 166 Km

- Linee AMAIE: 78 Km
- Linee ENEL: 88 Km



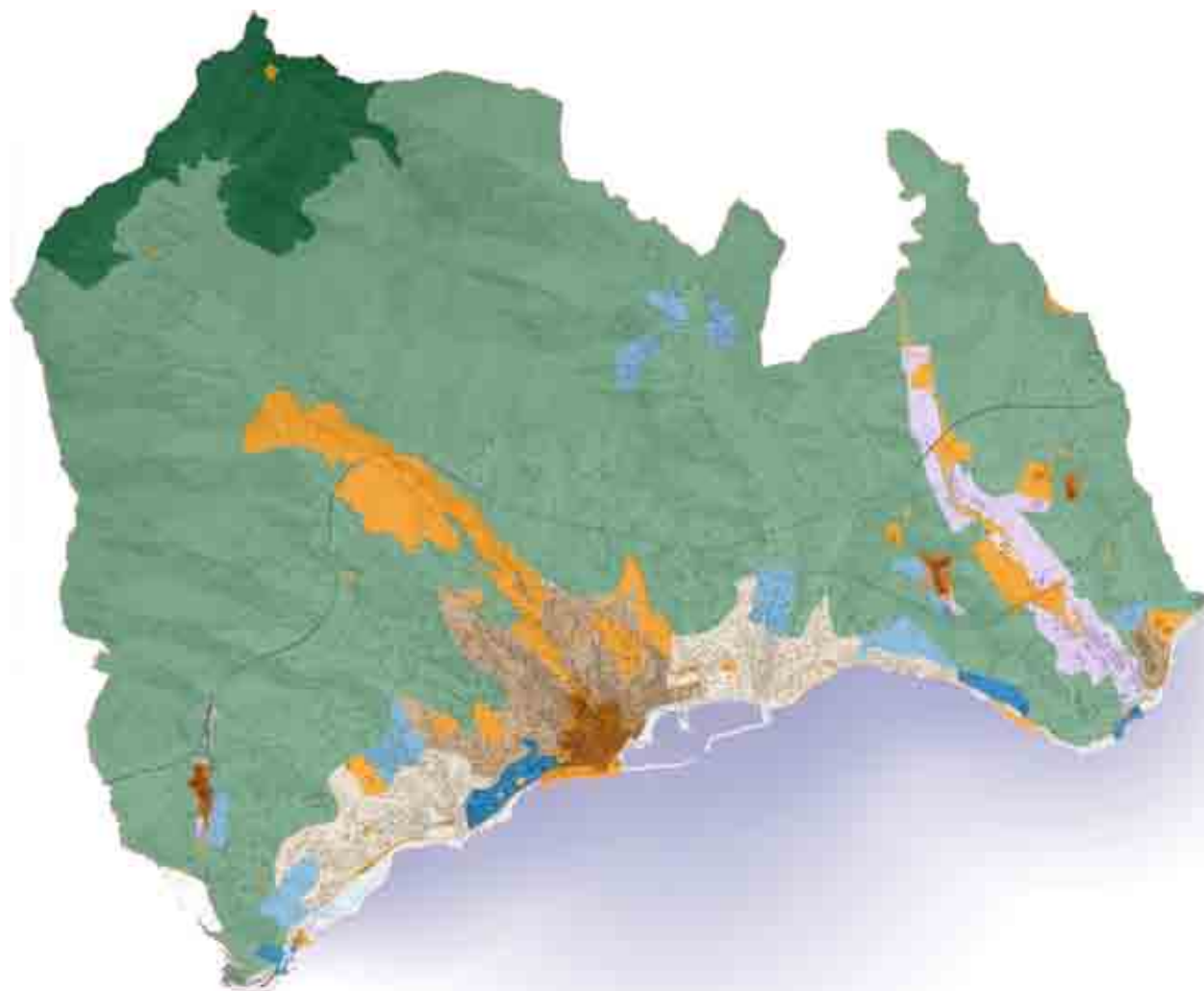
il sistema dei servizi pubblici

Attrezzature di interesse comune:	10,6%
Parcheggi:	1,6%
Istruzione dell'obbligo:	0,7%
Verde, gioco, sport:	8,3%
Istruzione superiore:	0,3%
Attrezzature sanitarie ospedale:	4,7%
Parco:	75,8%
In fase di realizzazione:	1,82%



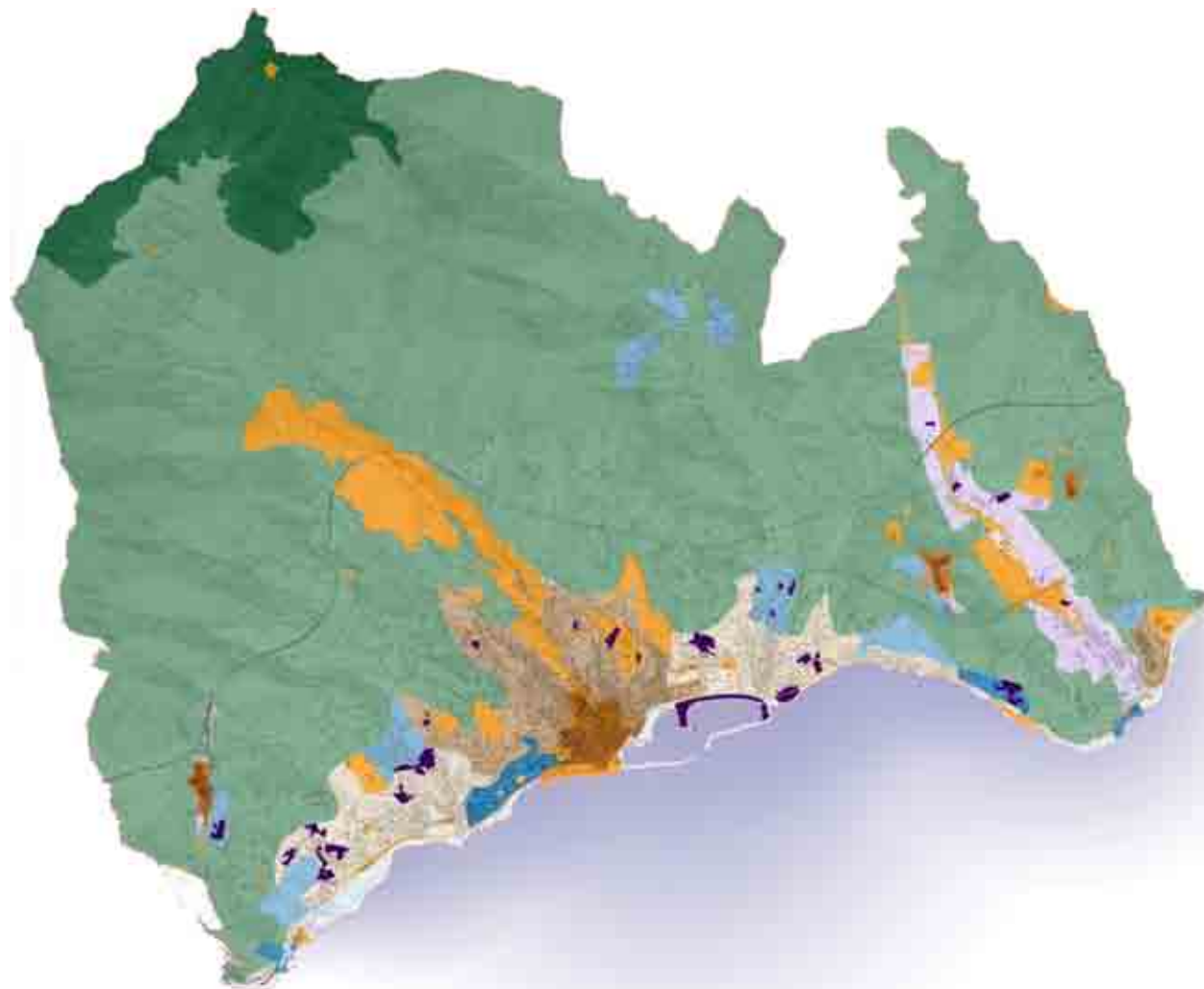
Piano Regolatore Generale vigente

A	13,9%
B	29,2%
Bc	22,1%
C	3,2%
D	6,5%
E	14,0%
F	5,6%
altre	5,5%



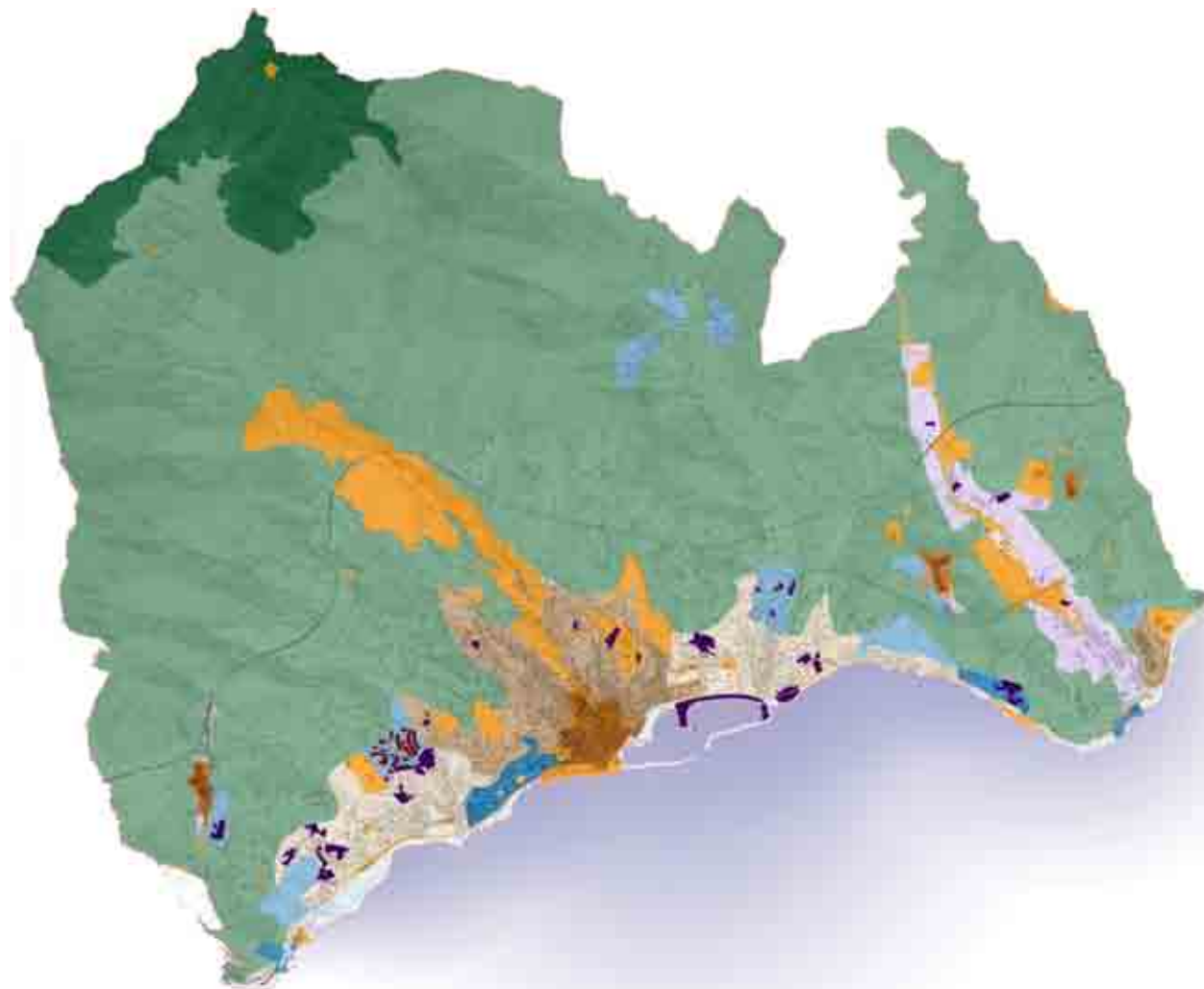
la pianificazione esistente

attuazione del PRG: Piani Attuativi



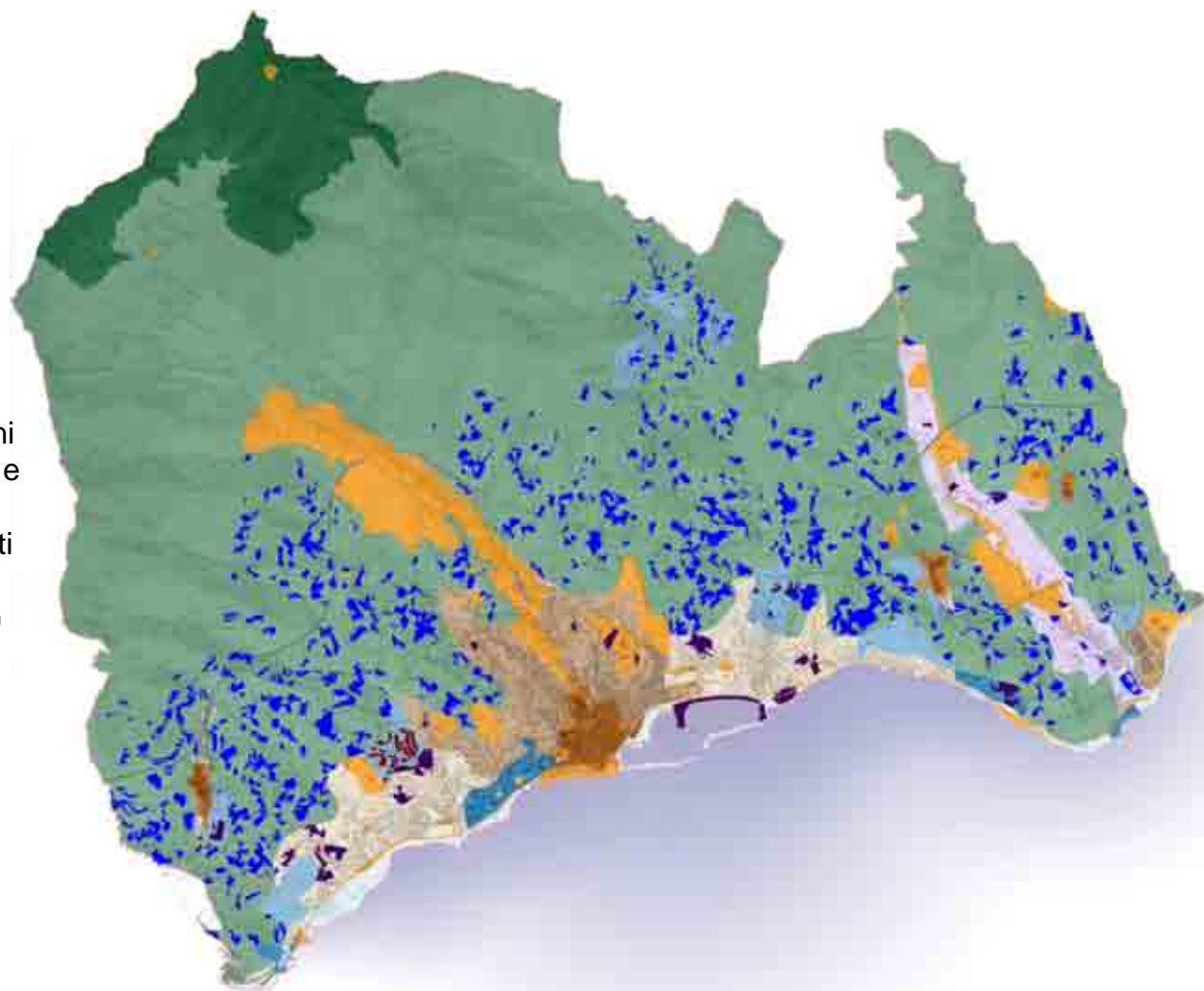
la pianificazione esistente

attuazione del PRG: Piani di Zona

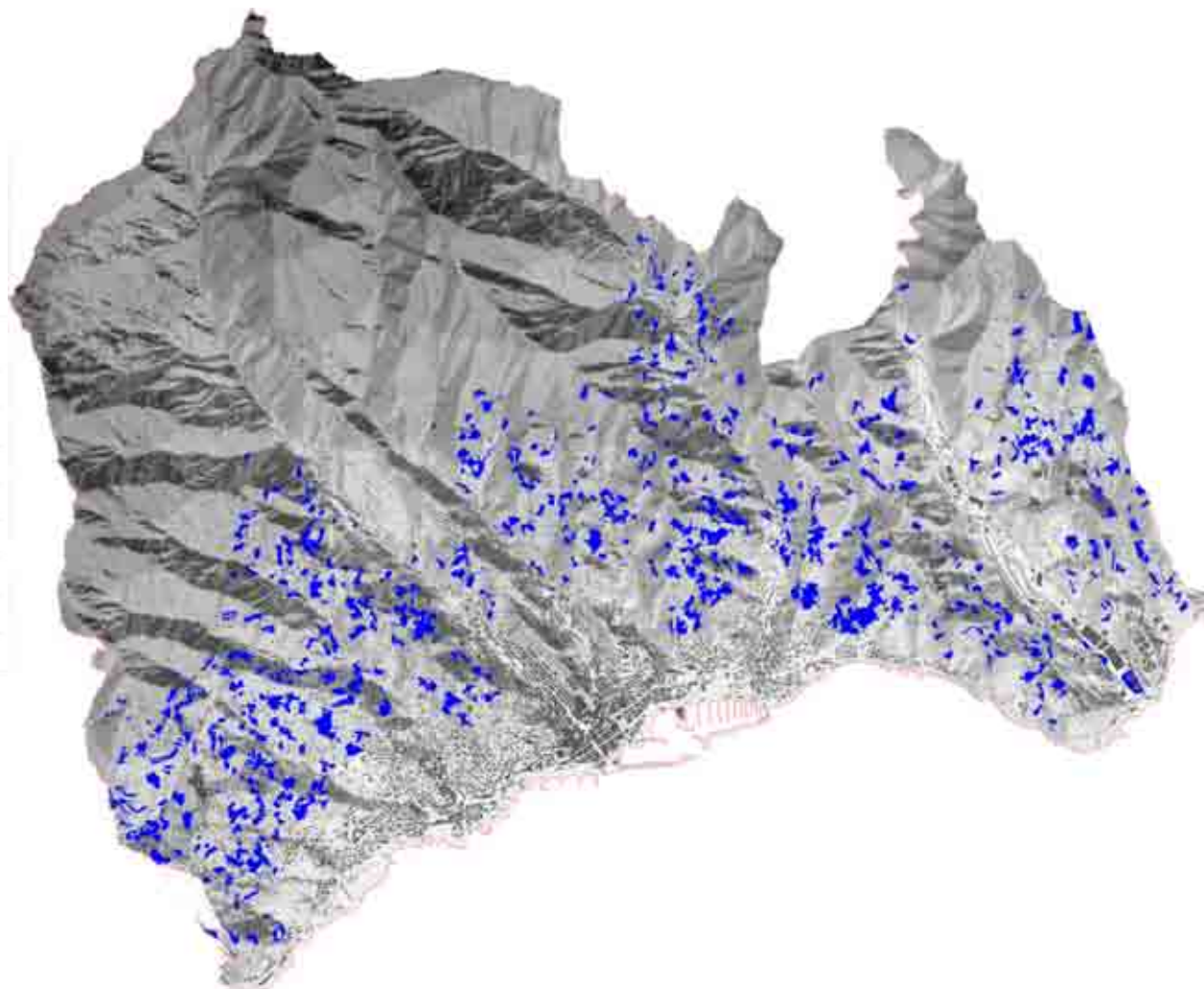
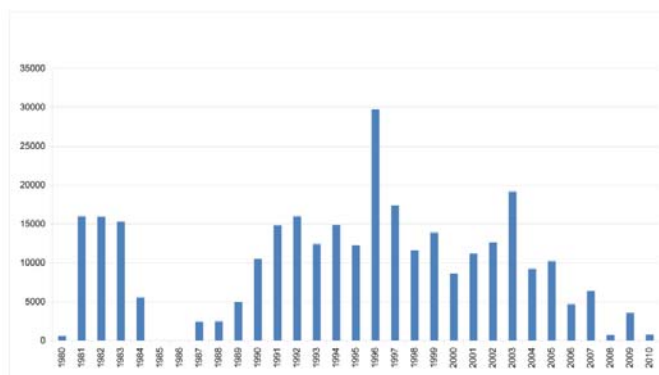


attuazione del PRG: asservimenti

La sproporzione esistente tra Piani Attuativi e Piani di Zona realizzati e interventi attuati tramite concessione diretta e asservimenti volumetrici dimostra l'inefficienza del sistema pianificatorio del PRG prevalentemente basato sulla delega ad una successiva fase esecutiva (PP, SUA)



asservimenti: edificazione in zone agricole (E)



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

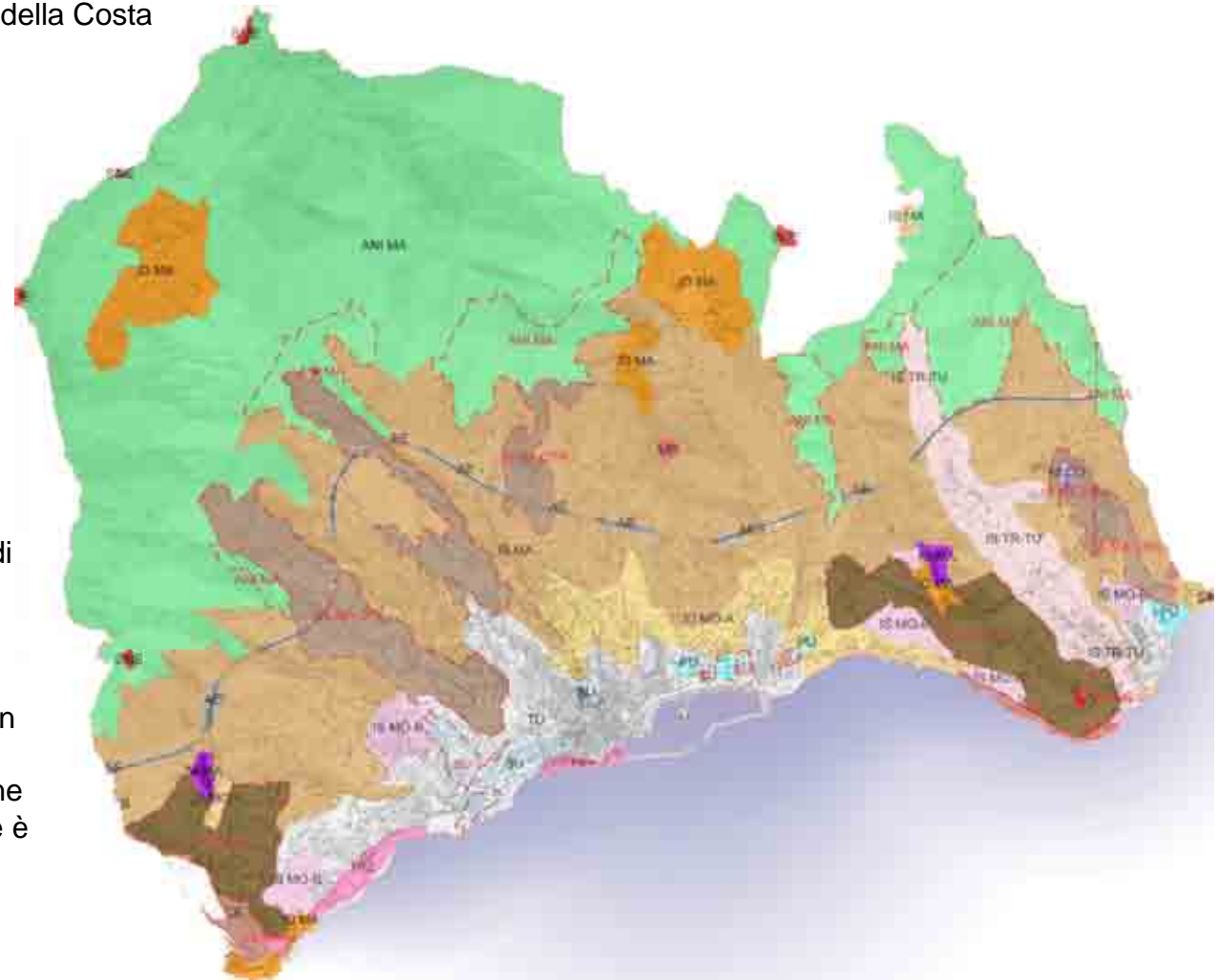
Assetto insediativo

Variante di salvaguardia della Costa

Il PTCP è perimetrato sulla base del vecchio PRG.

Le modifiche introdotte con la variante del 2010 prendono atto di una maggior edificazione sulle fasce collinari.

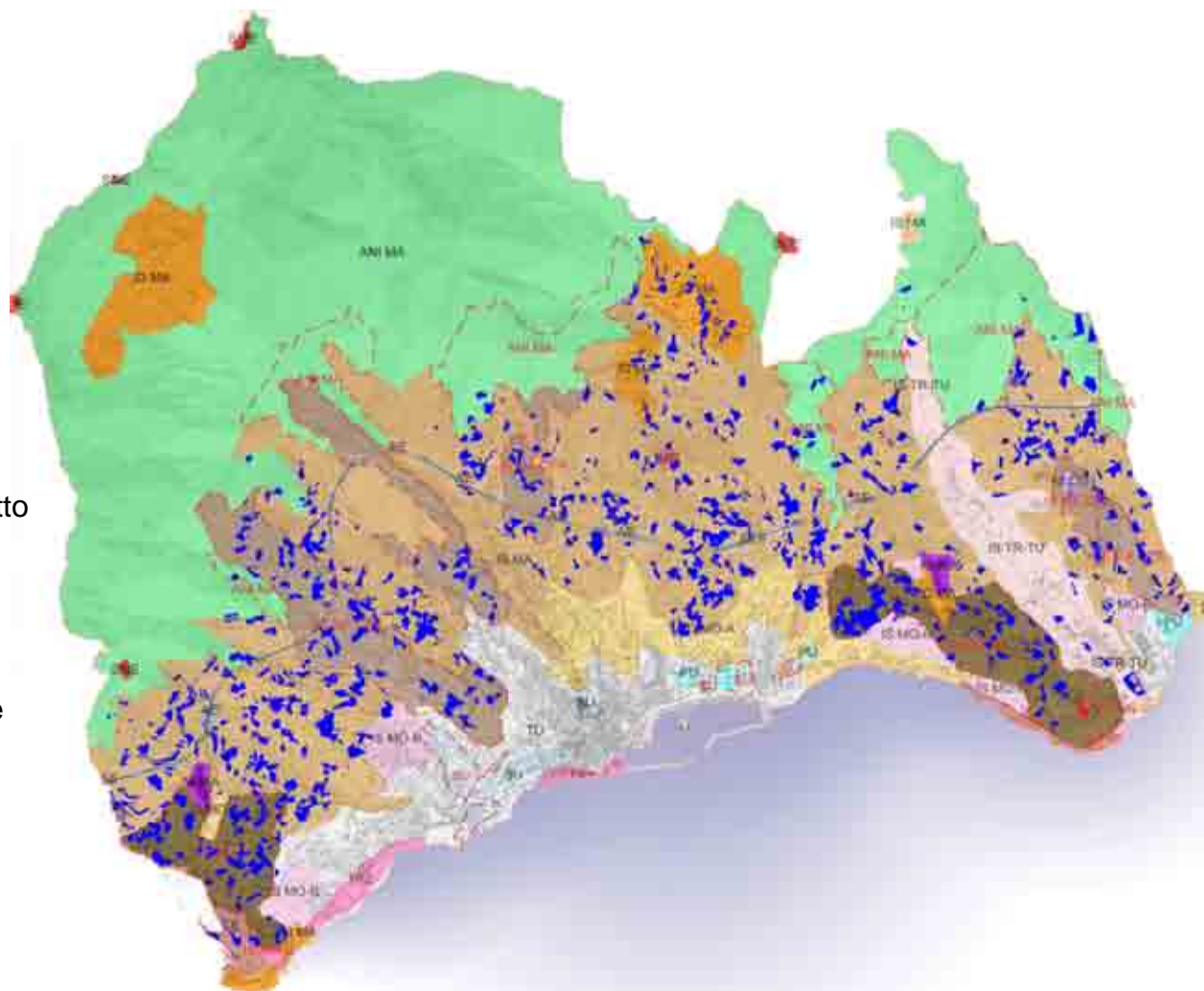
Si tratta di una lettura che dovrà essere aggiornata ed allineata con le nuove previsioni di PUC, attraverso la proposta di opportune varianti puntuali la cui validazione è di competenza Regionale.



asservimenti su PTCP

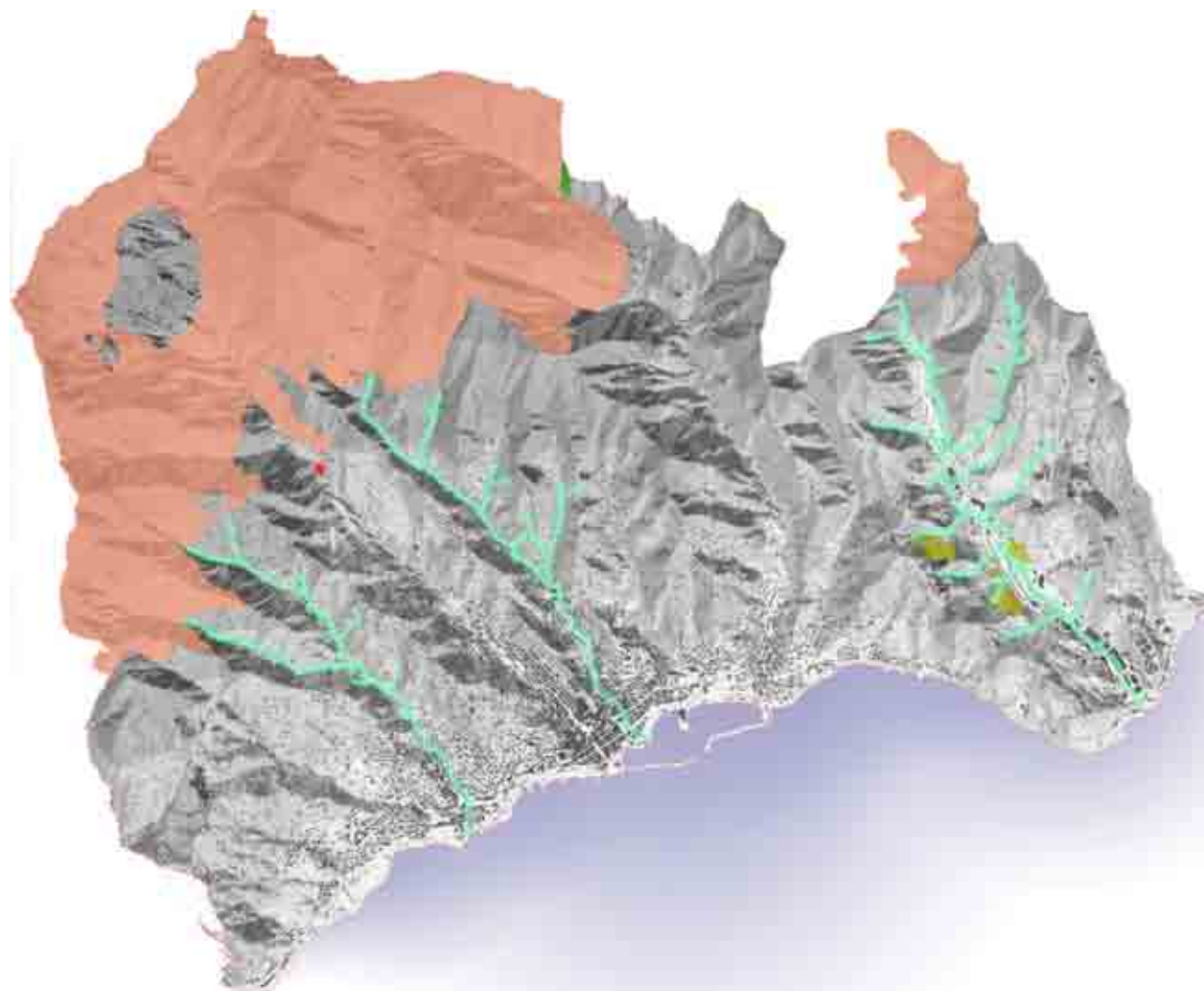
La previsione del mantenimento per gli ambiti ad Insediamiento Sparso indicata nel PTCP è in netto contrasto con quanto di fatto già avvenuto con il vigente PRG.

E' necessaria un'analisi più approfondita sulla reale natura insediativa e sulla vocazione delle aree collinari (ISMA – zone E)

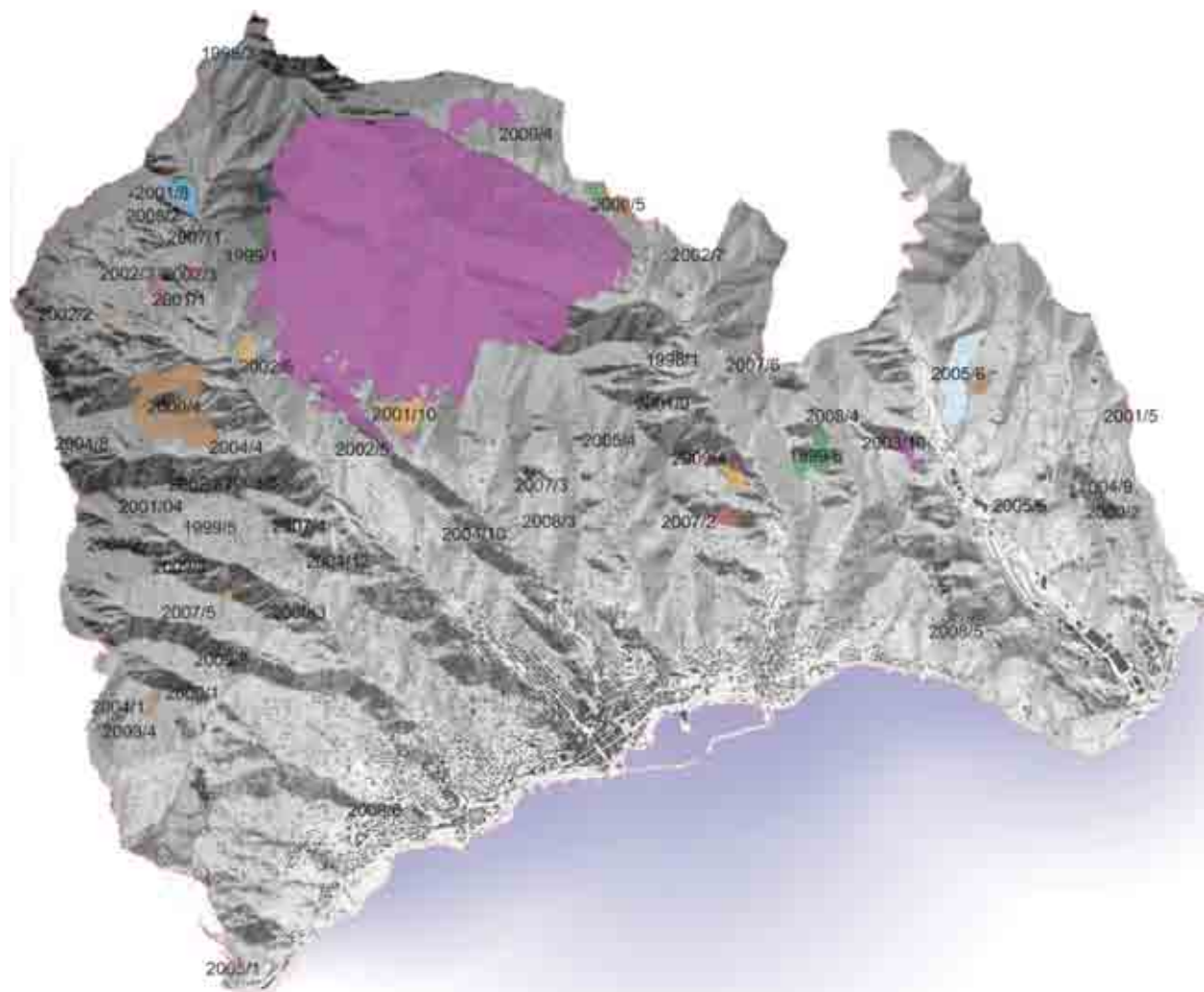


assetto dei vincoli

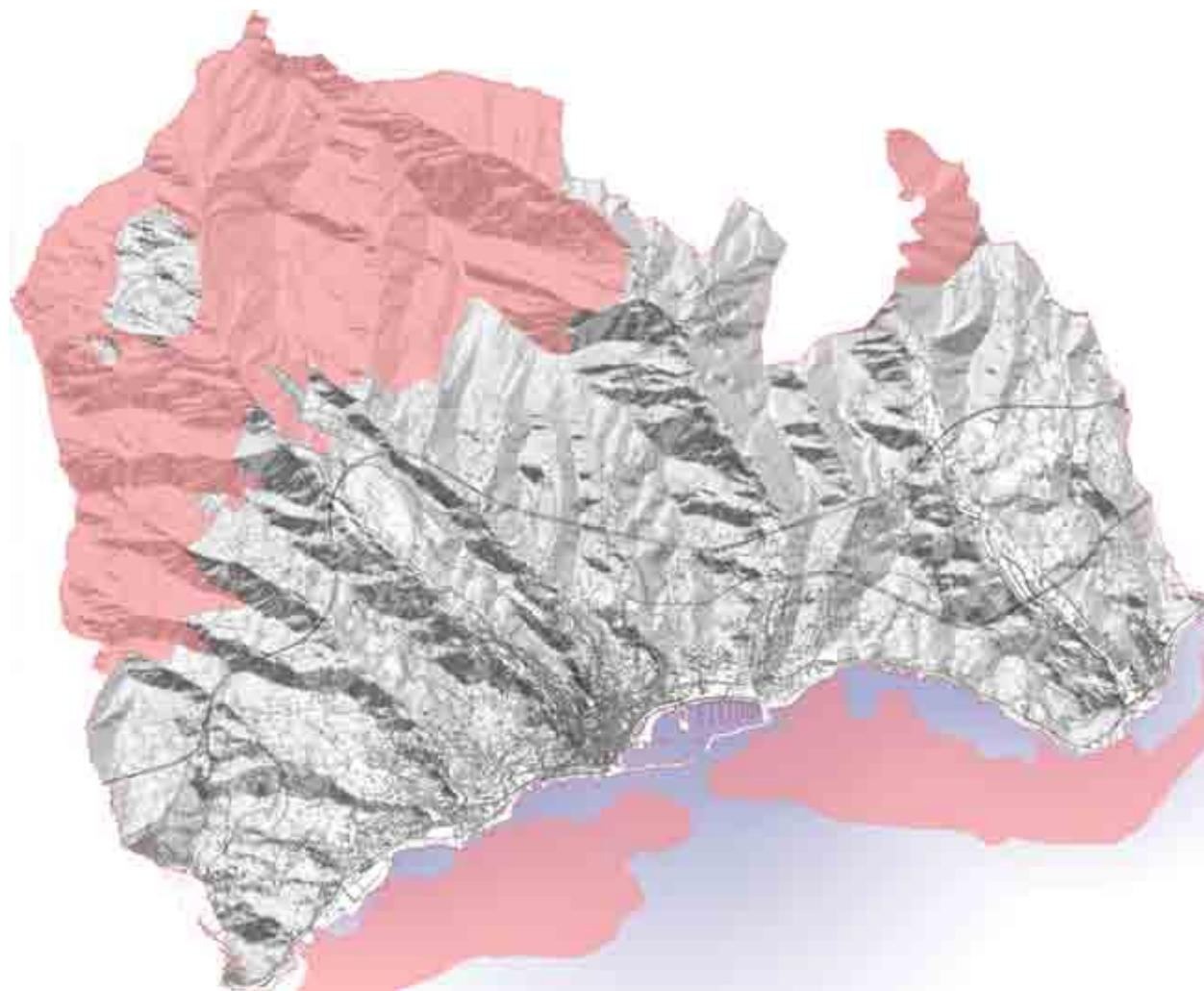
corridoi ecologici



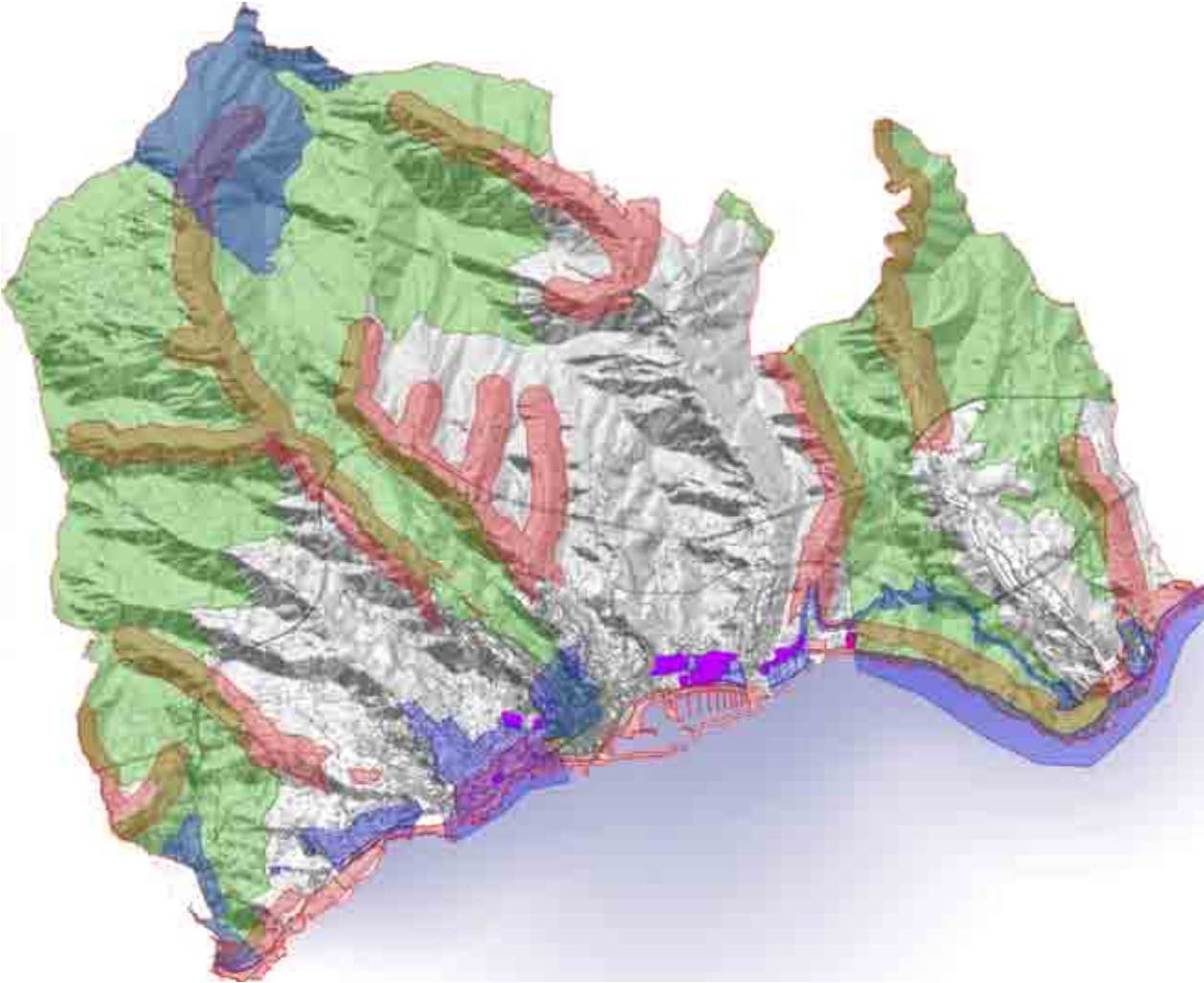
aree percorse da incendi



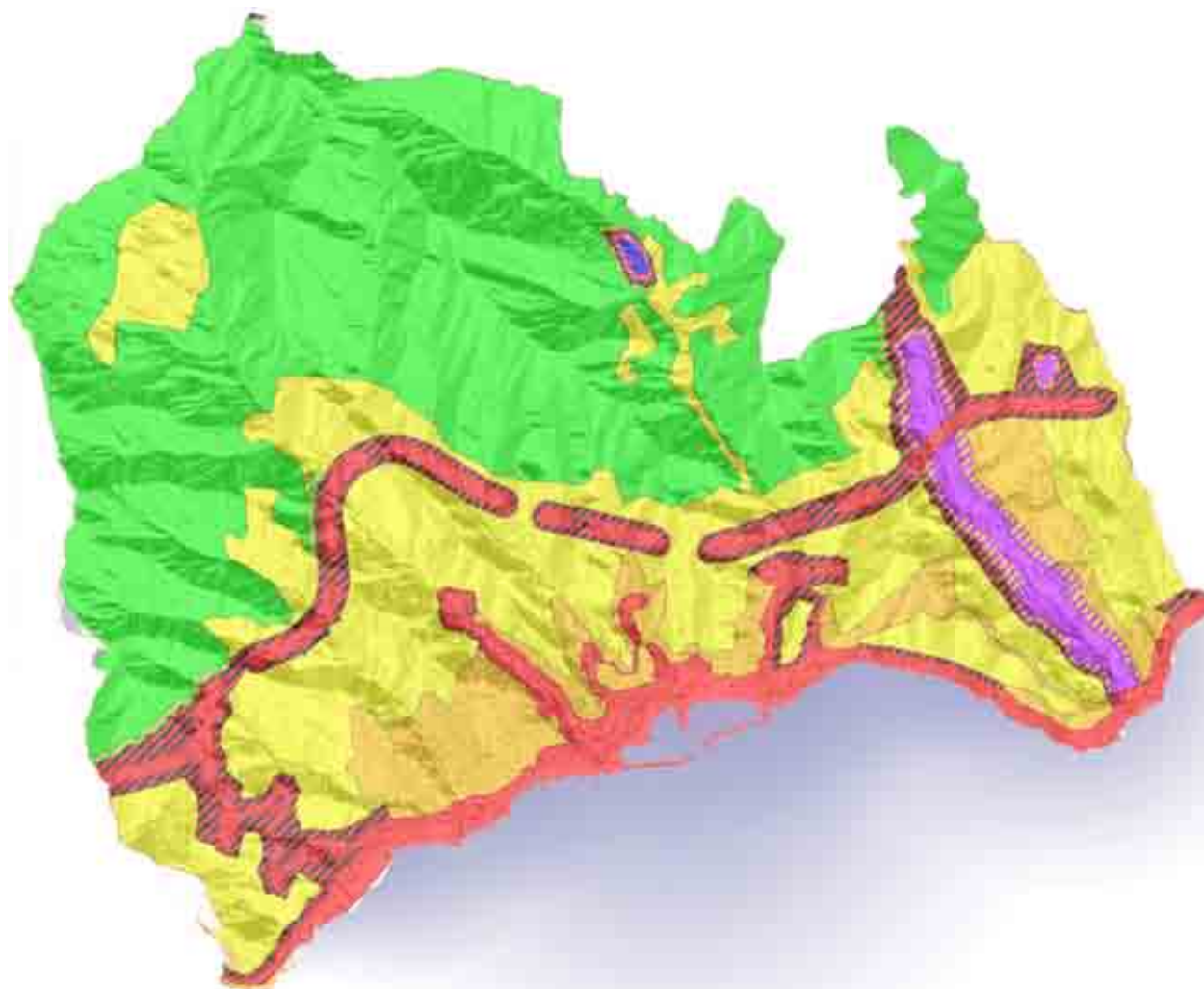
Siti di Interesse Comunitario



vincoli ambientali



zonizzazione acustica

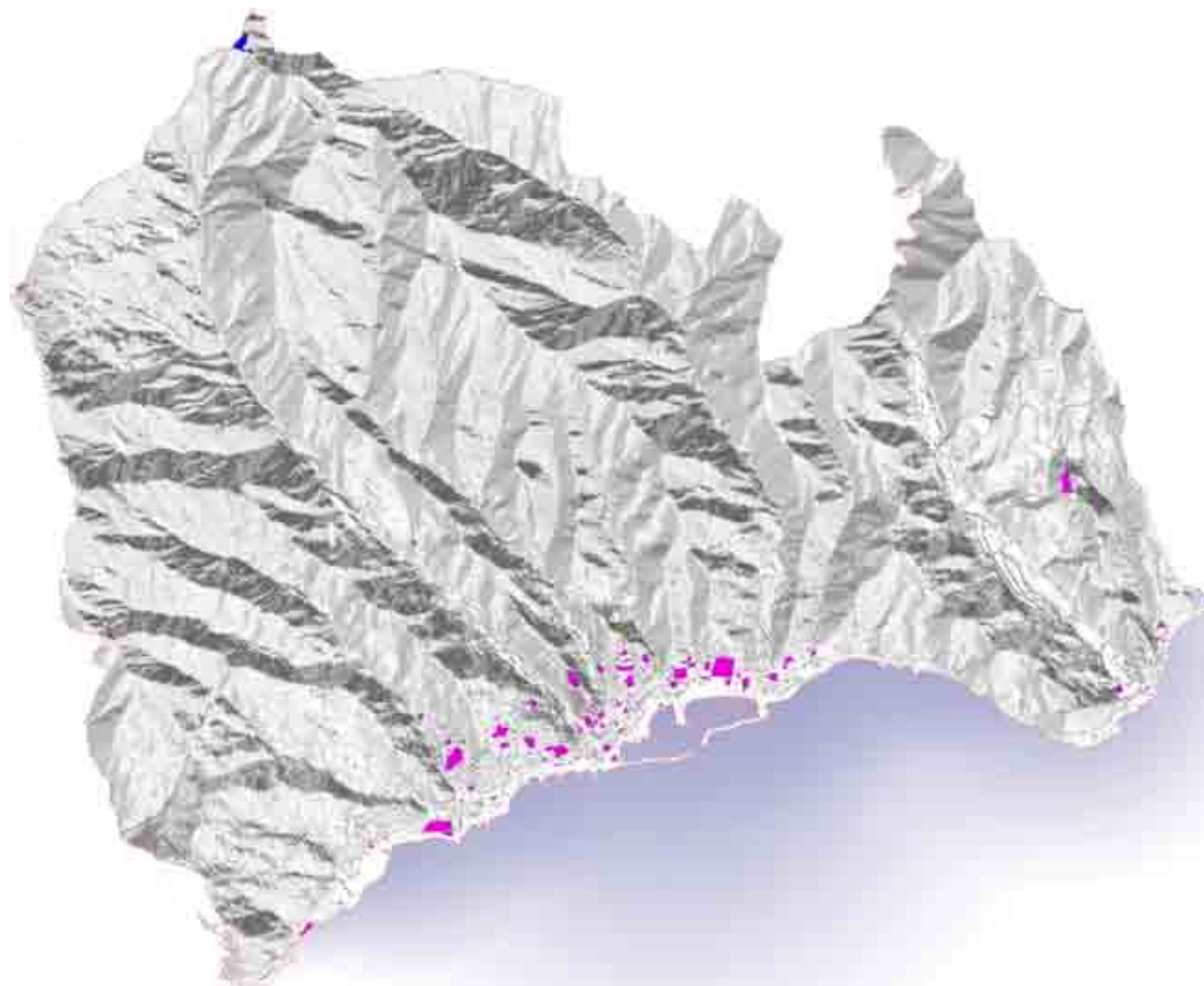


vincoli infrastrutturali

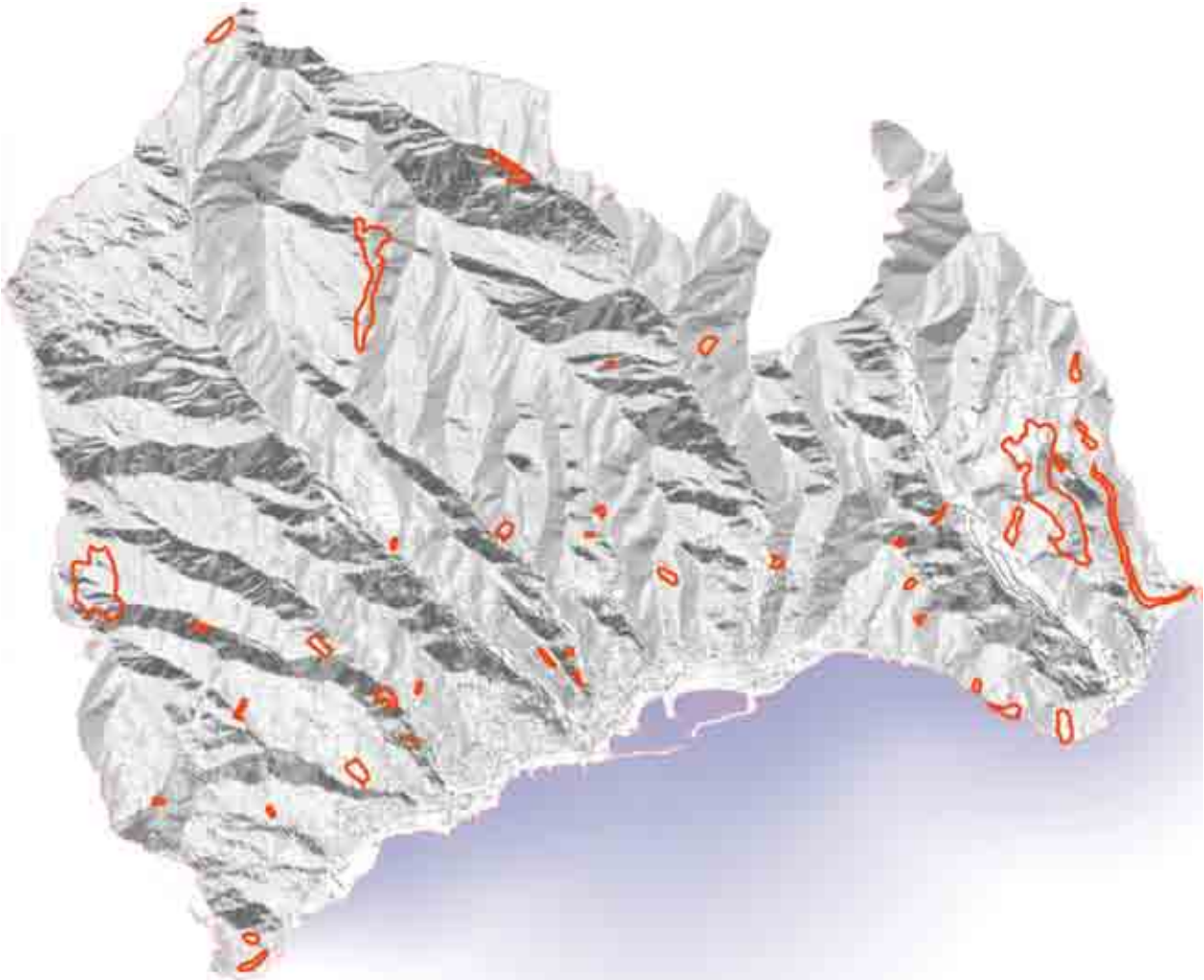


assetto dei vincoli

vincoli storico artistici

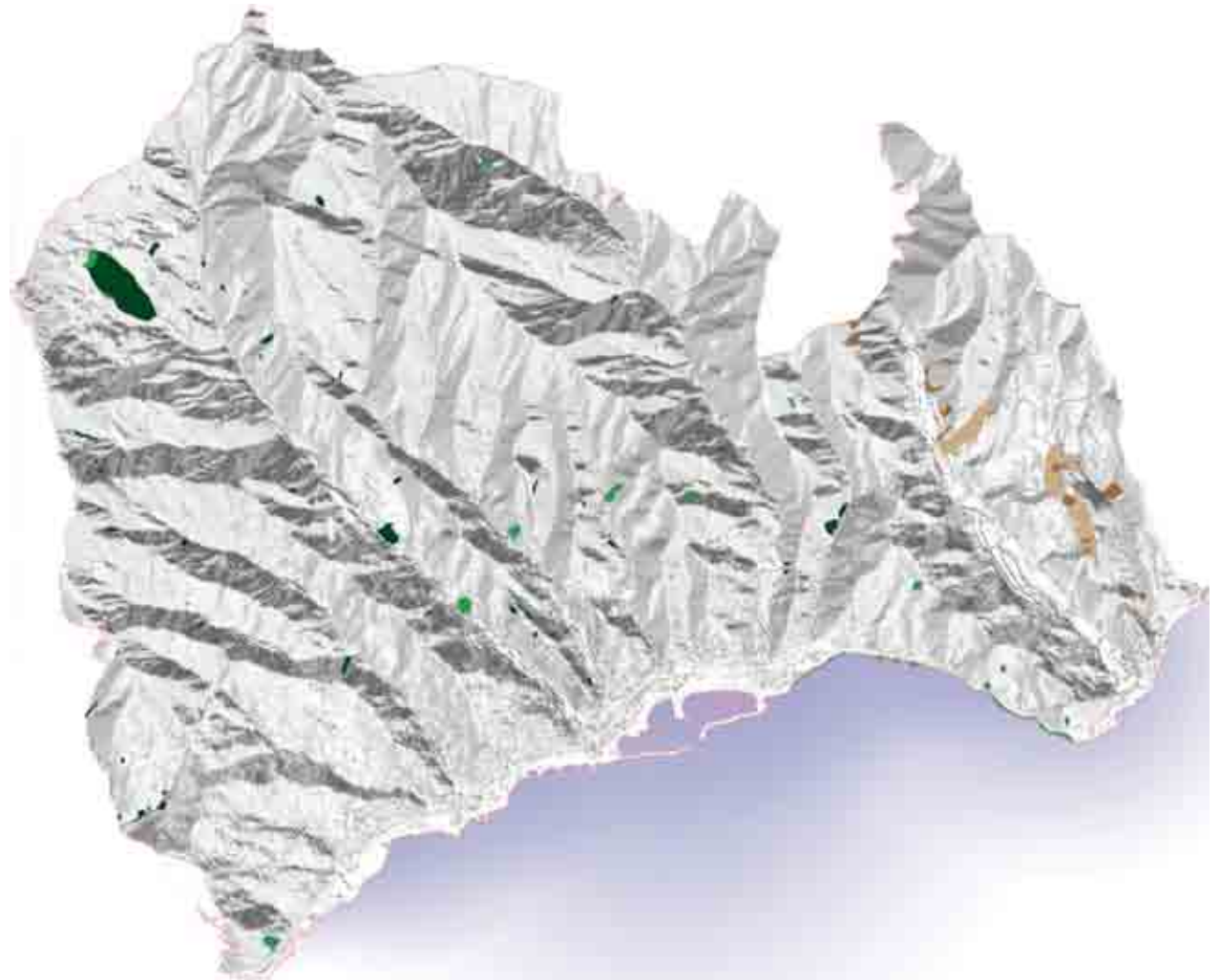


aree a rischio sismico

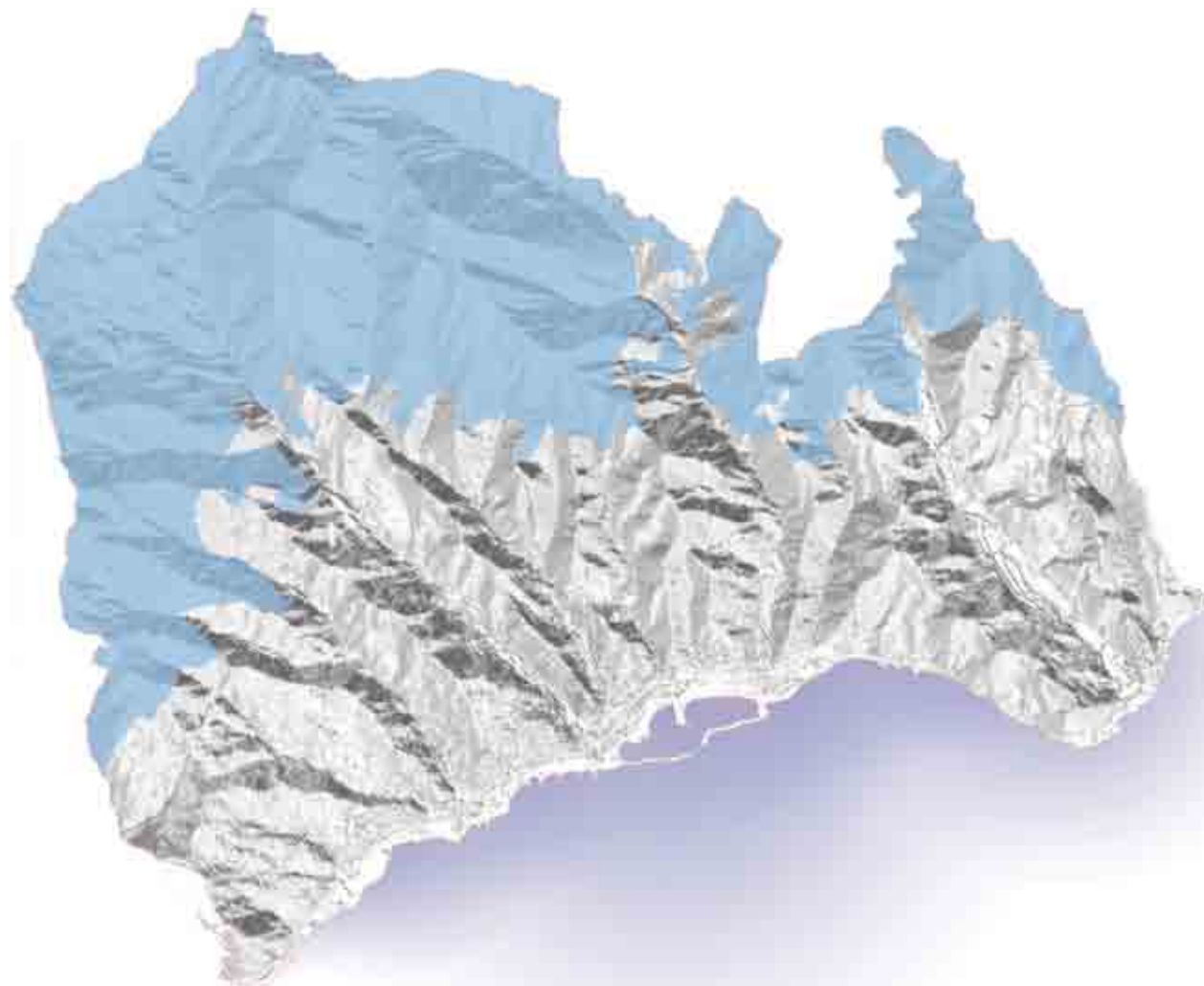


assetto dei vincoli

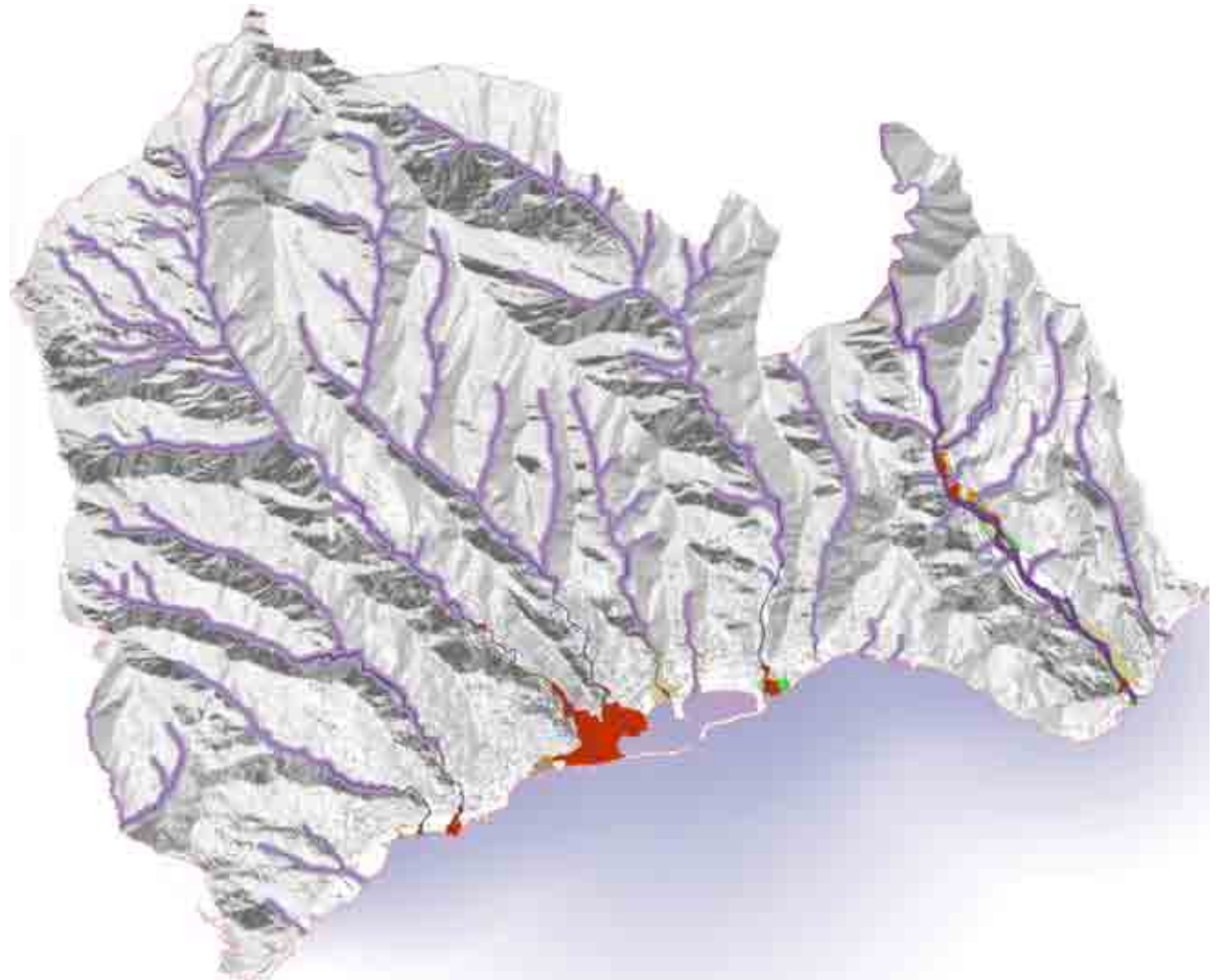
aree a rischio geologico



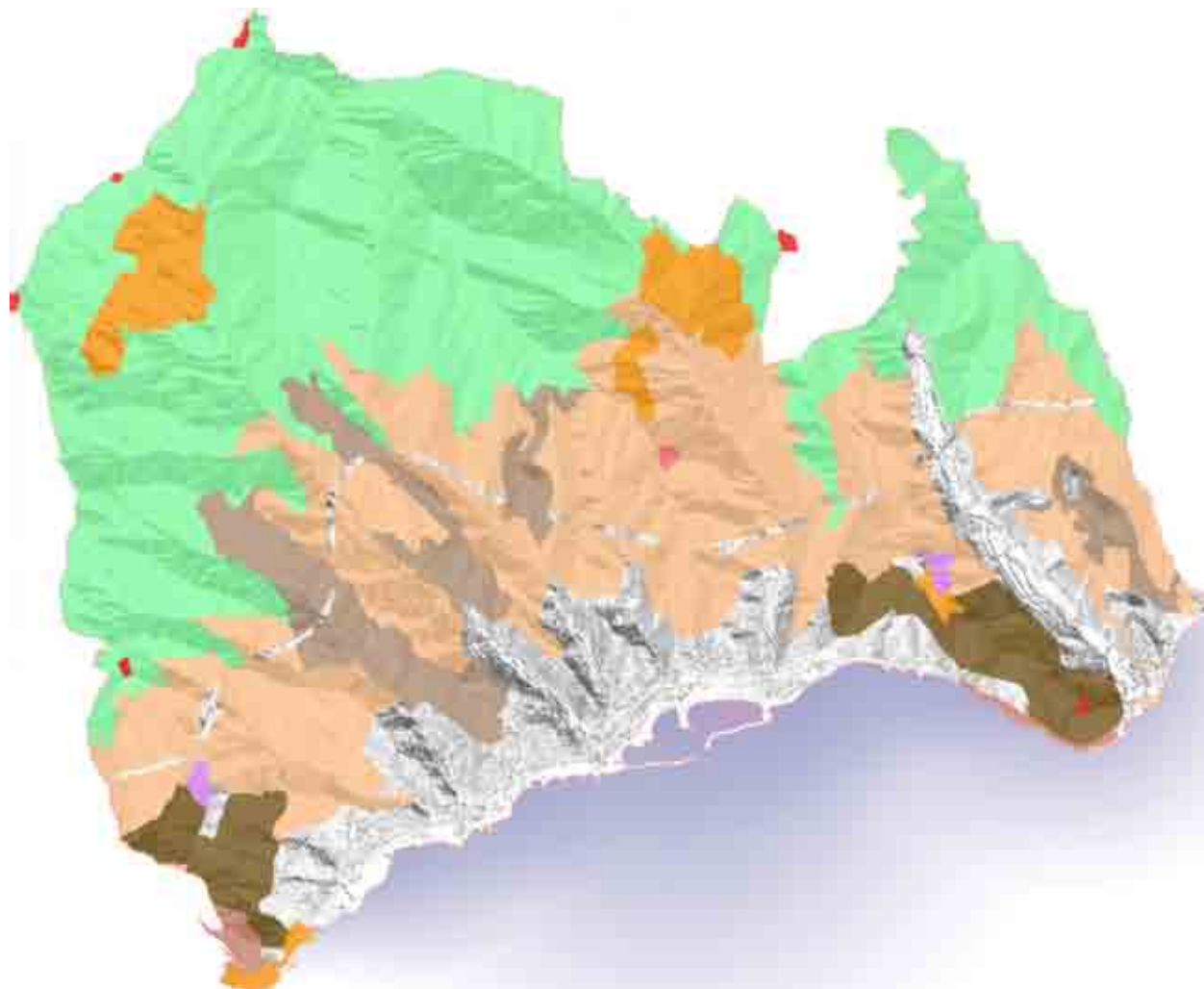
vincolo idrogeologico



vincolo idraulico



vincolo paesistico





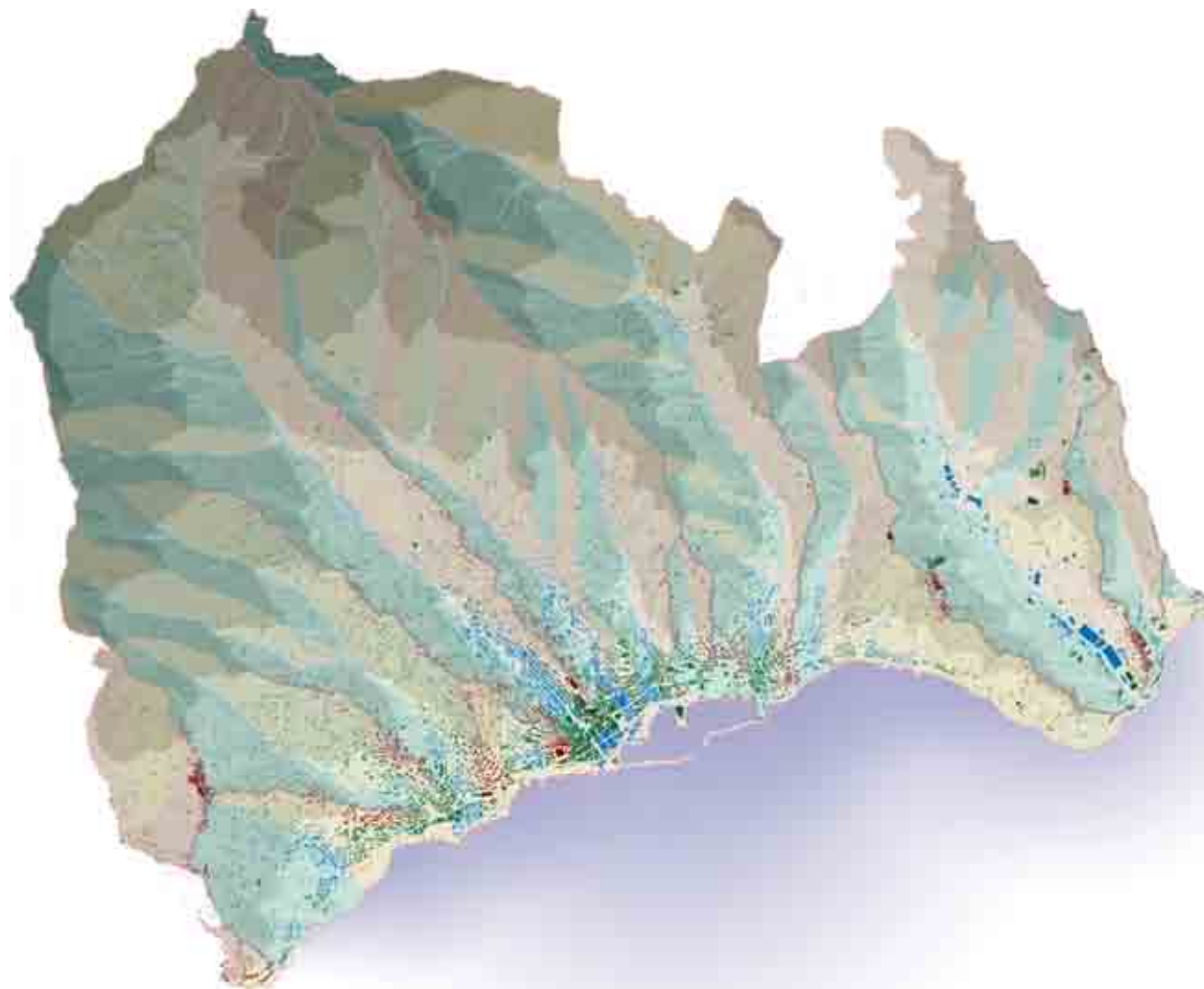
edificato di fondovalle: 27,5%



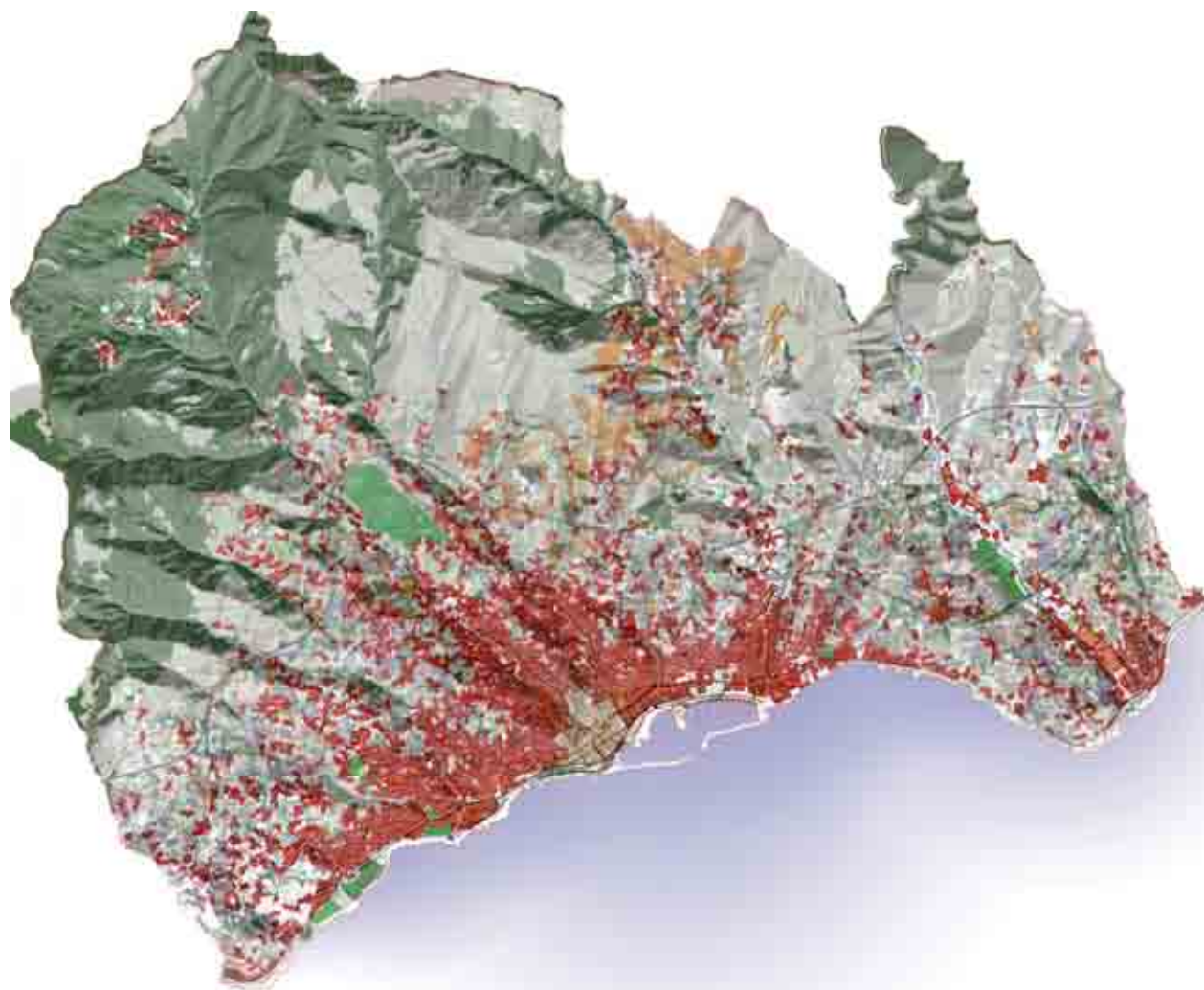
edificato di crinale: 24,8%



edificato di versante: 47,7%

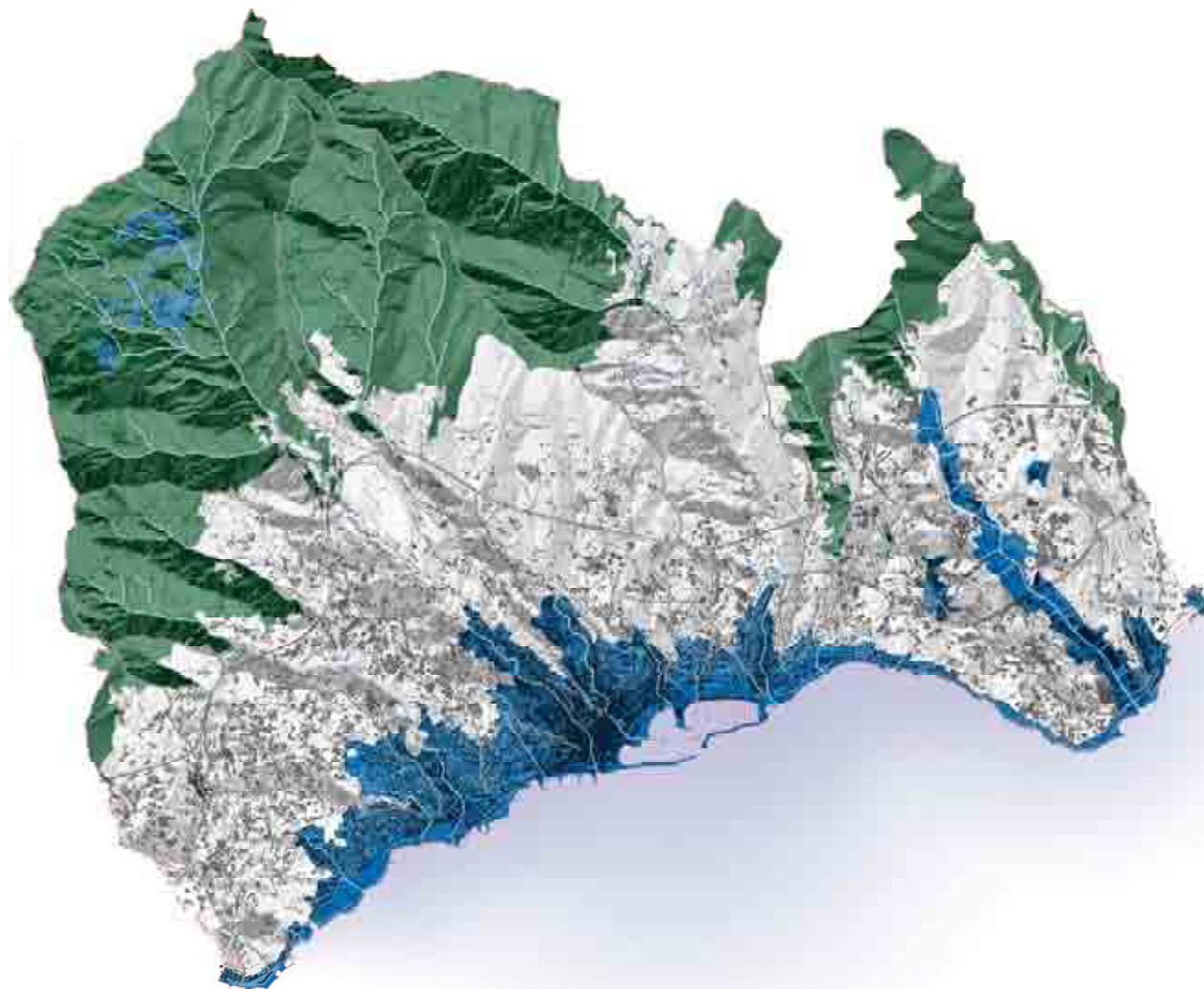


agglomerati edilizi



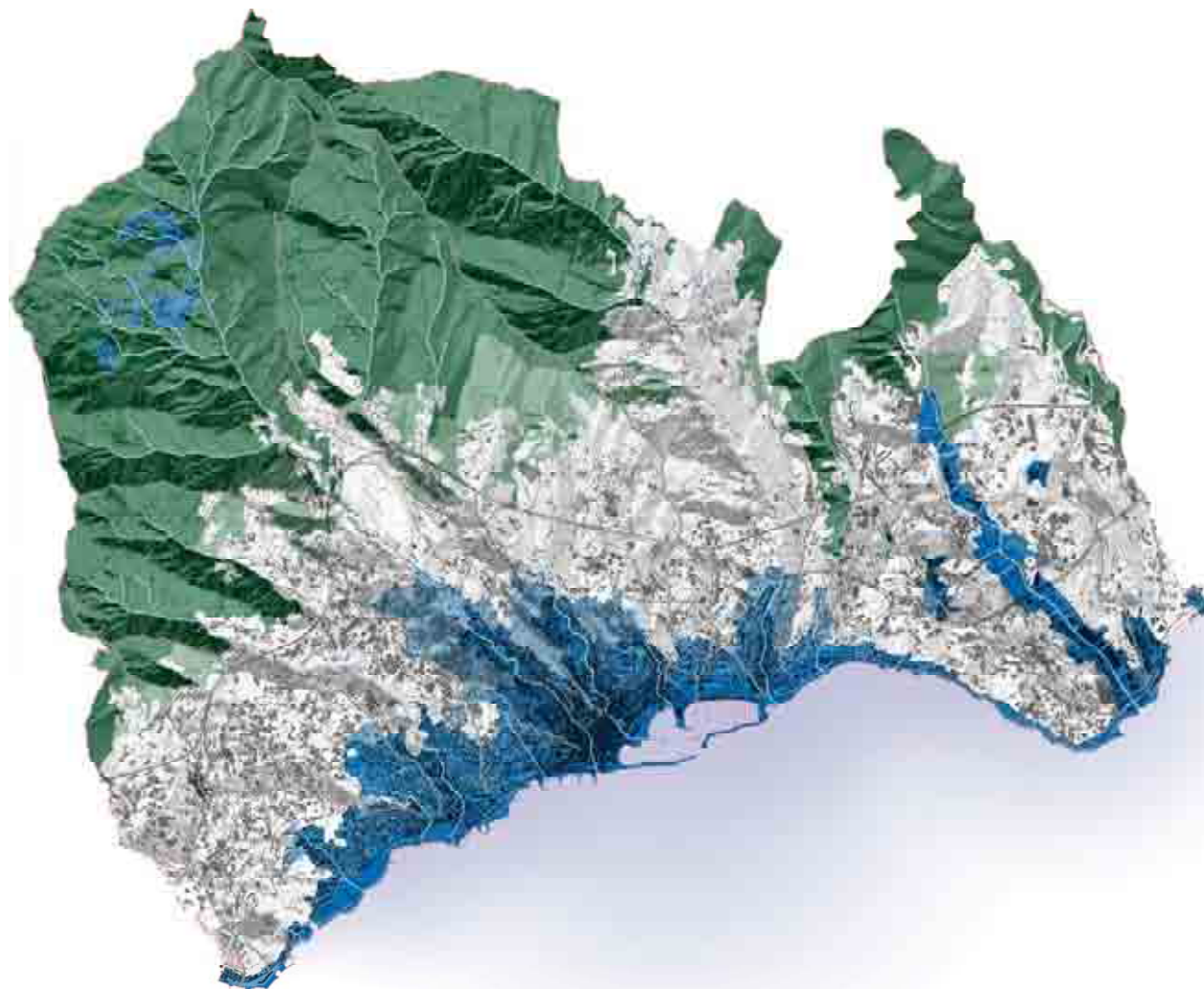
il paesaggio

il bosco e città

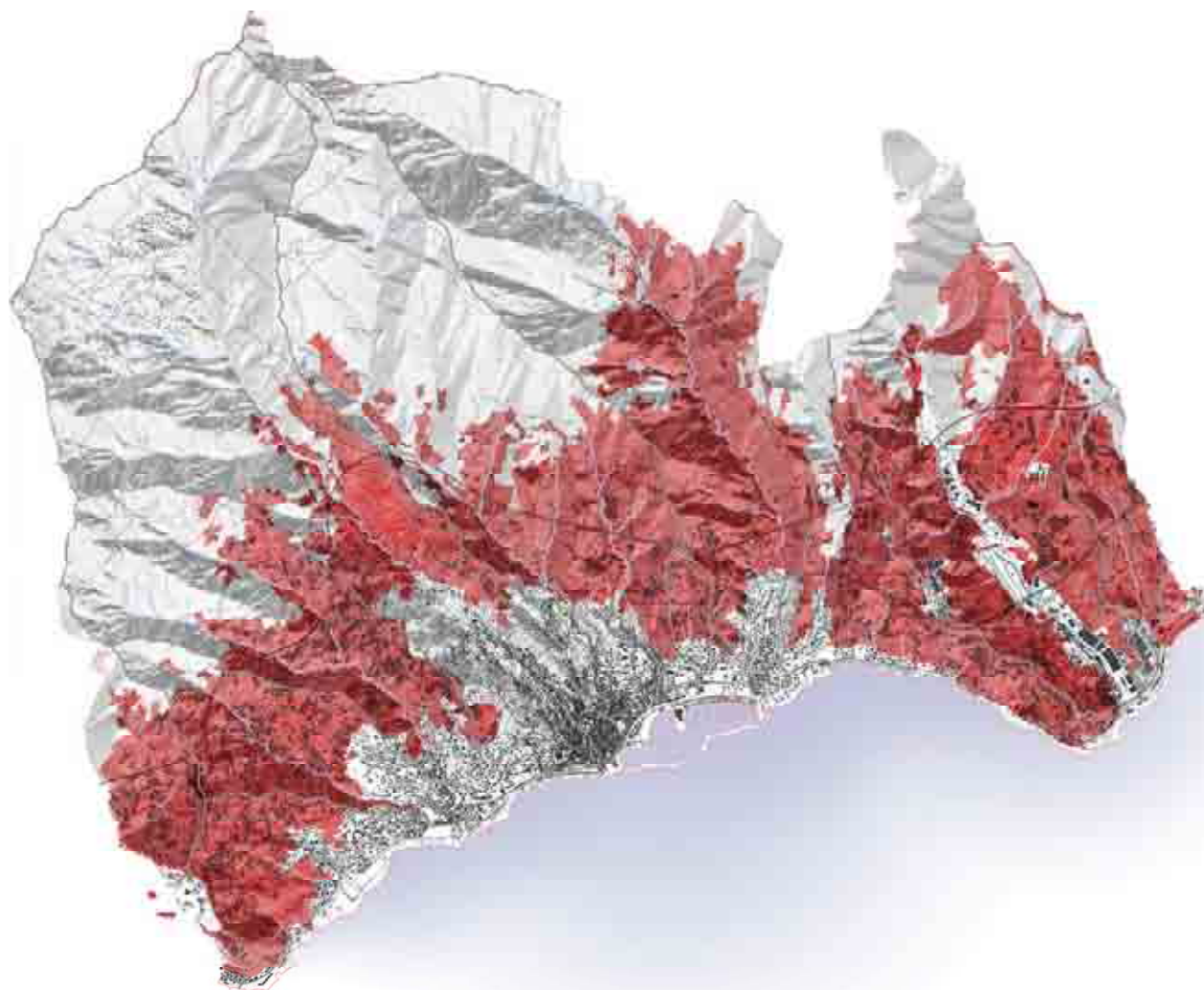


il paesaggio

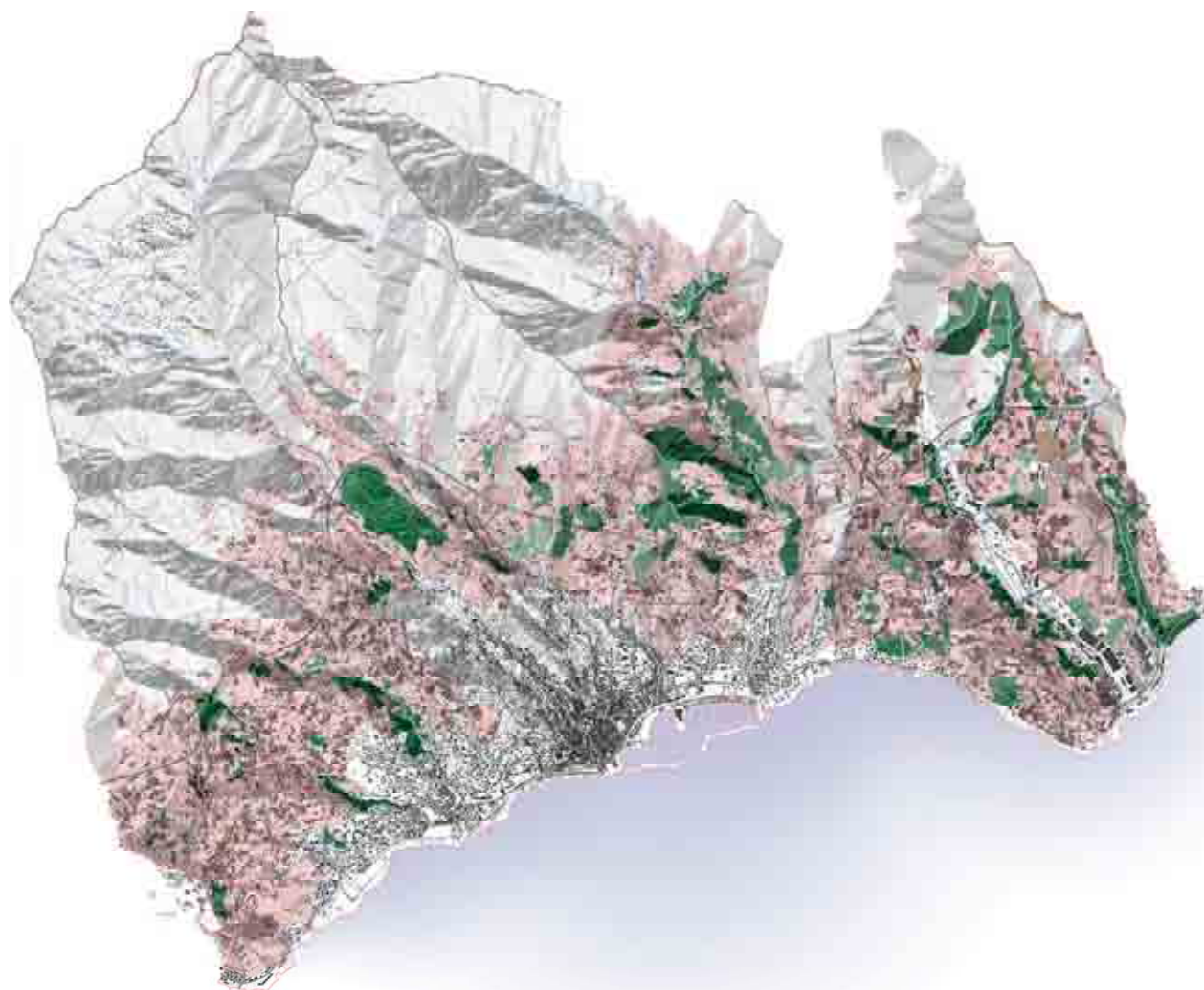
la pressione naturale e insediativa



compressione della fascia intermedia



aree boschive e agricole dismesse



il paesaggio

nuclei isolati di antica formazione

