

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:

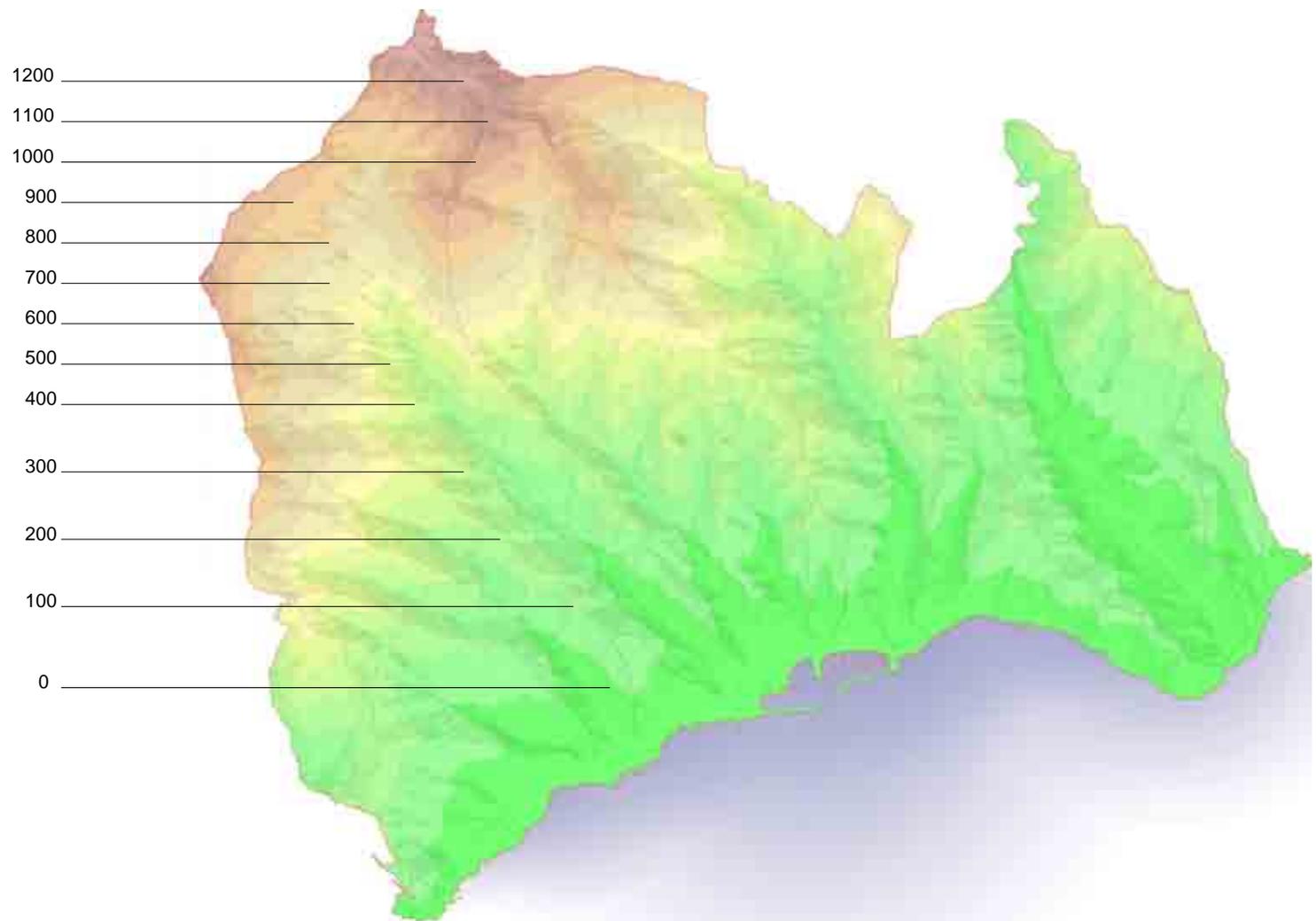
- ✓ Aerofotogrammetrico 2006 e Database associato secondo la convenzione Regionale
- ✓ Sistema Informativo Territoriale e nuove possibilità di letture incrociate dei dati cartografici
- ✓ ricostruzione storica dello sviluppo della città
- ✓ osservazione del territorio: DTM, foto aeree, sopralluoghi
-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

Ambiti di indagine per la Descrizione Fondativa:

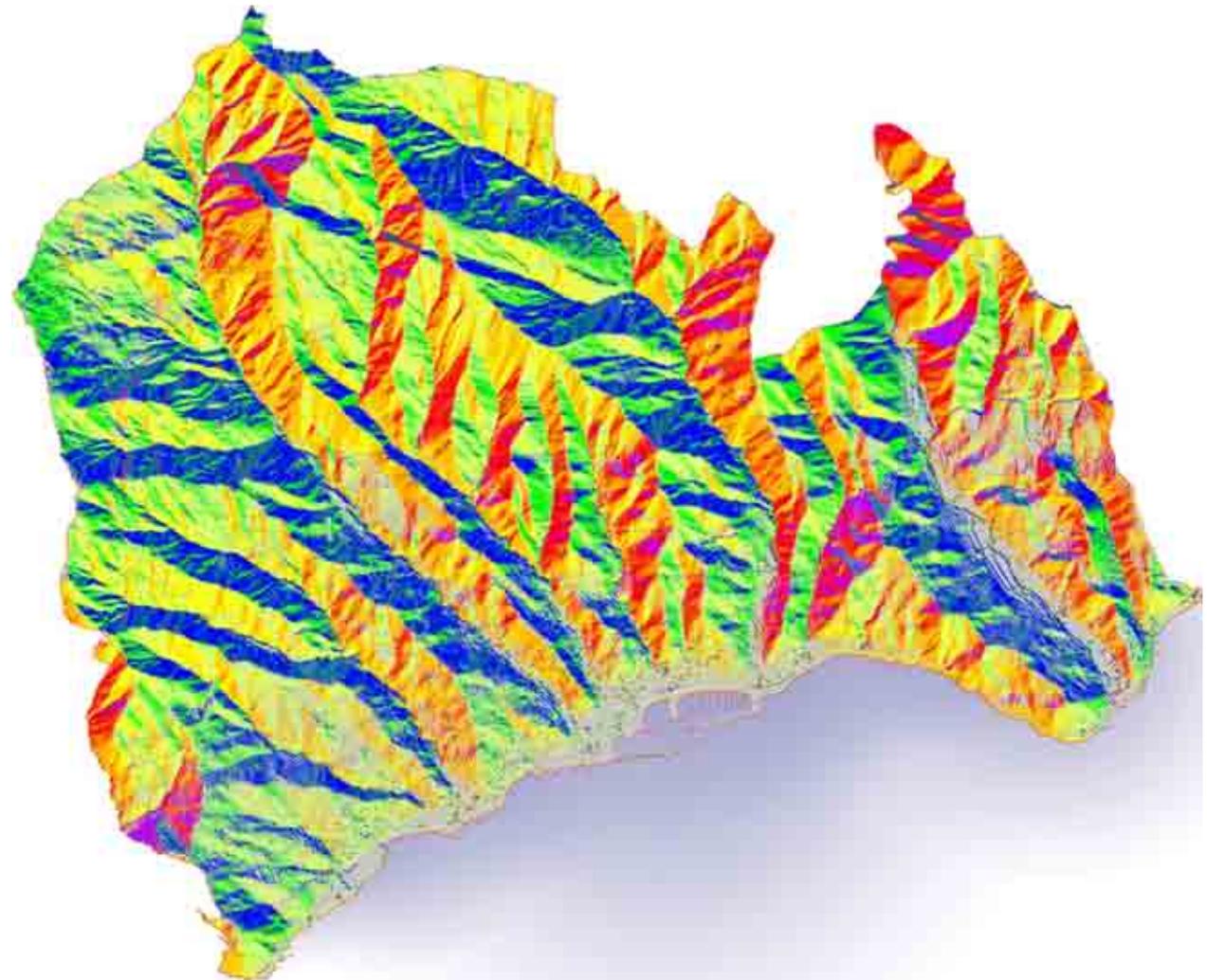
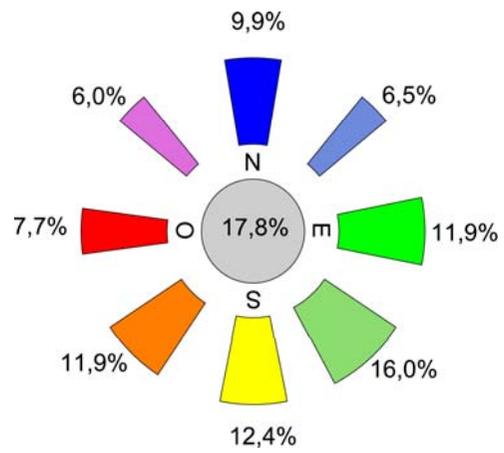
- ✓ caratteri morfologici
- ✓ aspetti biologici e agronomici
- ✓ geologia e idrogeologia
- ✓ evoluzione storica
- ✓ aspetti socio-economici
- ✓ reti infrastrutturali e servizi pubblici
- ✓ aspetti normativi e pianificazione sovraordinata
- ✓ assetto dei vincoli vigenti

caratteri morfologici

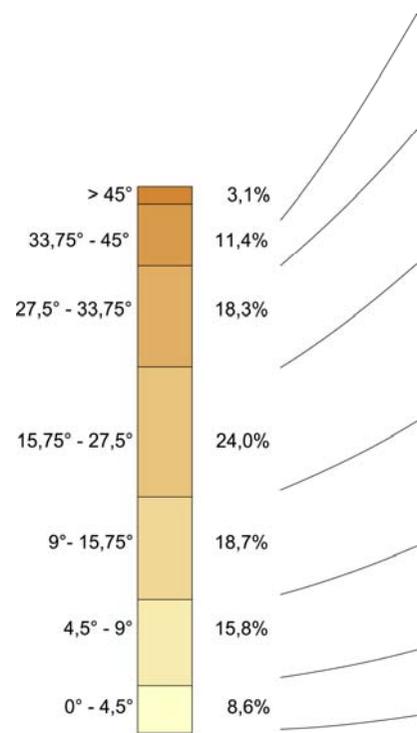
altimetrie



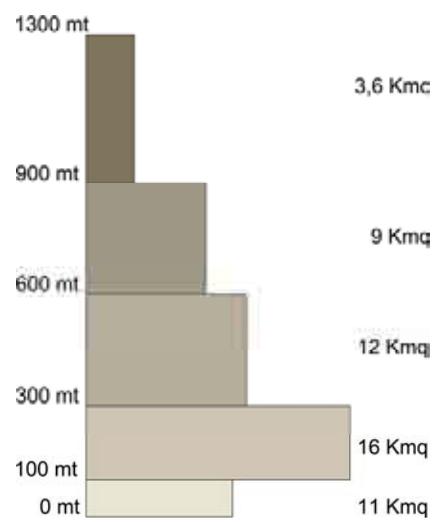
esposizione dei versanti



pendenze

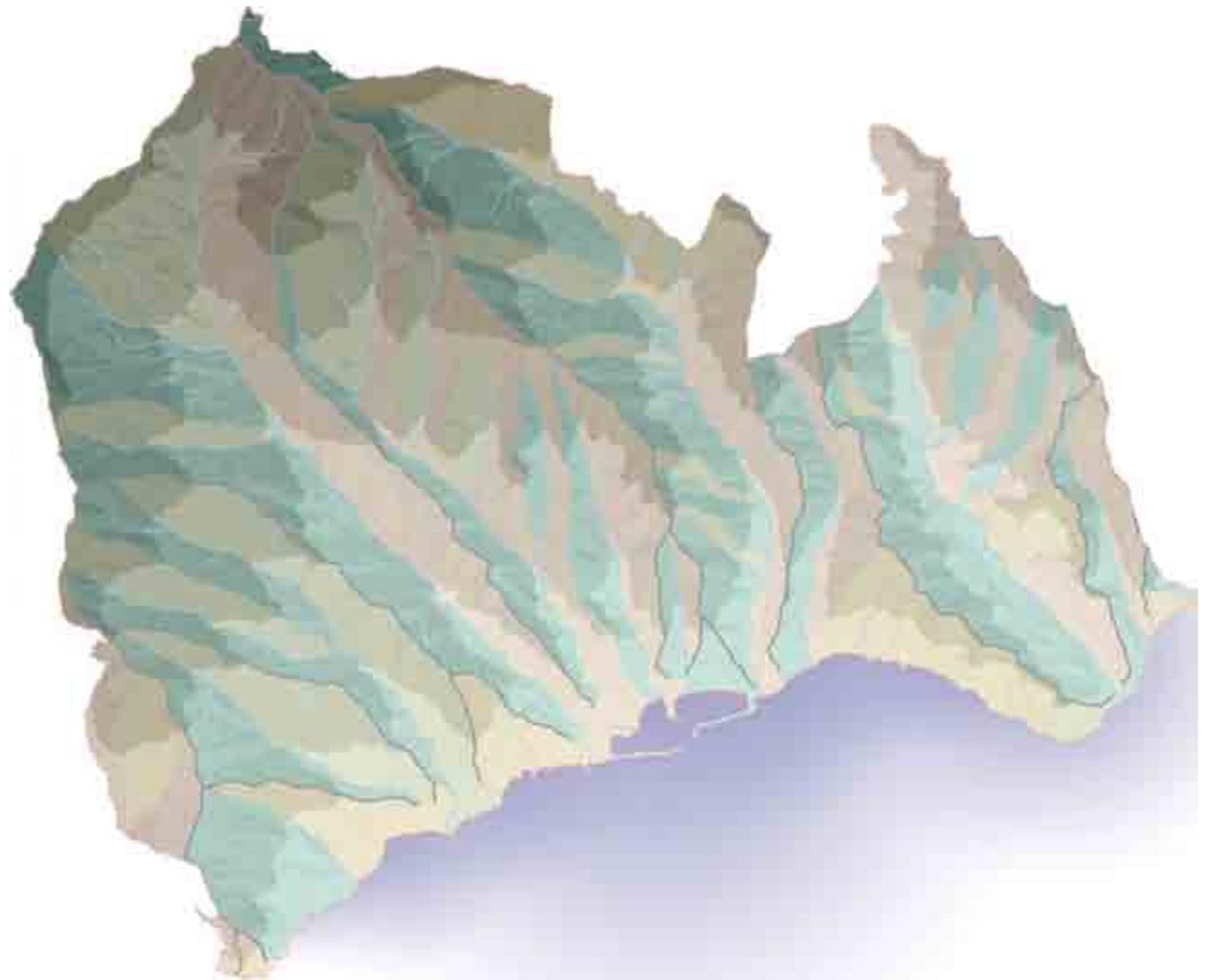


sintesi fasce altimetriche



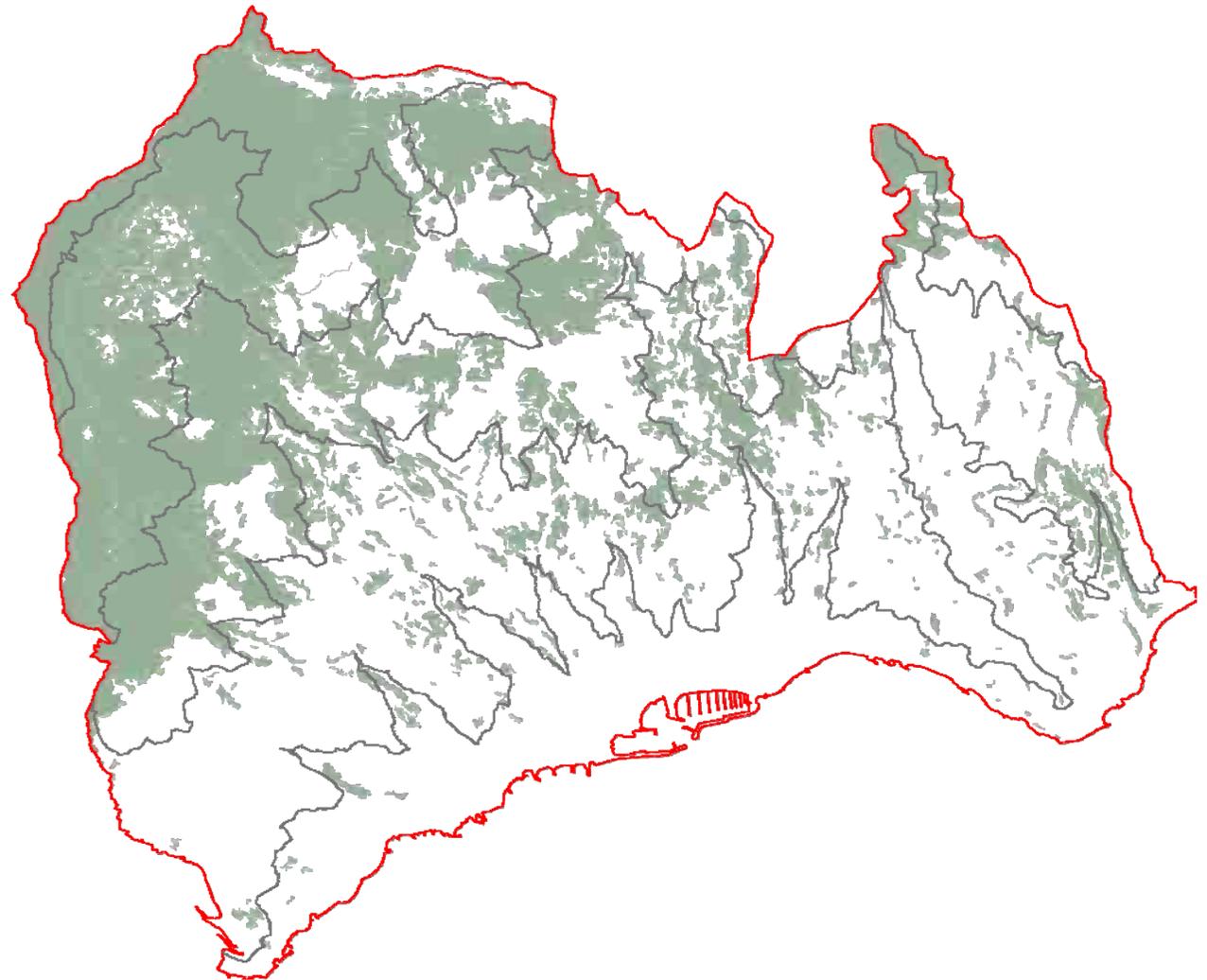
caratteri morfologici

sintesi morfologia territoriale



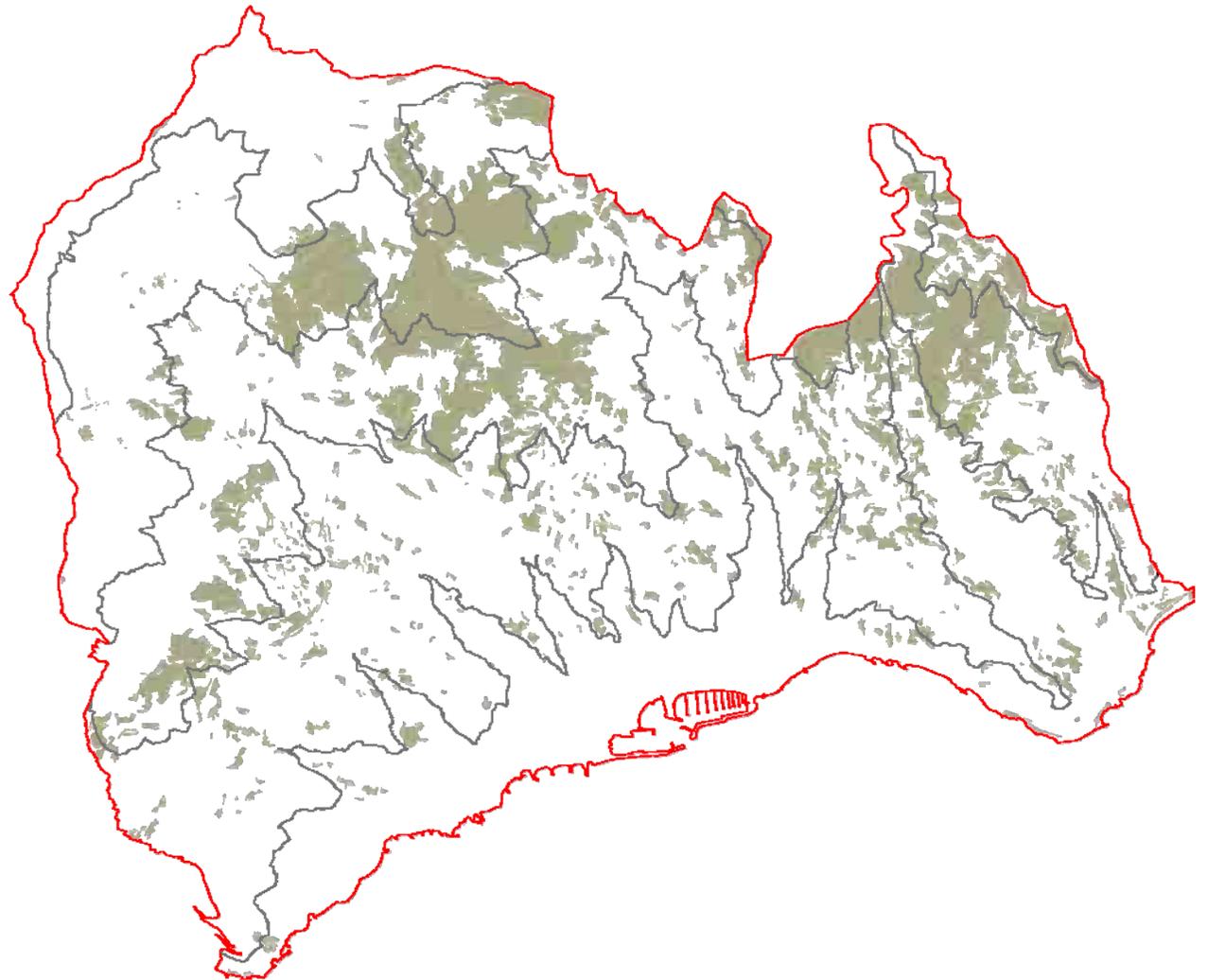
uso del suolo agricolo e forestale

aree boschive: 19 kmq



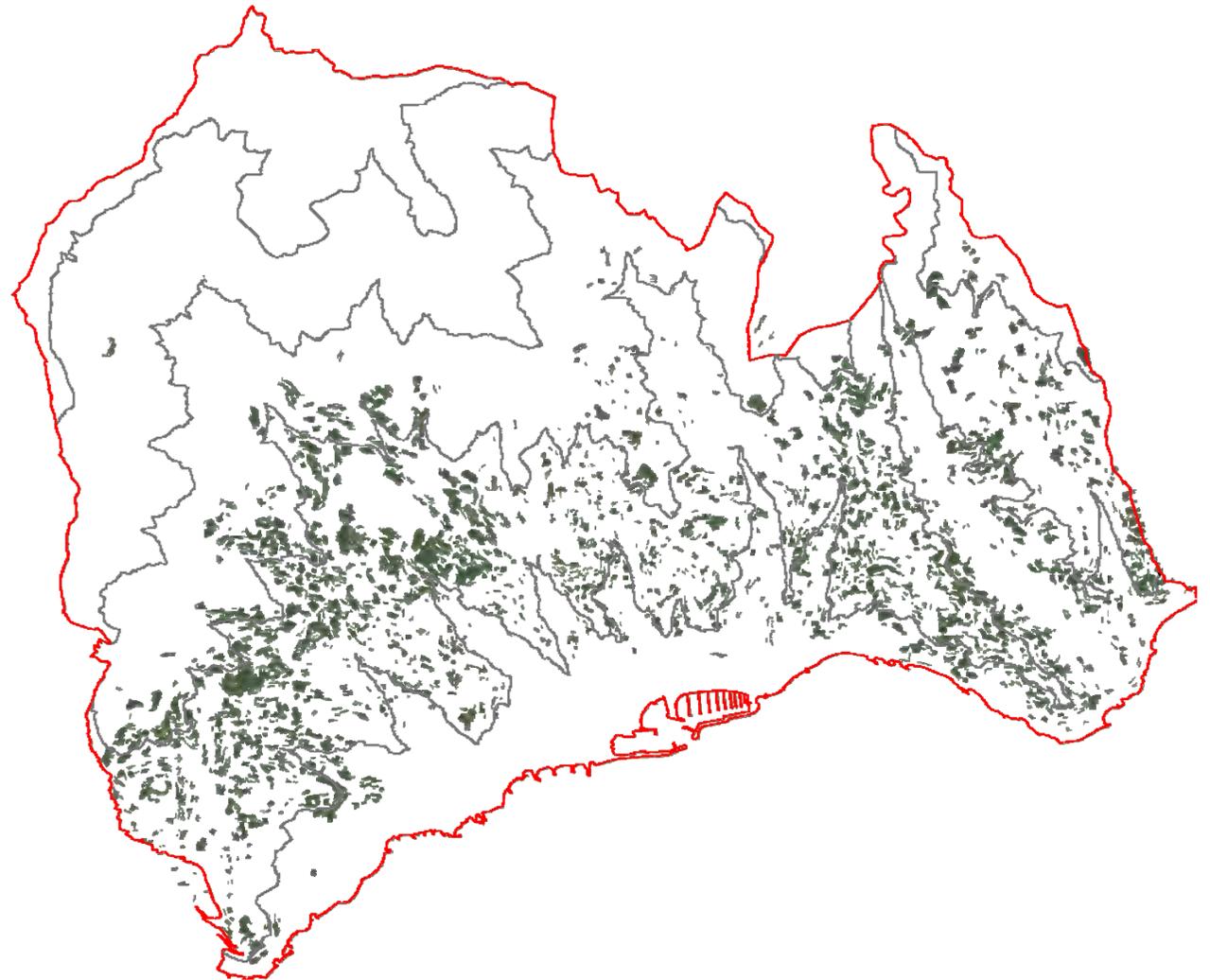
uso del suolo agricolo e forestale

macchia arbustiva: 9 kmq



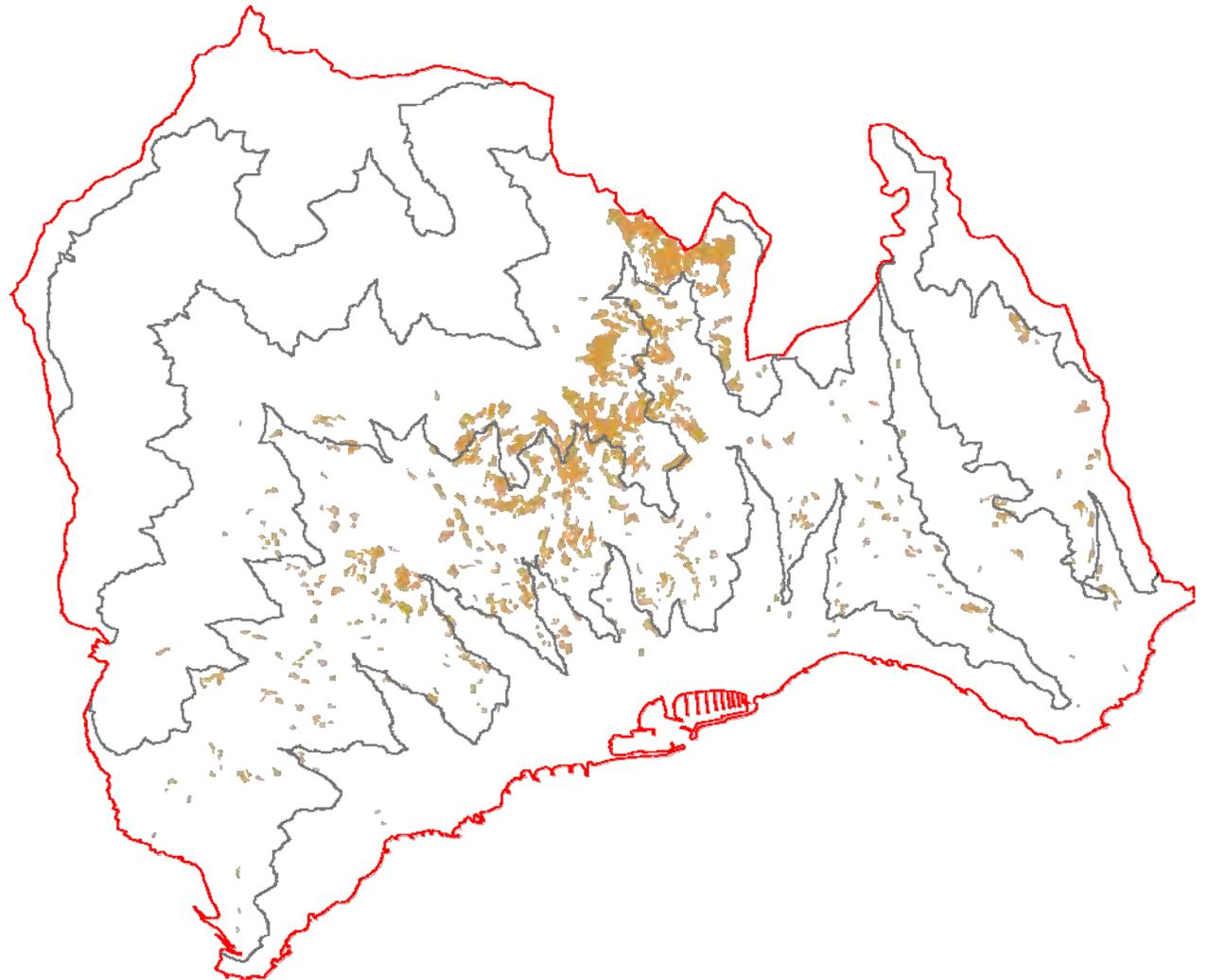
uso del suolo agricolo e forestale

coltivi: 4 kmq



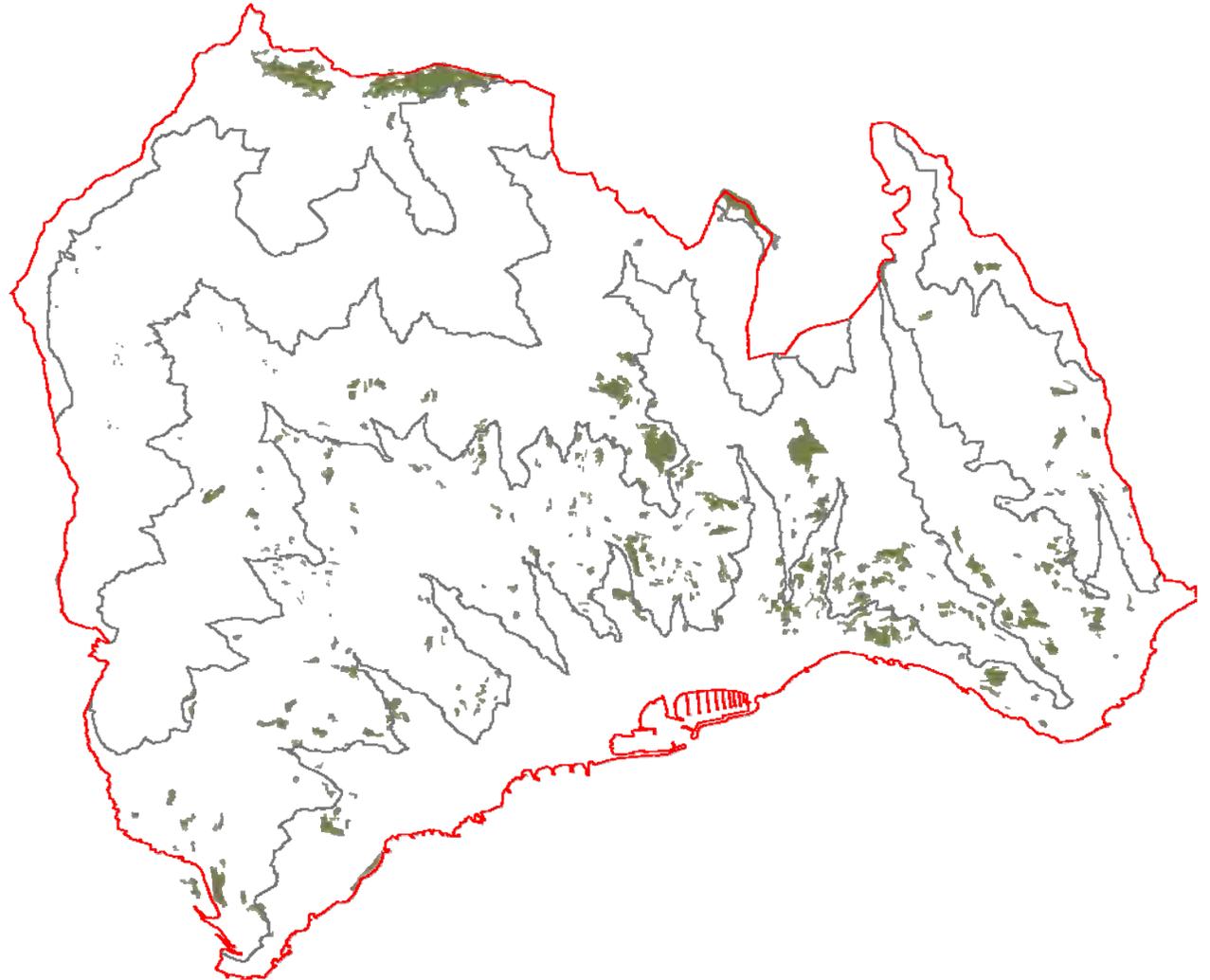
uso del suolo agricolo e forestale

uliveti: 2 kmq

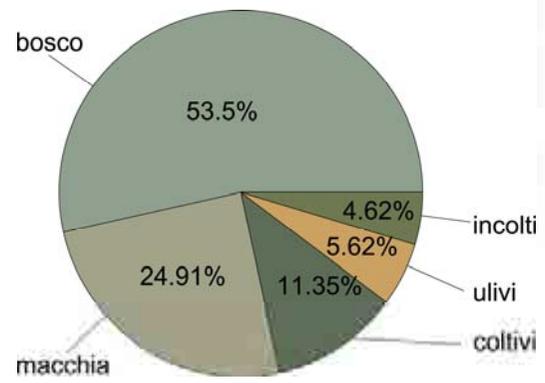


uso del suolo agricolo e forestale

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.

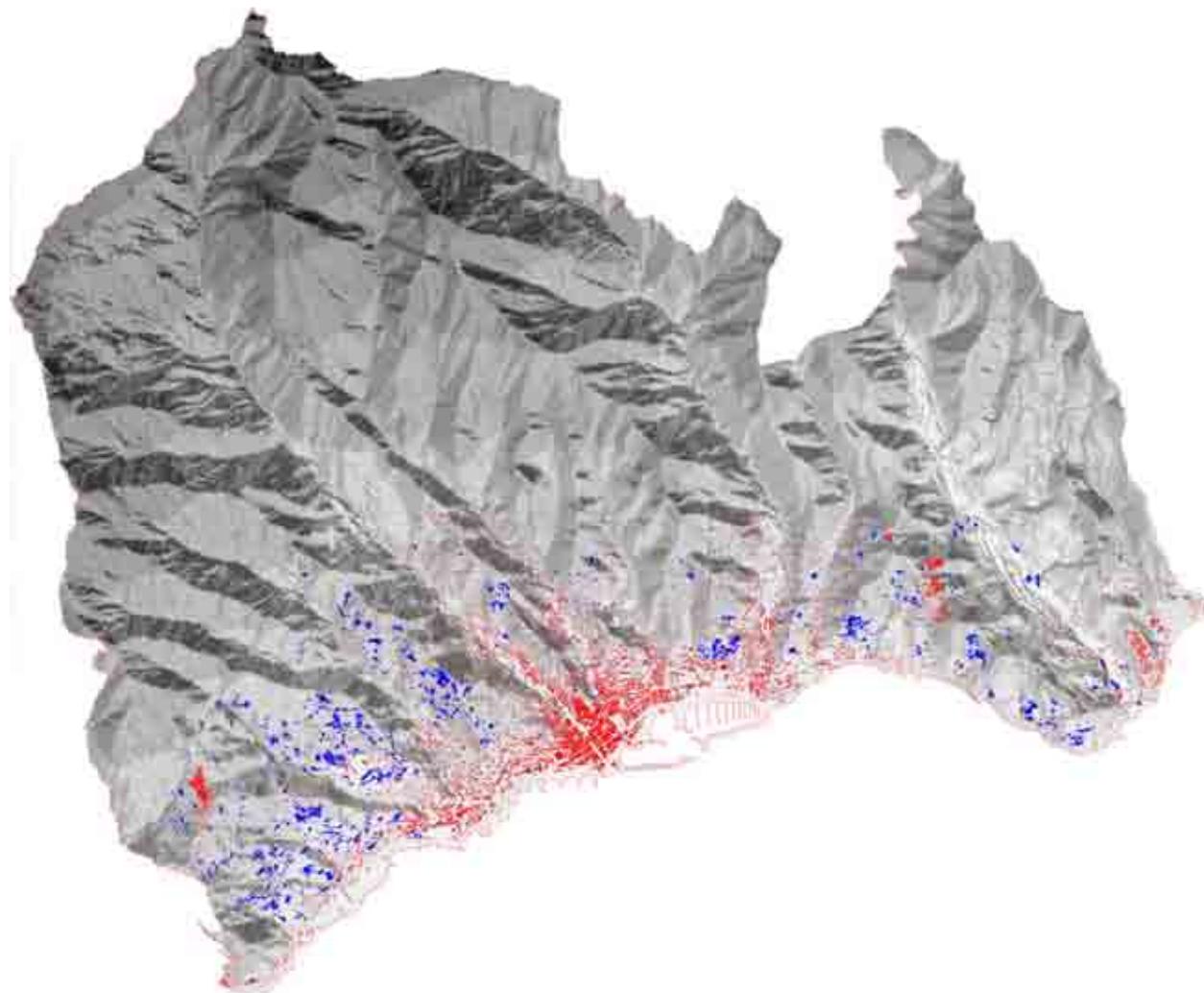
E' la conferma della crescita di una nuova attività: la floricoltura, che aumenta anche grazie al precedente sviluppo delle nuove vie di comunicazione.

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.



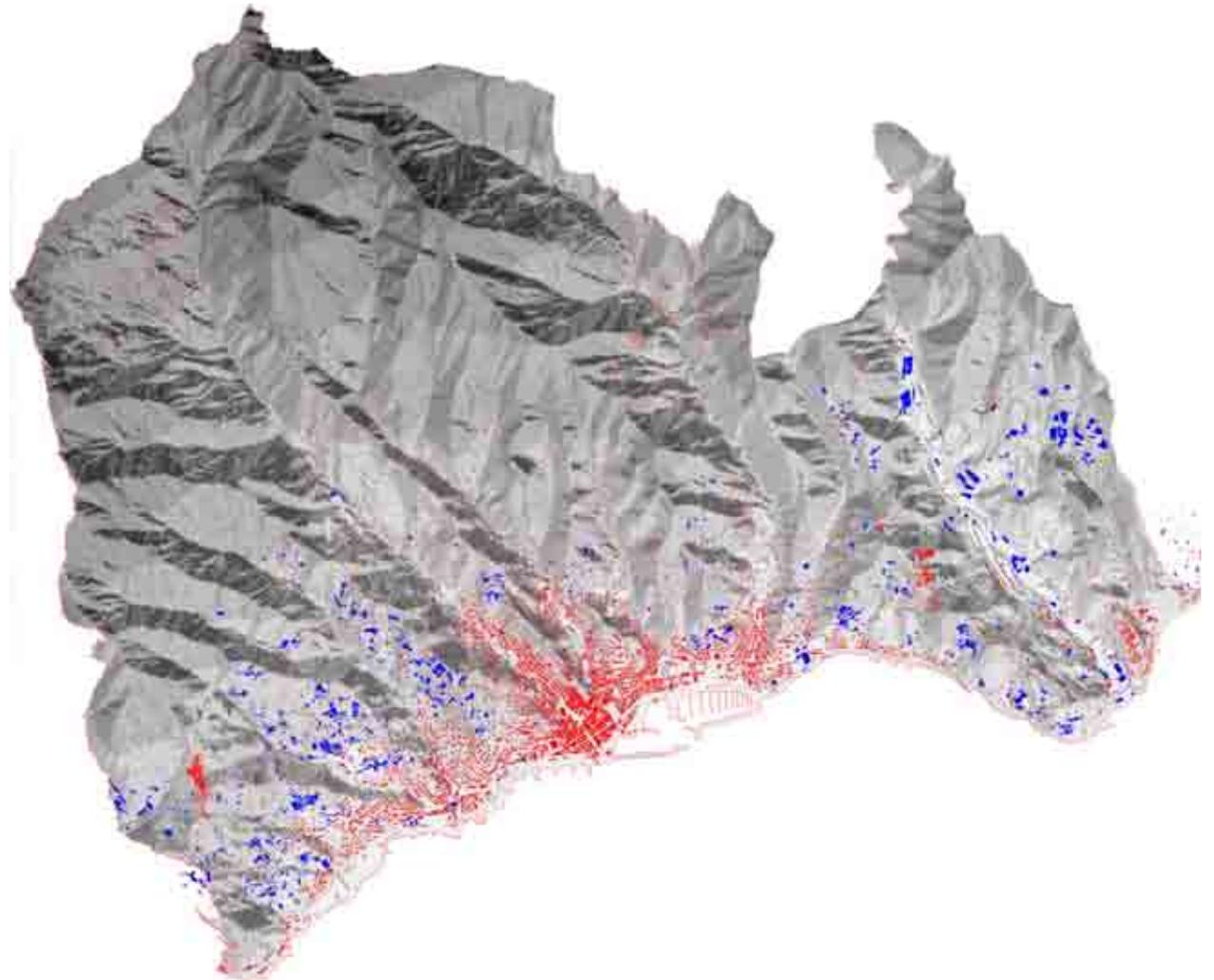
1957 aerofotogrammetrico

- Edifici: 991.236 mq
 - Serre: 525.096 mq
- (DATI INCOMPLETI)



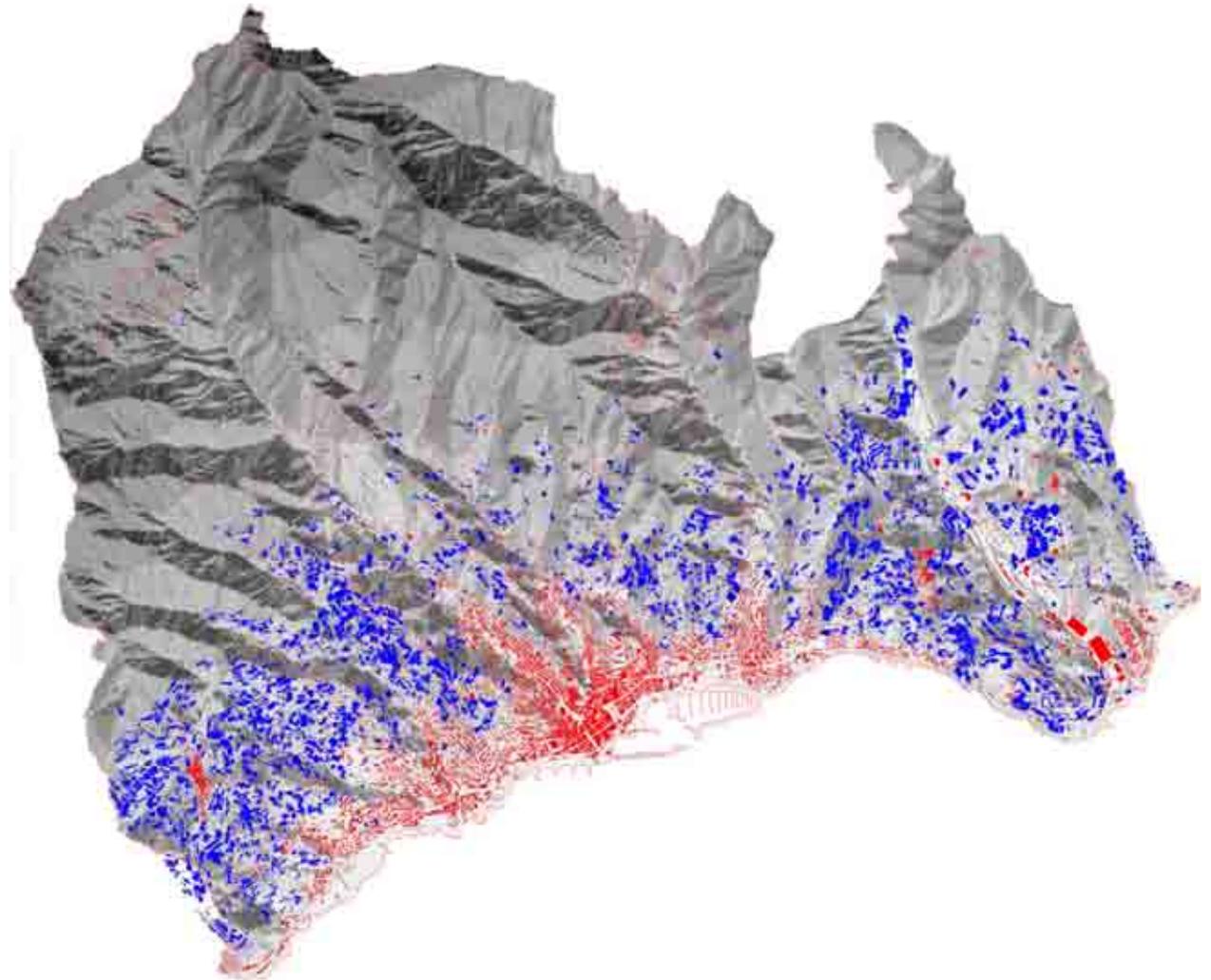
1975 aerofotogrammetrico

- Edifici: 1.486.813 mq
- Serre: 669.607 mq



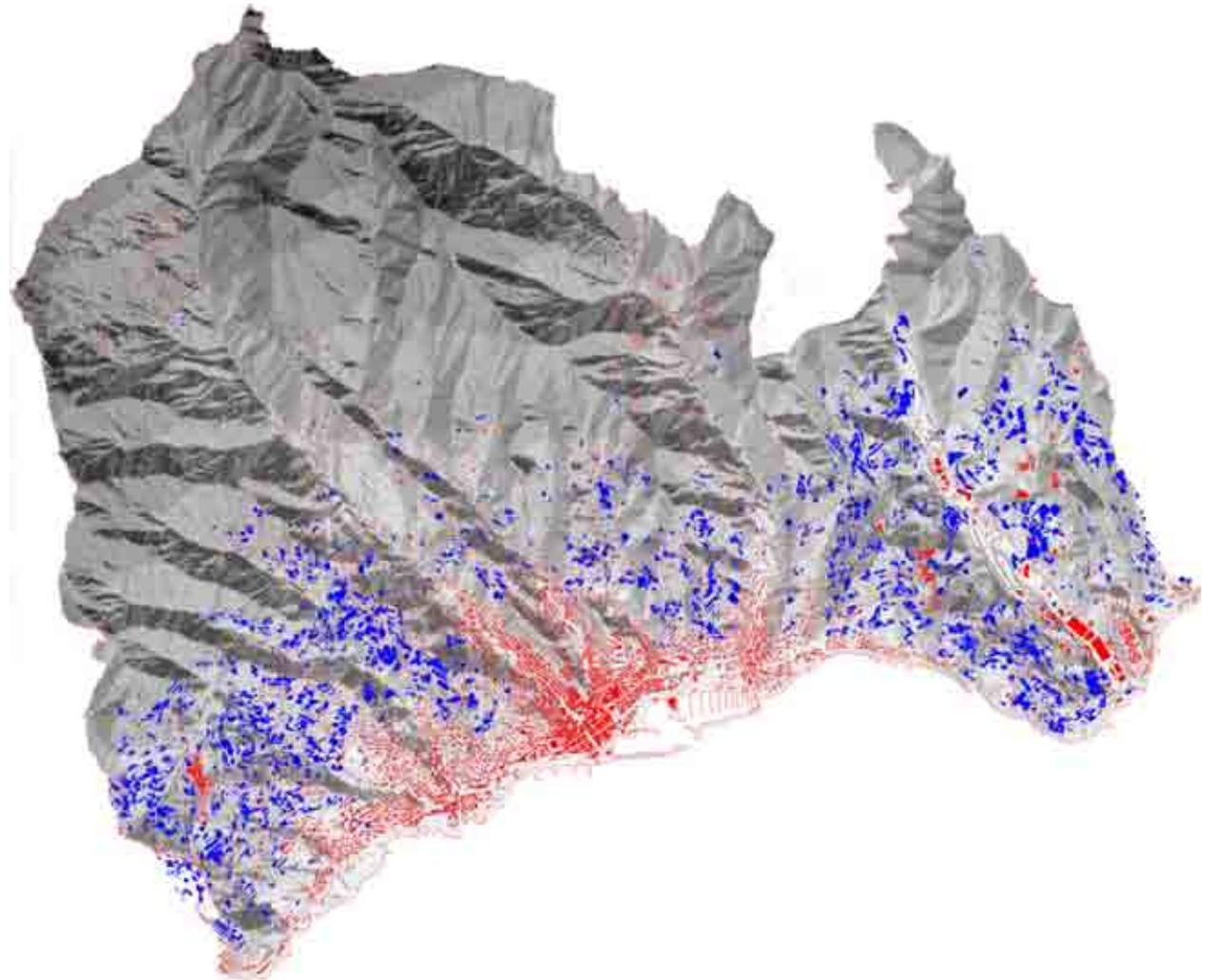
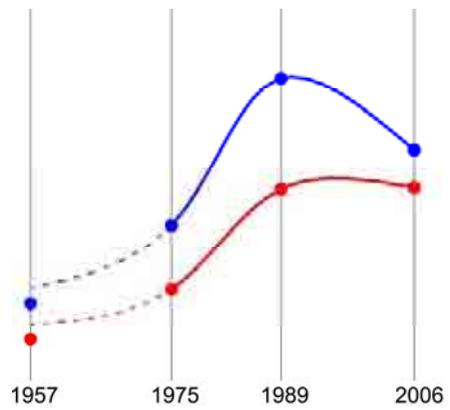
1989 aerofotogrammetrico

- 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

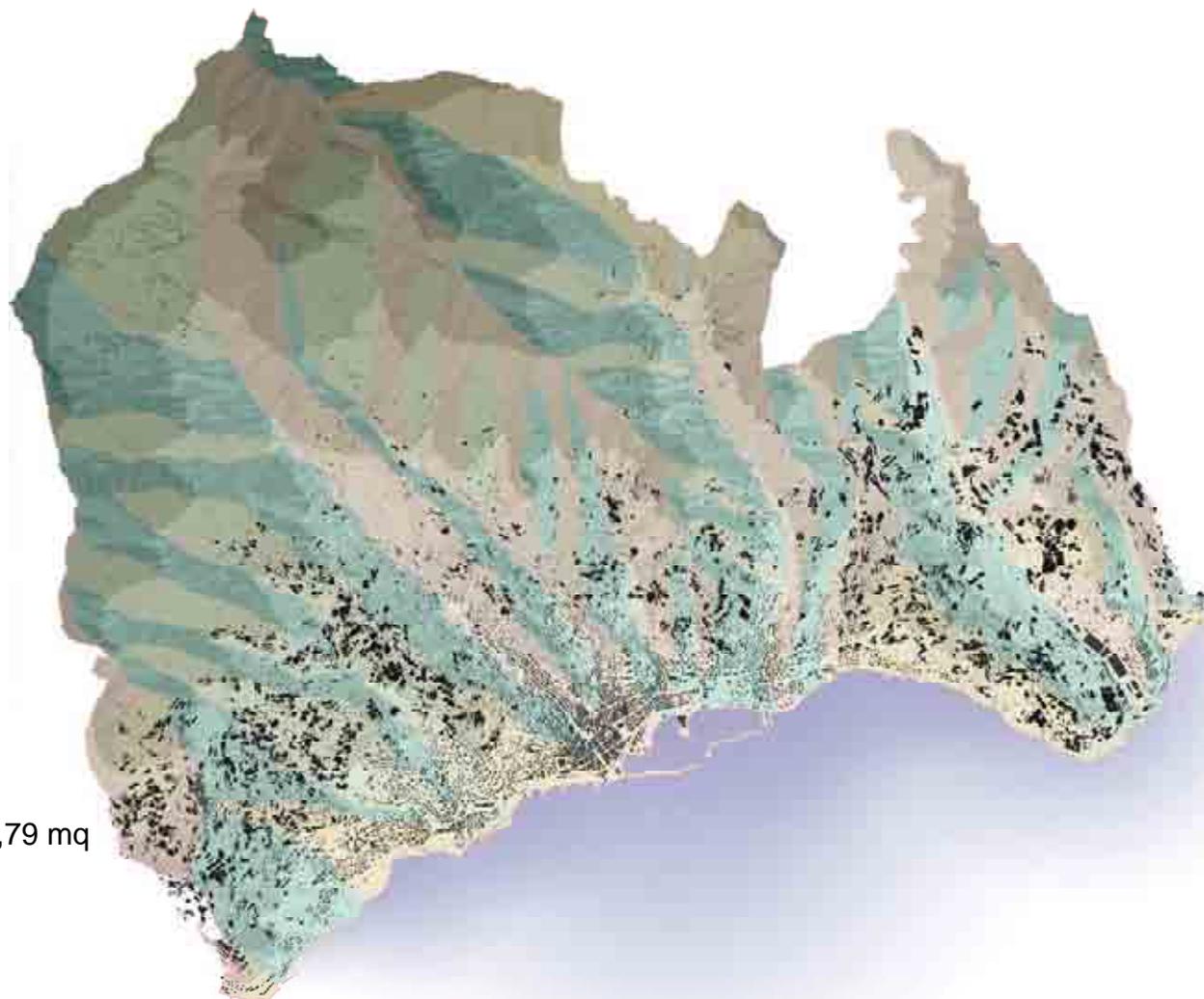


edificazione attuale

Numero di edifici: 18.392

Altezza media edifici: 10,82 mt

Superficie media per edificio: 106,79 mq

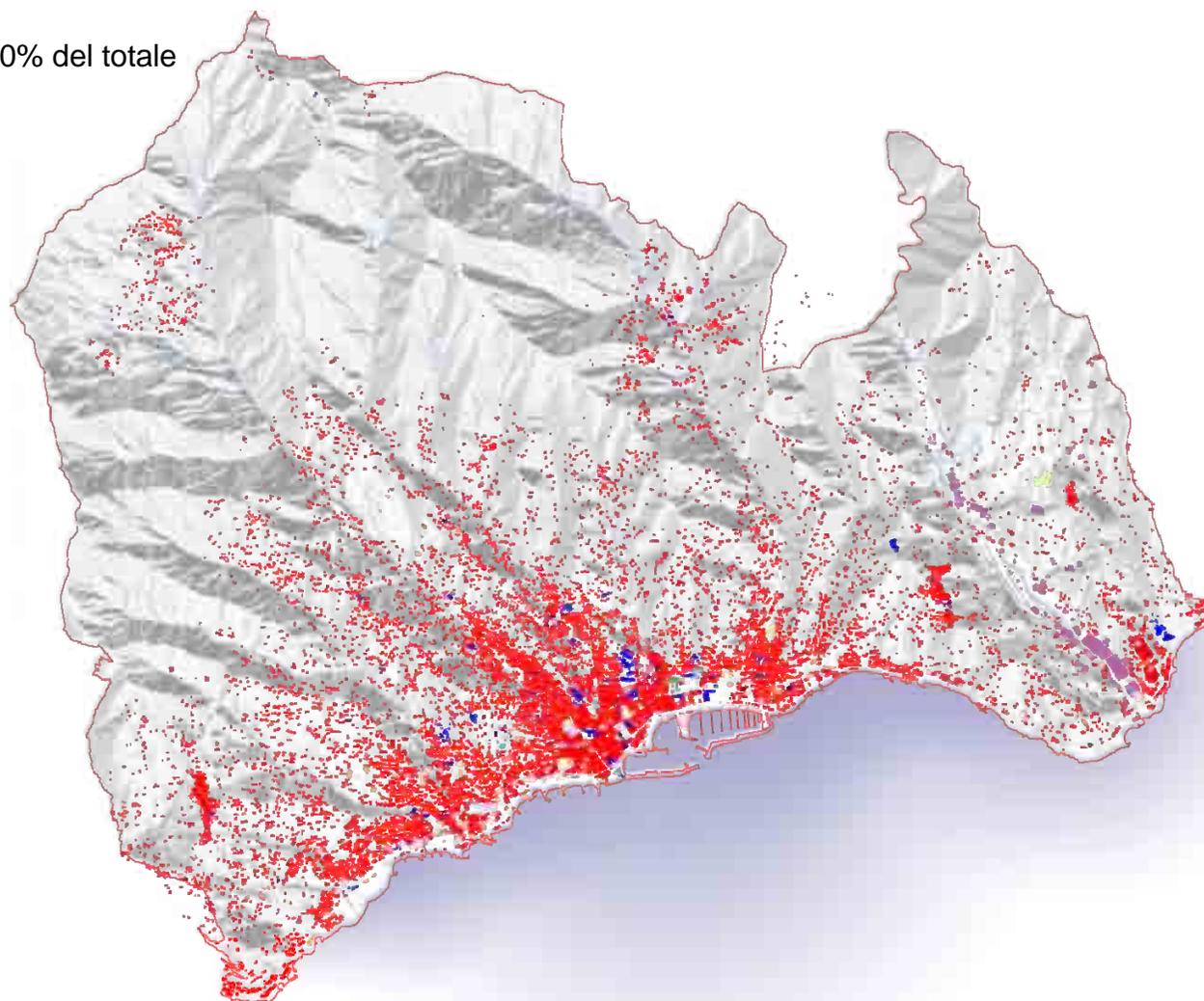


caratteri insediato: funzioni

■ prevalenza residenziale: 80% del totale

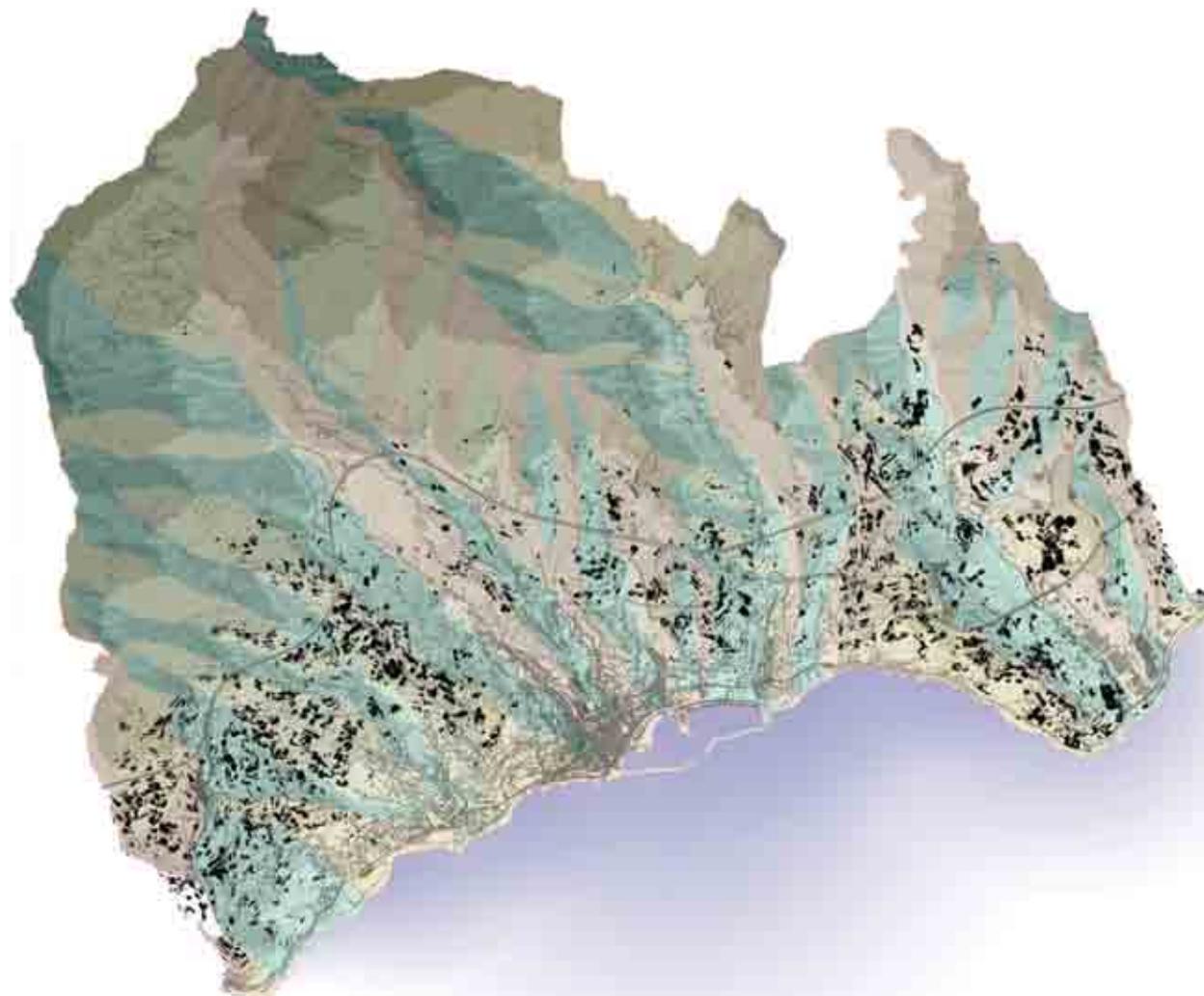
altre funzioni:

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%

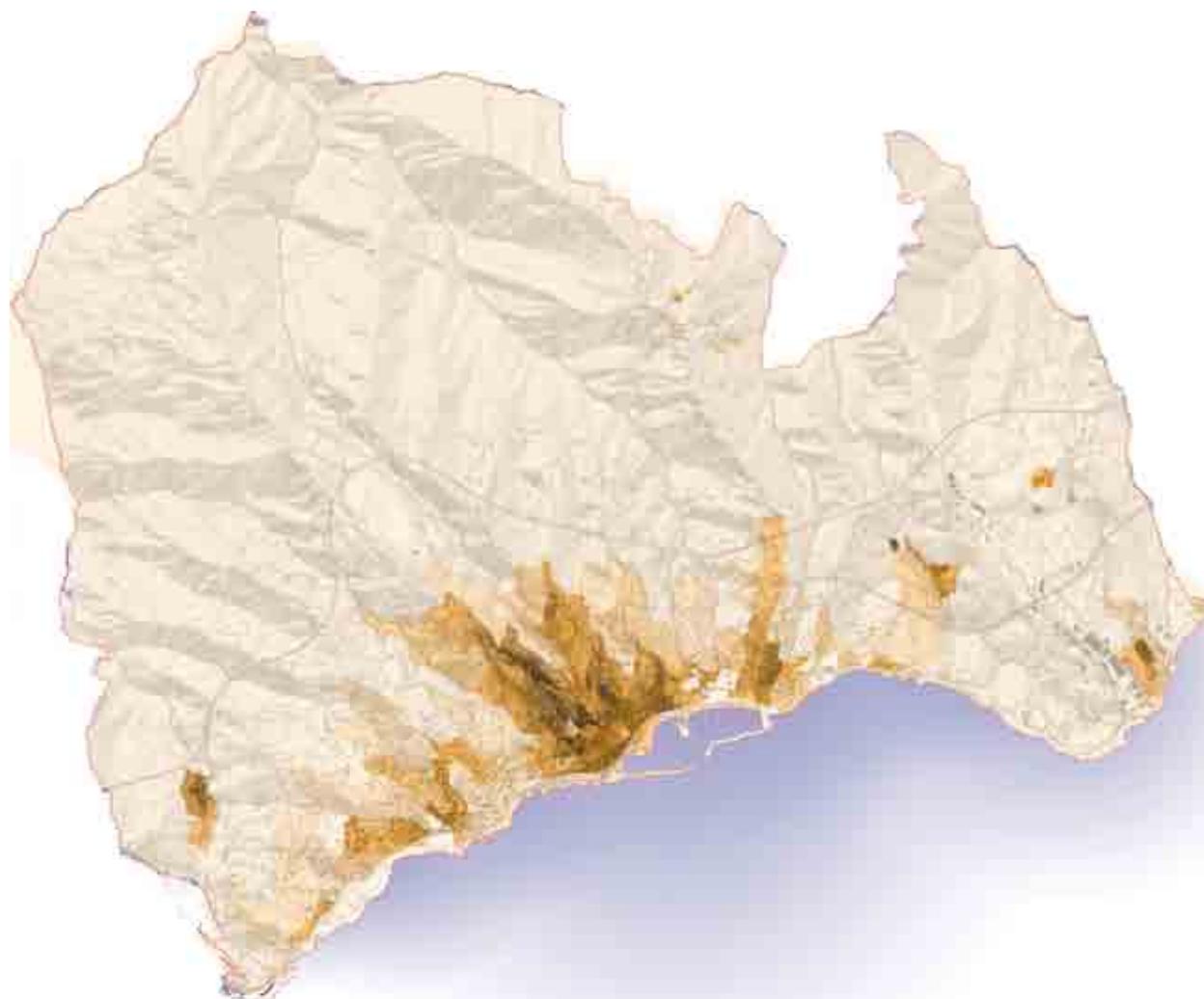


edificazione attuale

serre

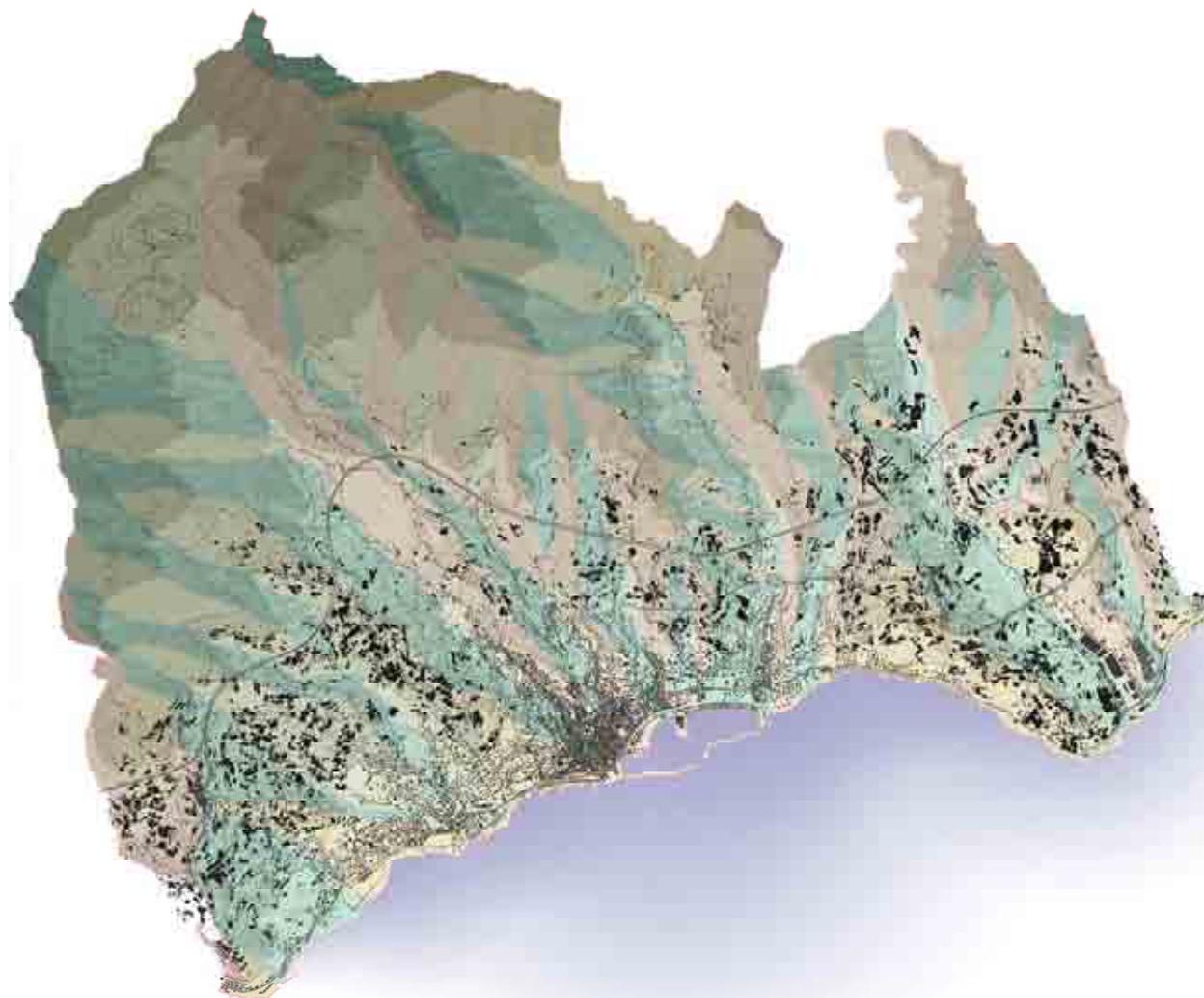


densità popolazione ISTAT 2000



edificazione attuale

la Città oggi



edificazione attuale

la Città pubblica



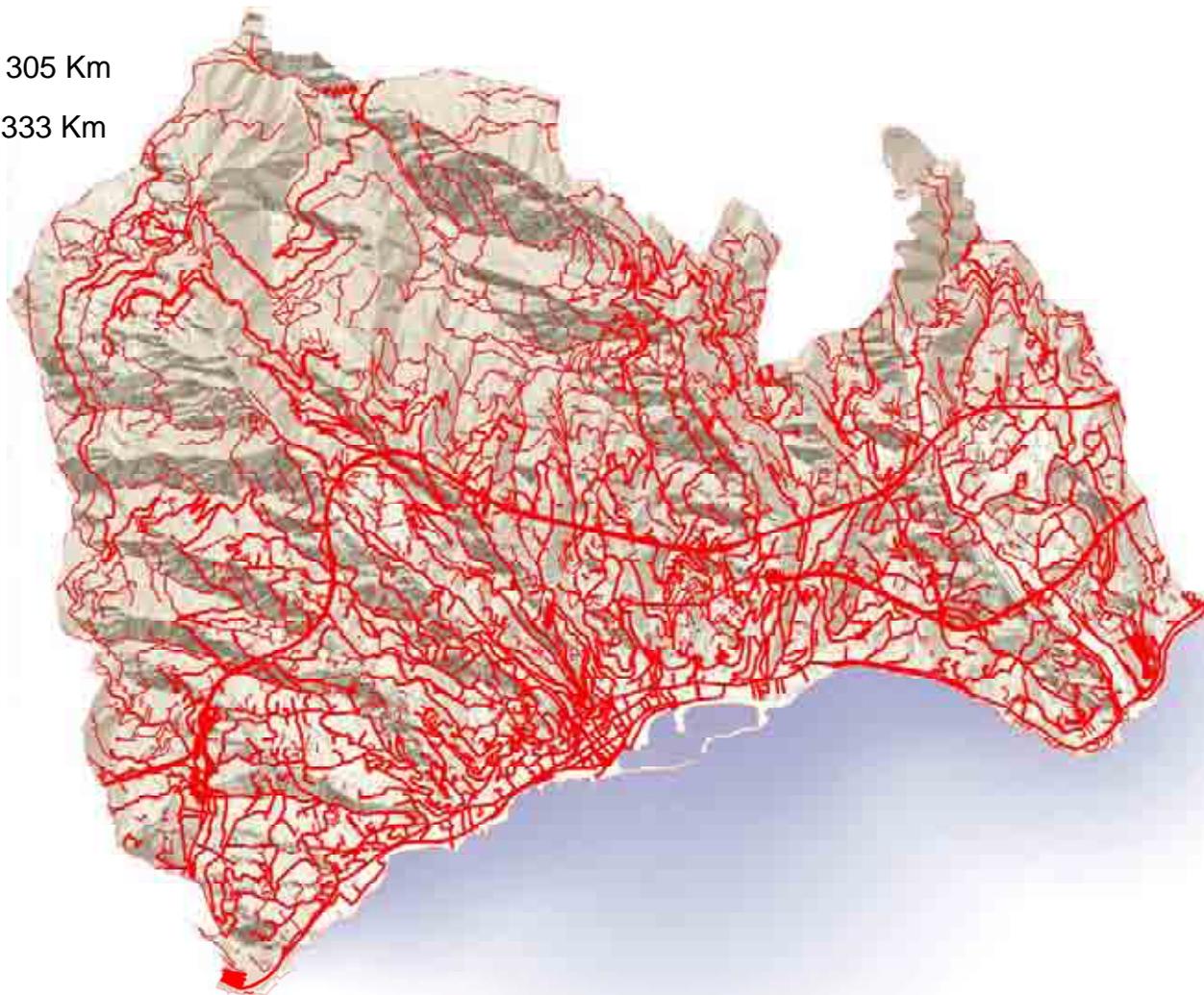
i grandi assi infrastrutturali

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



rete stradale

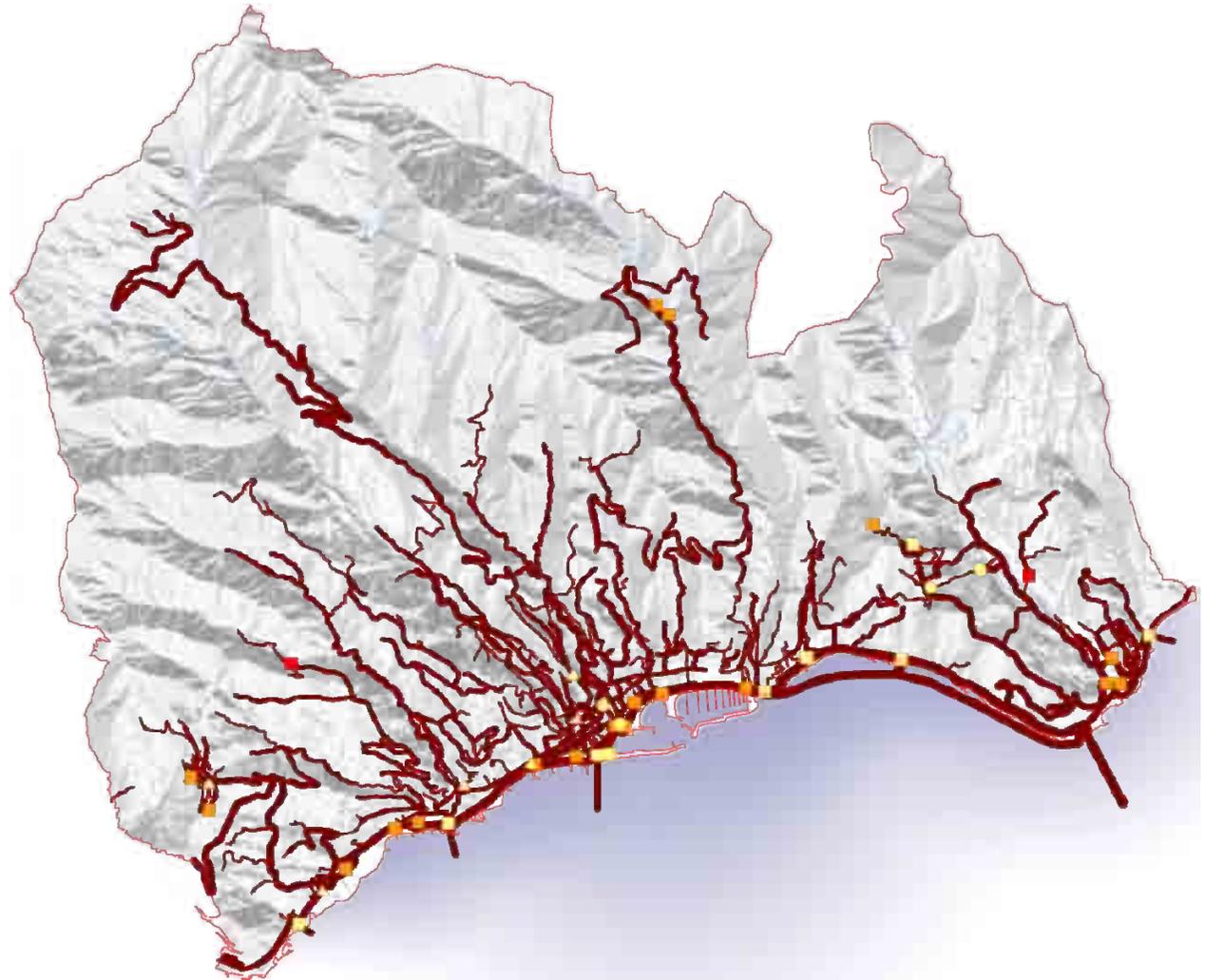
- Assi stradali principali: 305 Km
- Assi stradali secondari: 333 Km



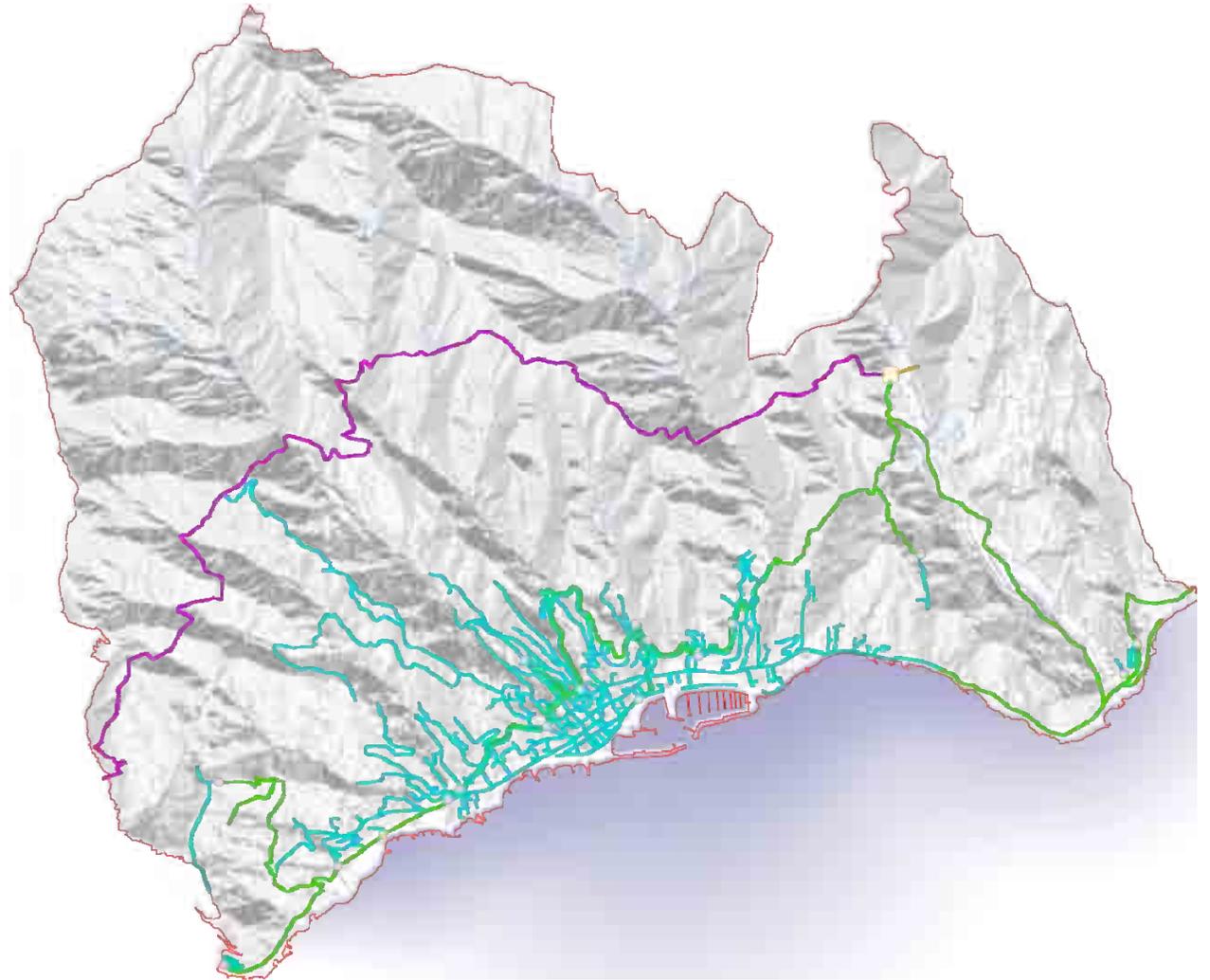
rete acquedotto: 114 Km



rete fognaria: 177 Km

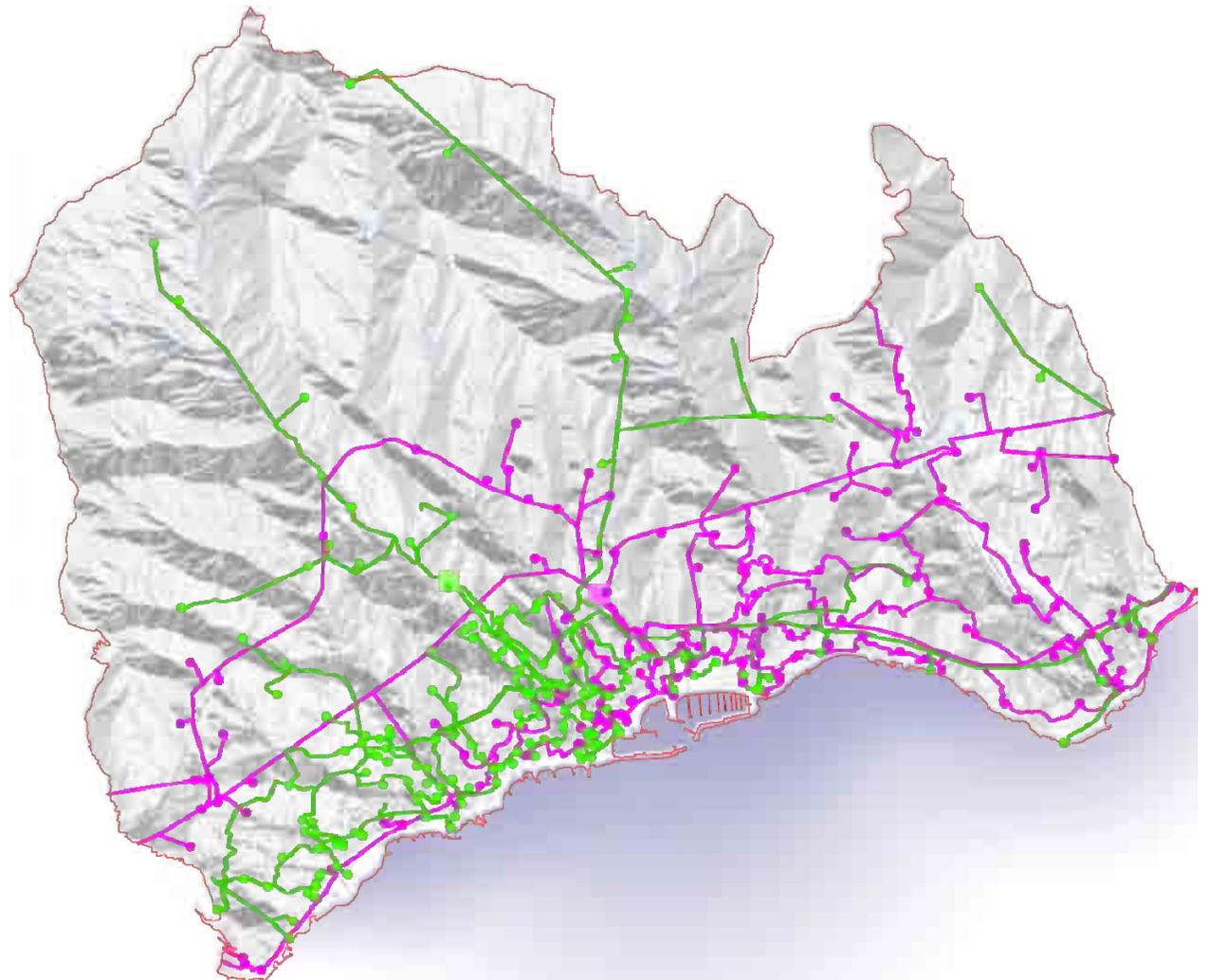


rete gas: 101 Km



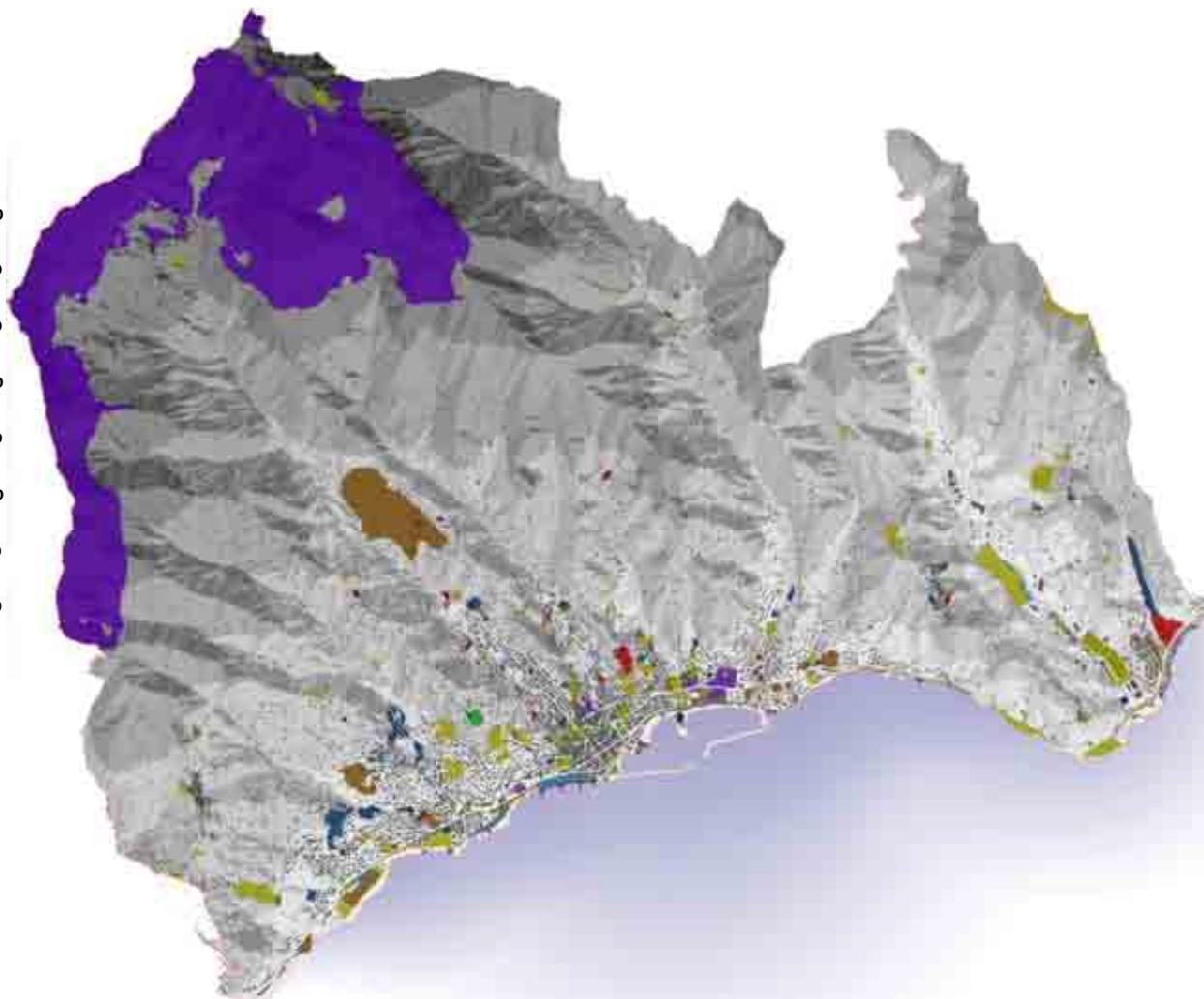
rete elettrica : 166 Km

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



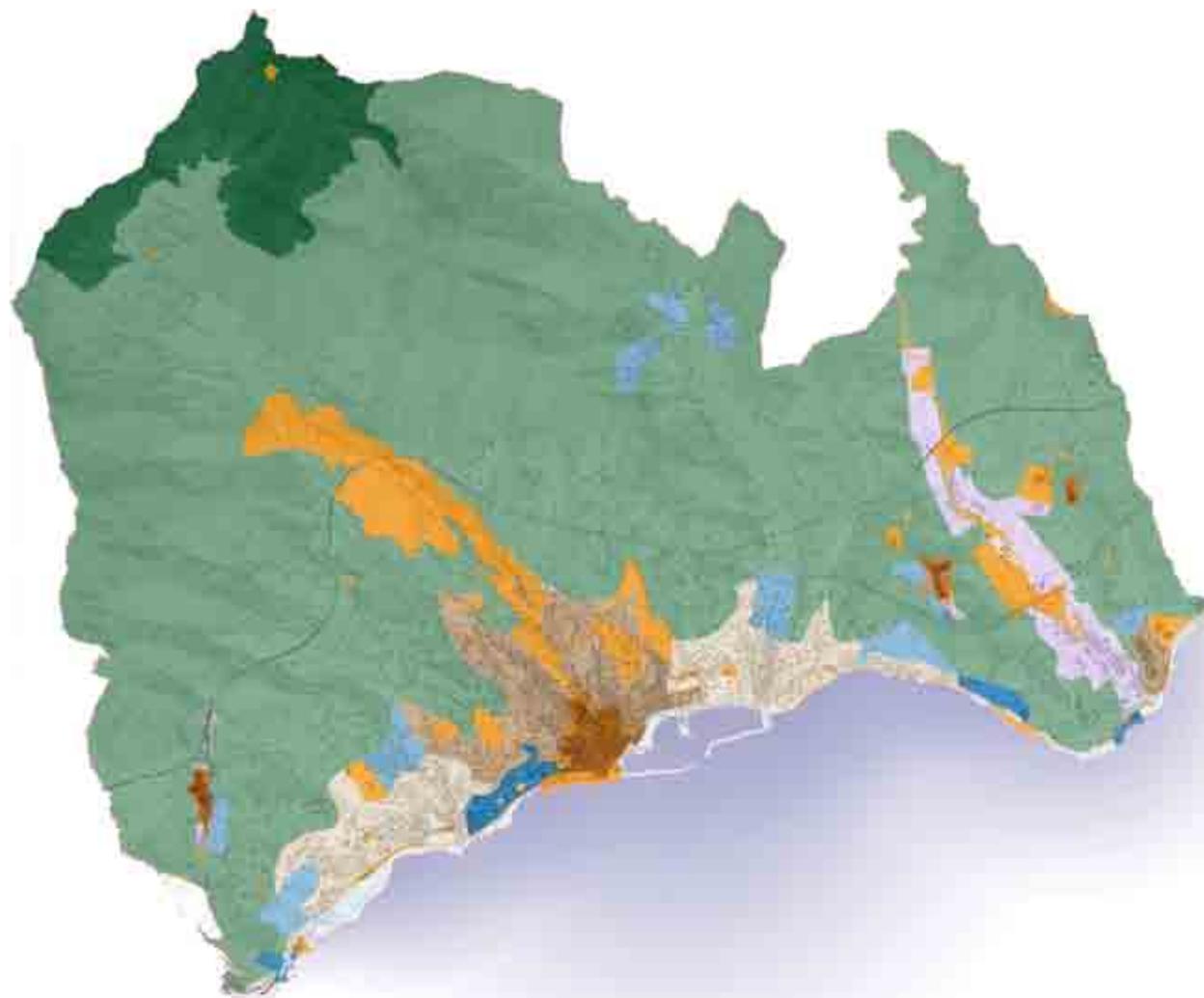
il sistema dei servizi pubblici

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%



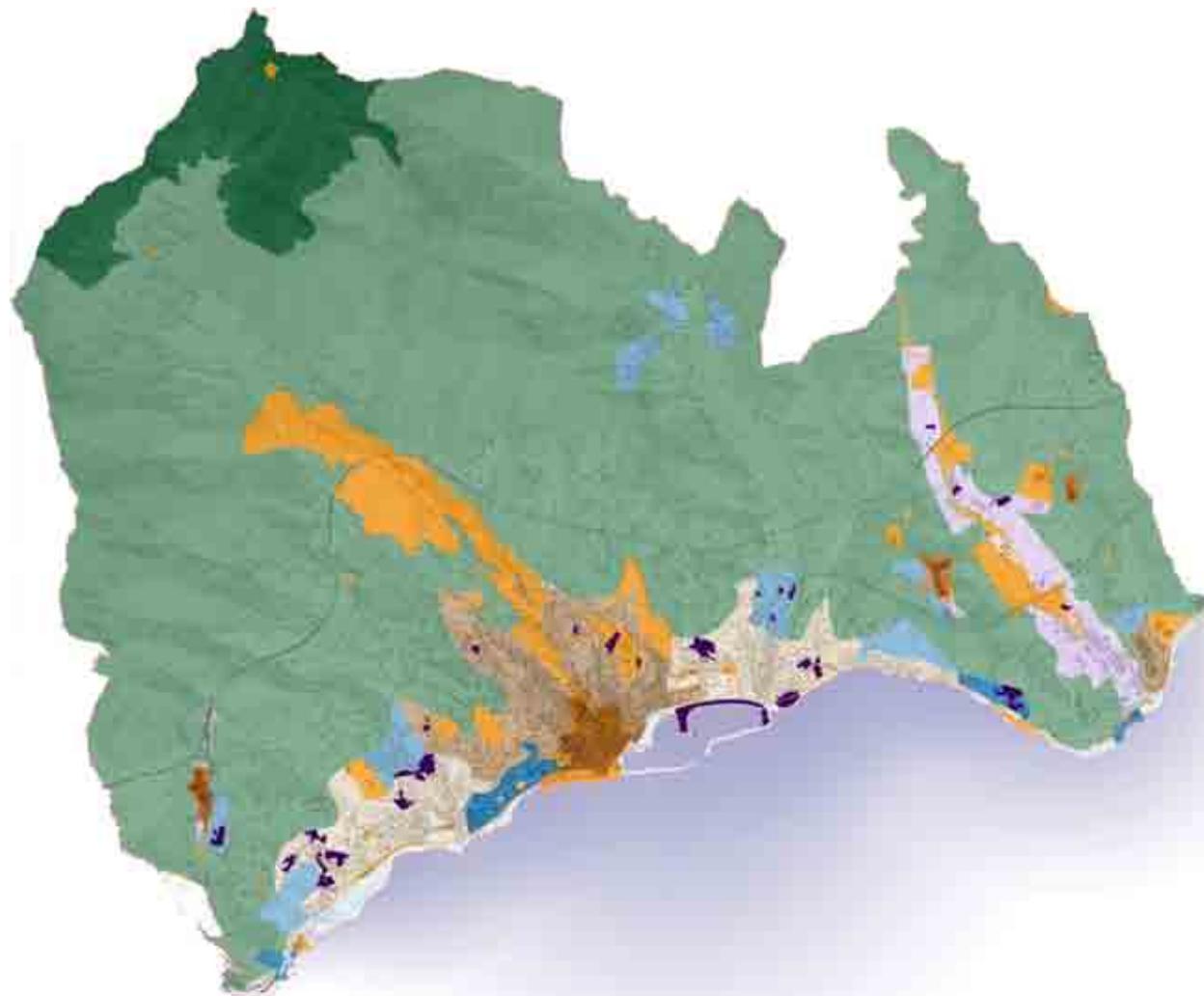
Piano Regolatore Generale vigente

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



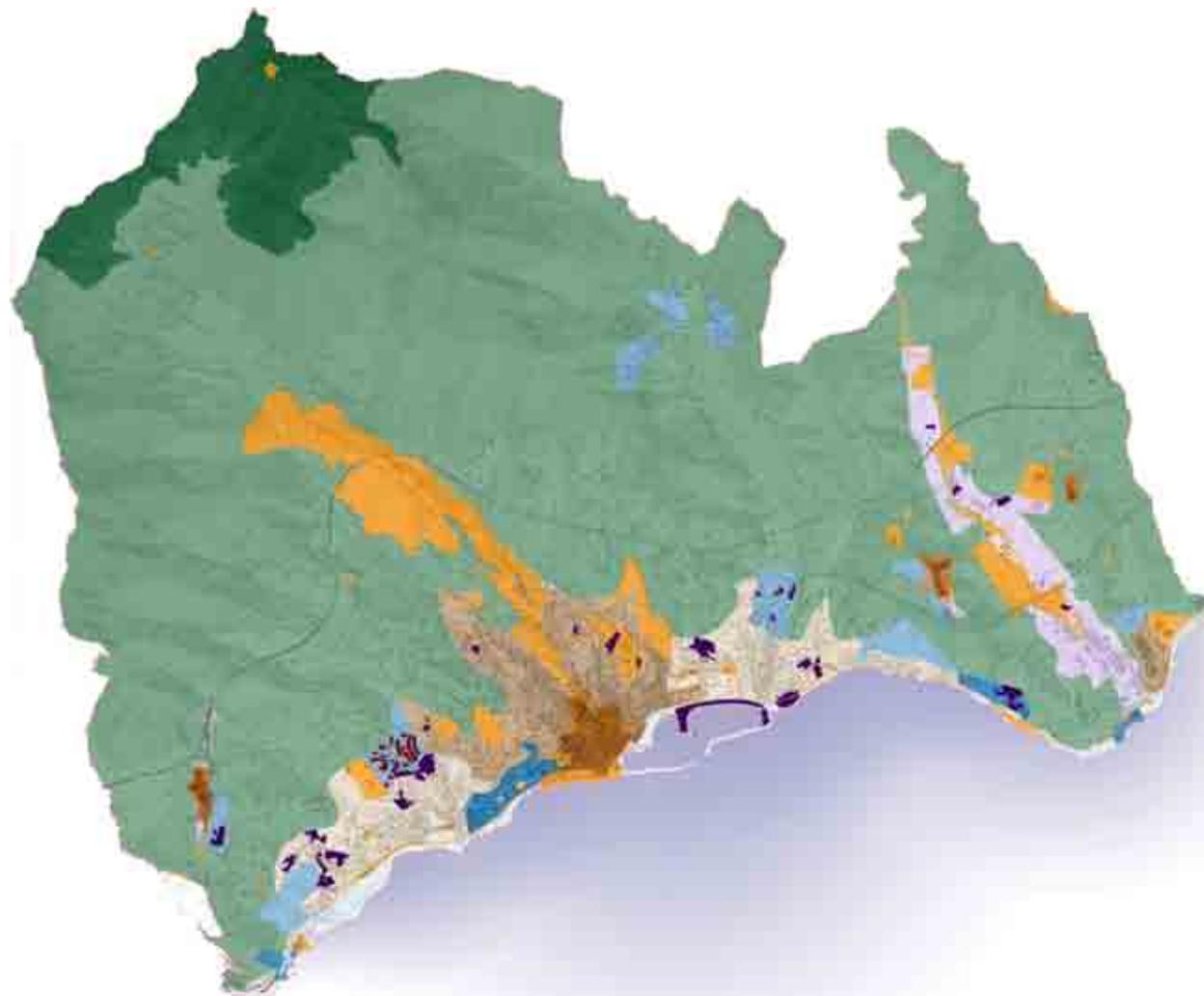
la pianificazione esistente

attuazione del PRG: Piani Attuativi



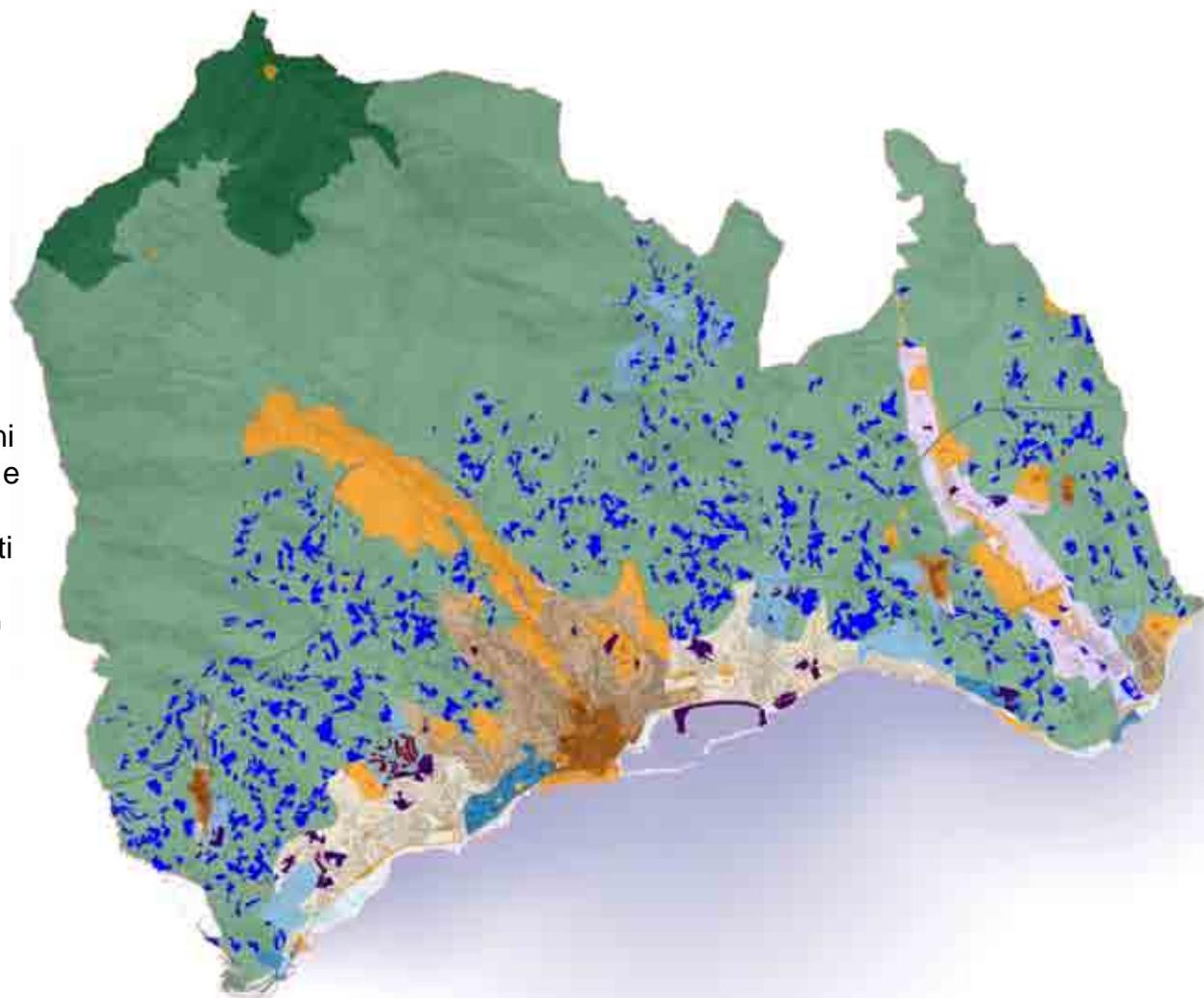
la pianificazione esistente

attuazione del PRG: Piani di Zona

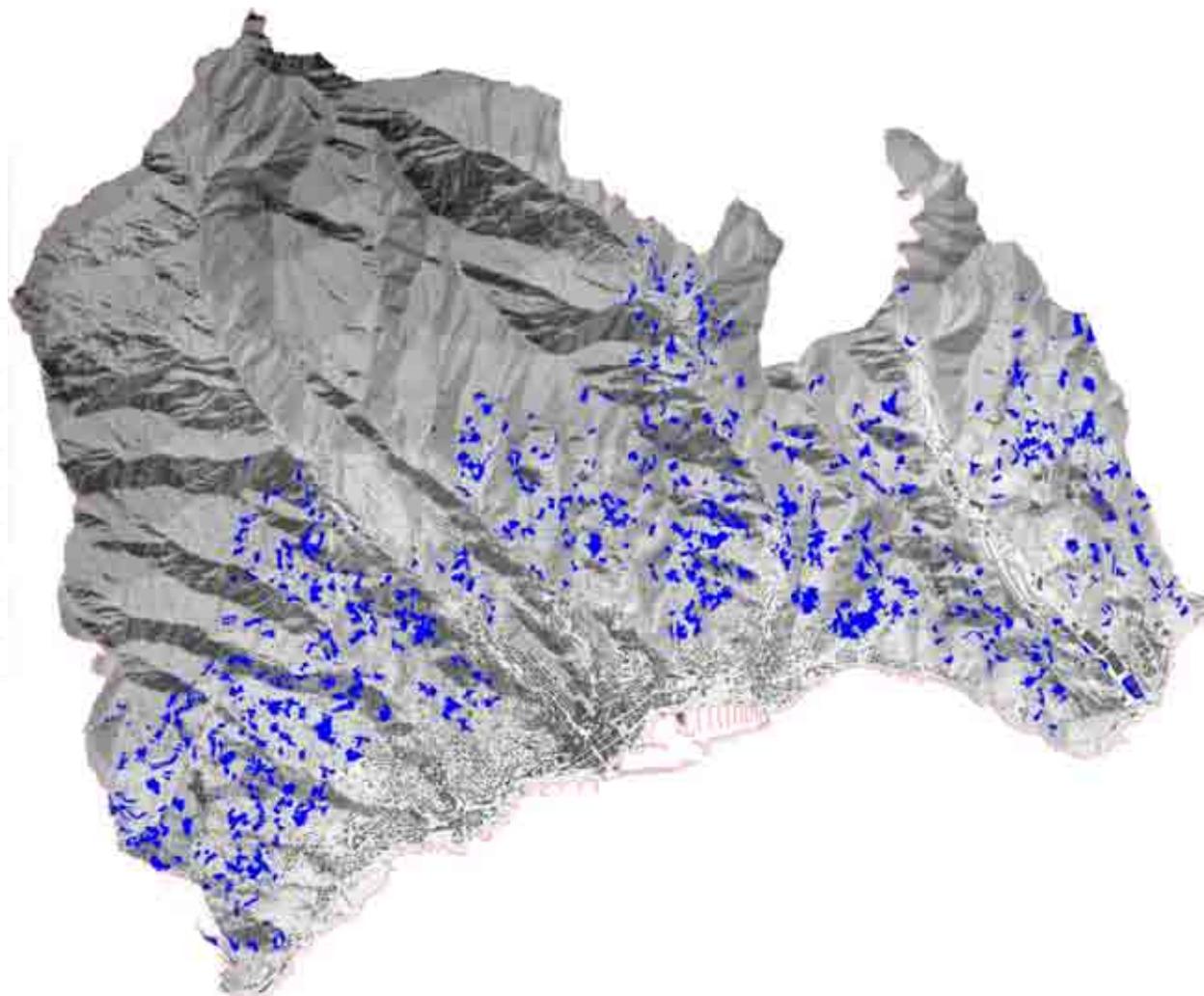
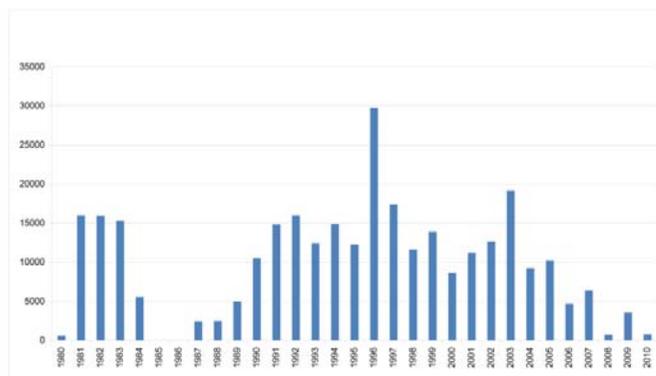


attuazione del PRG: asservimenti

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)



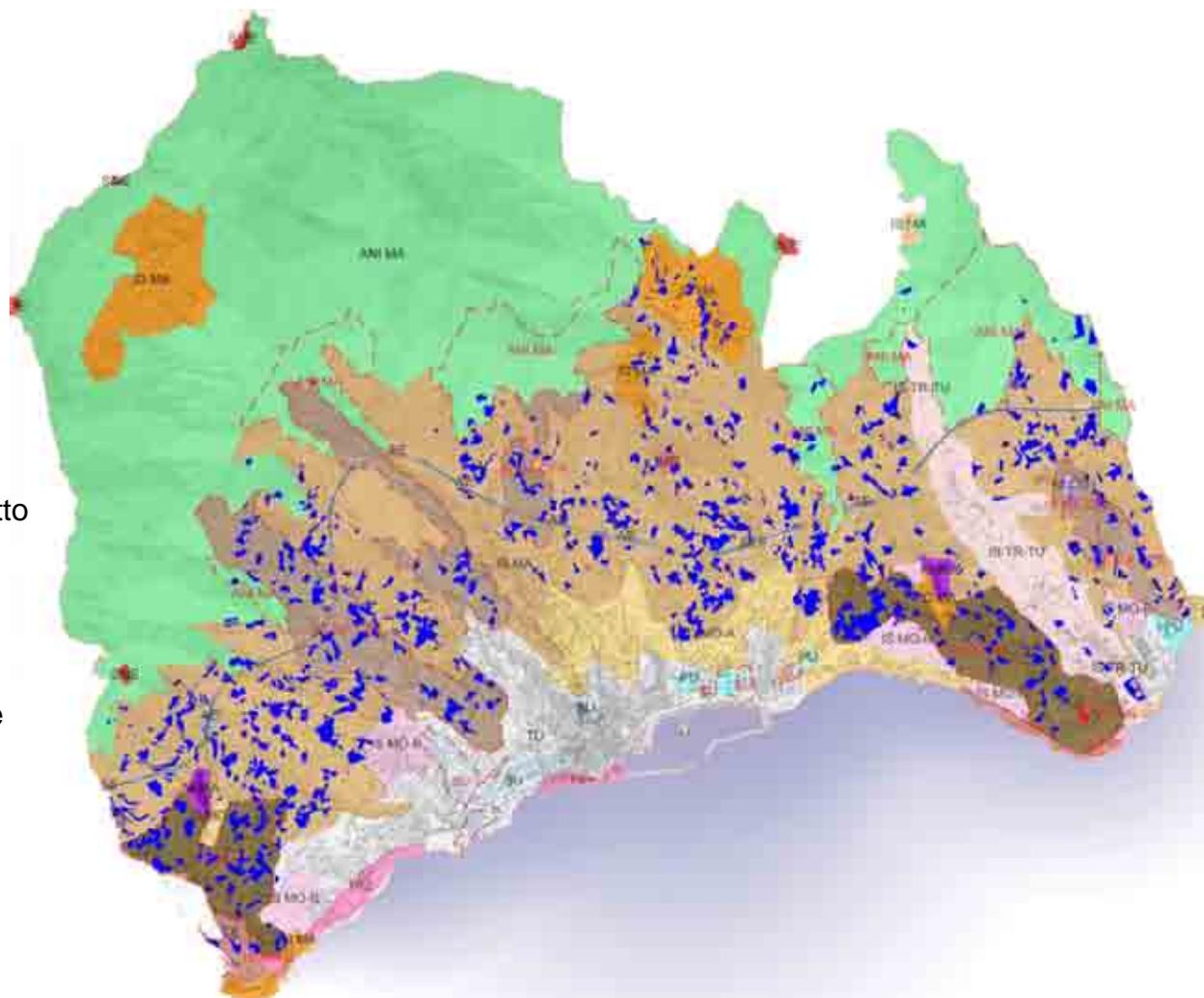
asservimenti: edificazione in zone agricole (E)



asservimenti su PTCP

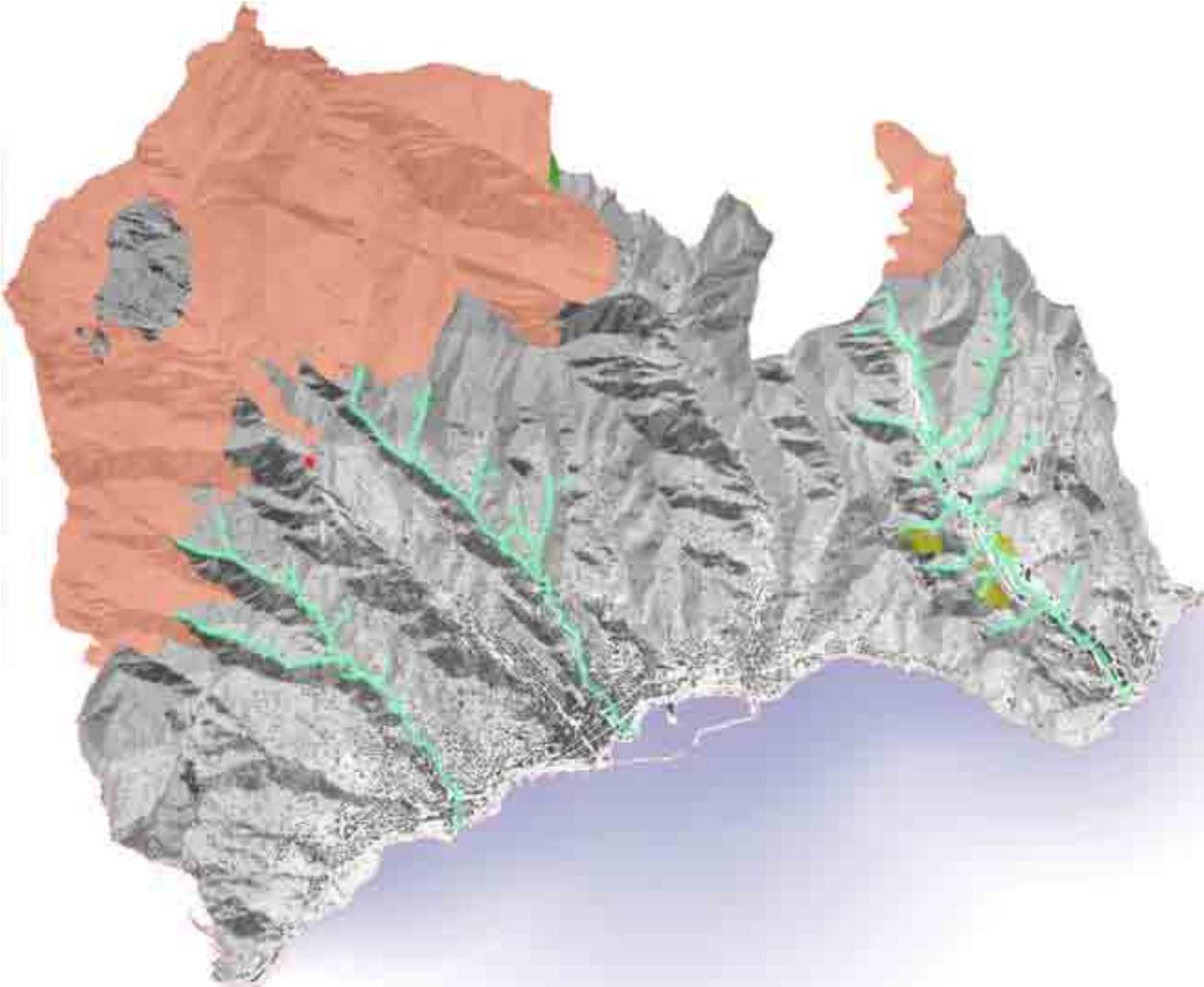
La previsione del mantenimento per gli ambiti ad Insediamiento Sparso indicata nel PTCP è in netto contrasto con quanto di fatto già avvenuto con il vigente PRG.

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

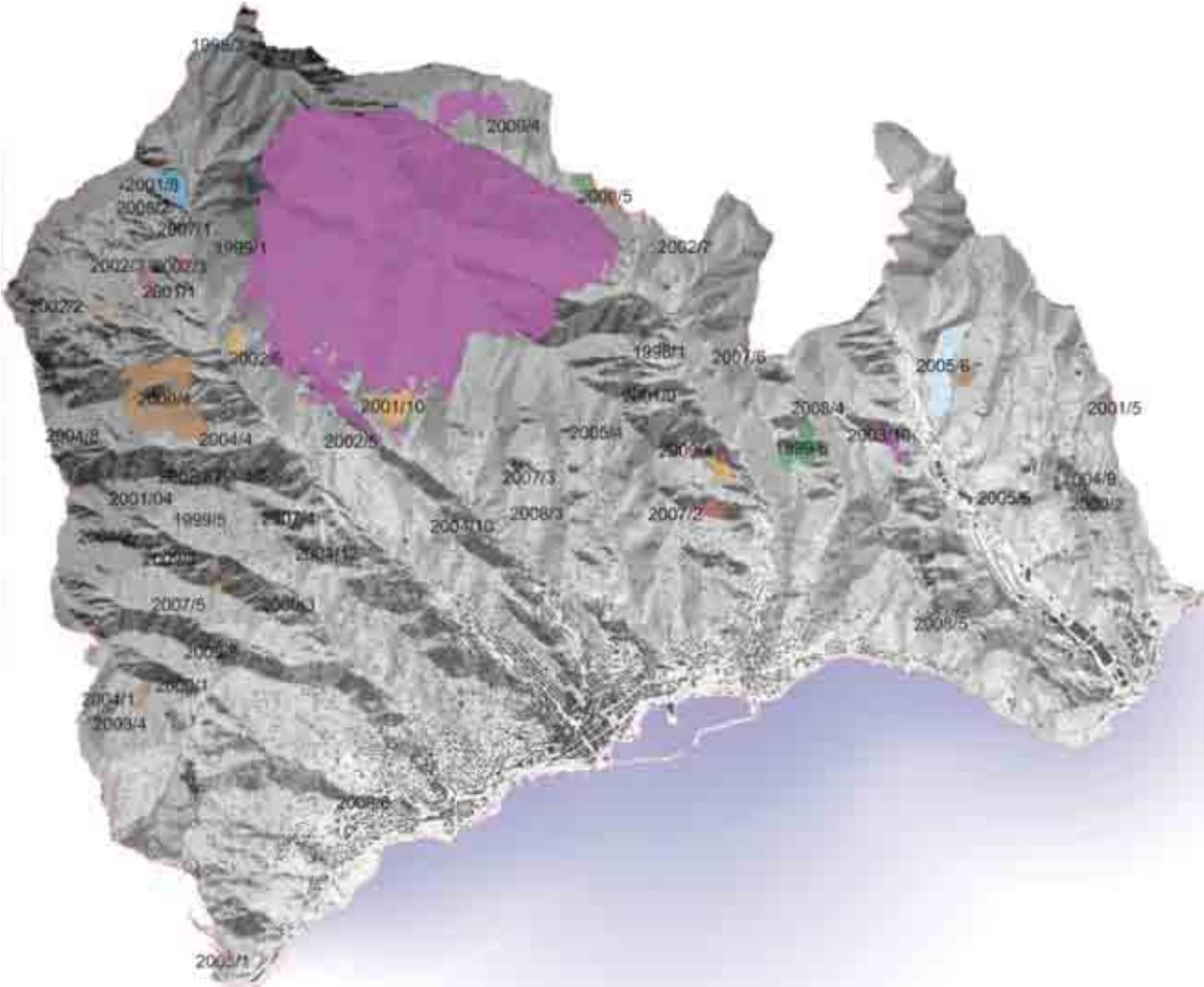


assetto dei vincoli

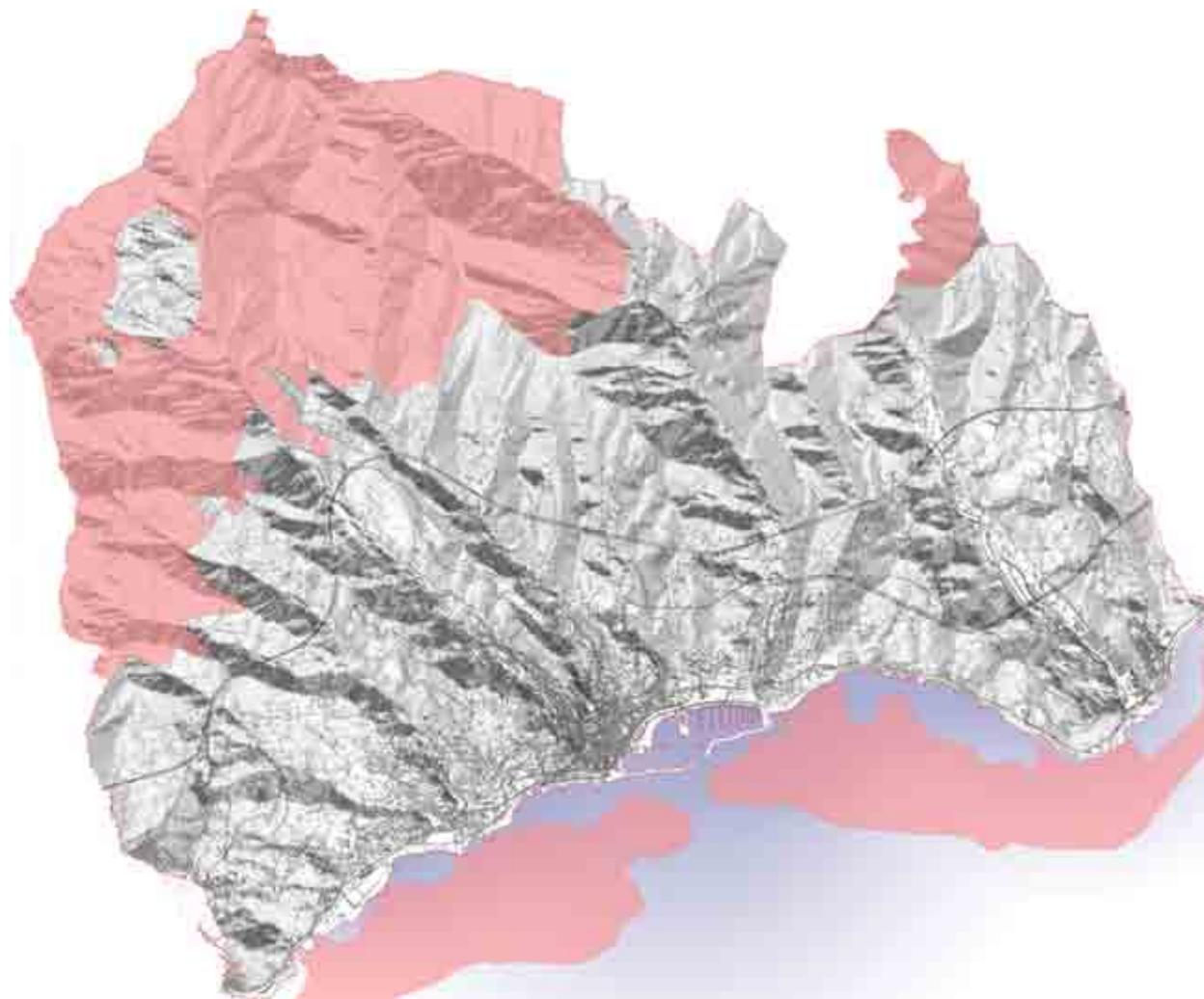
corridoi ecologici



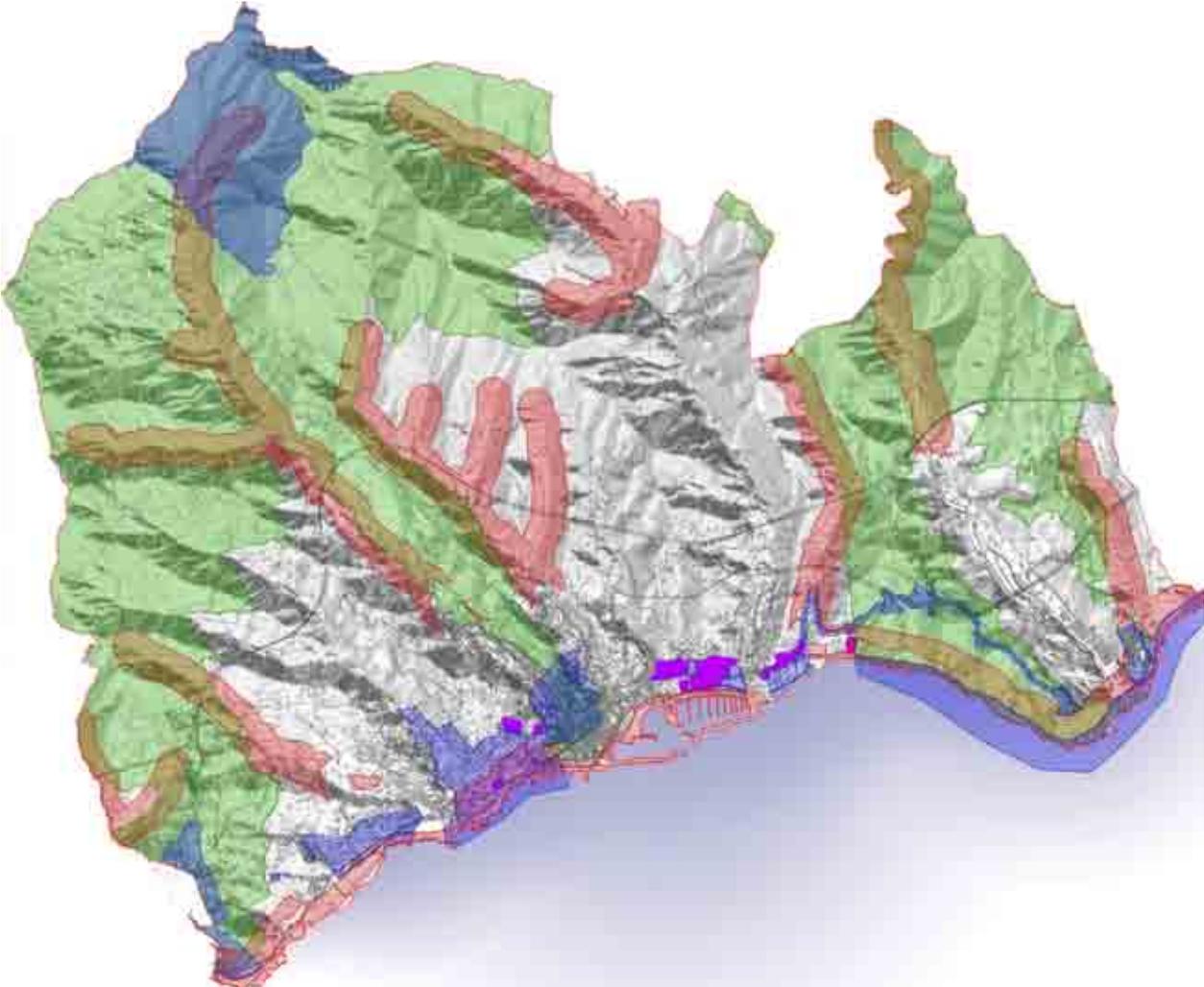
aree percorse da incendi



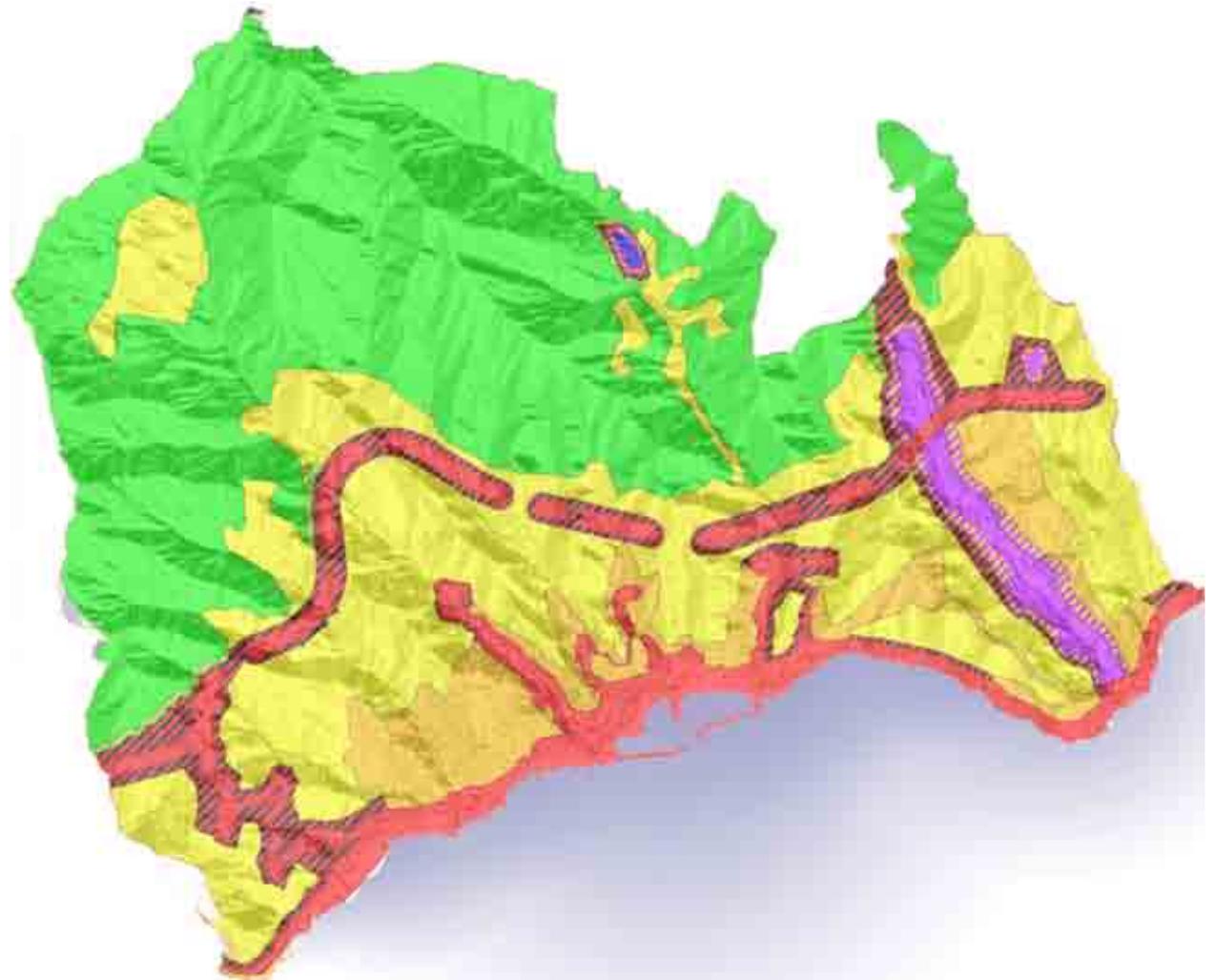
Siti di Interesse Comunitario



vincoli ambientali



zonizzazione acustica

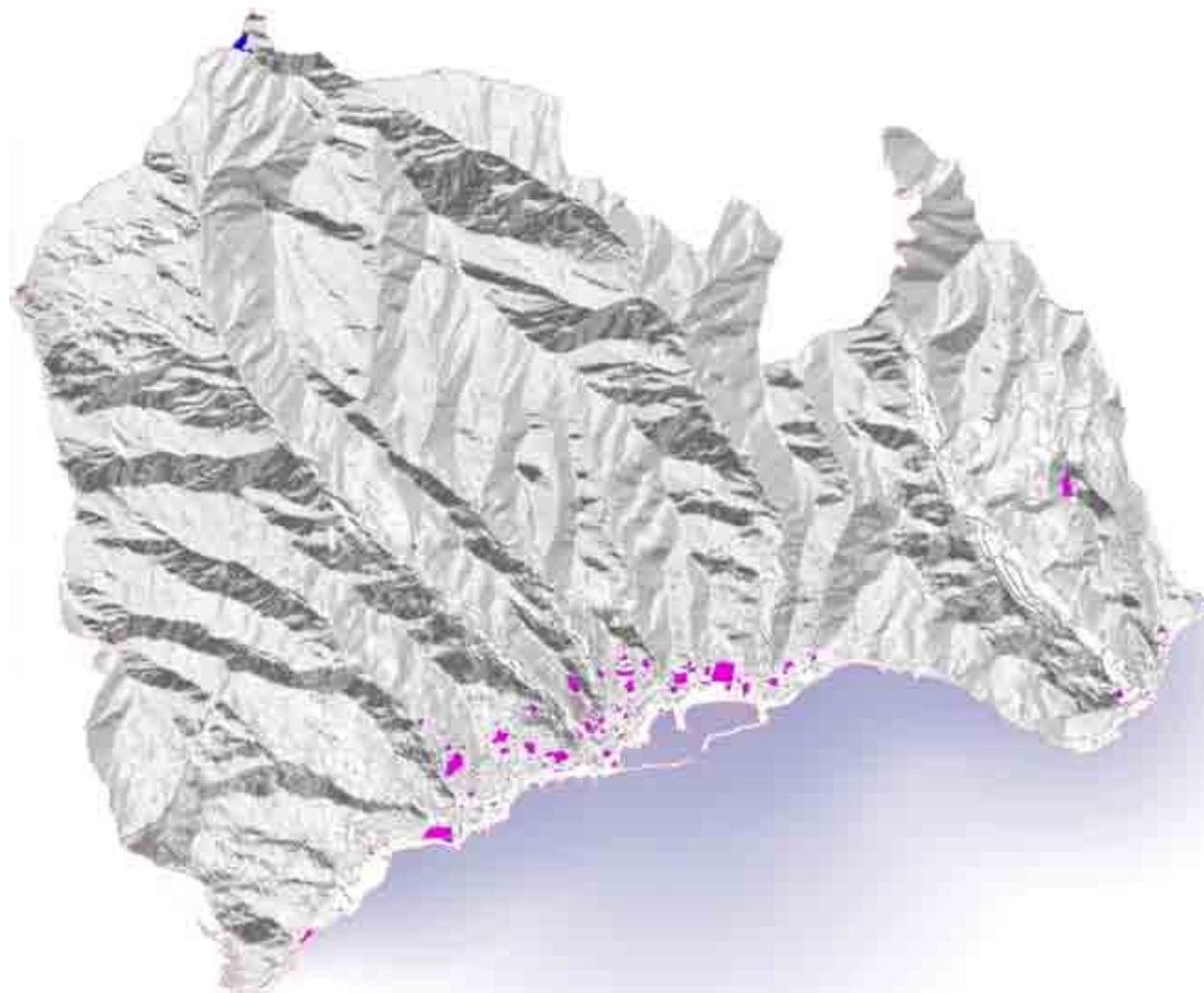


vincoli infrastrutturali

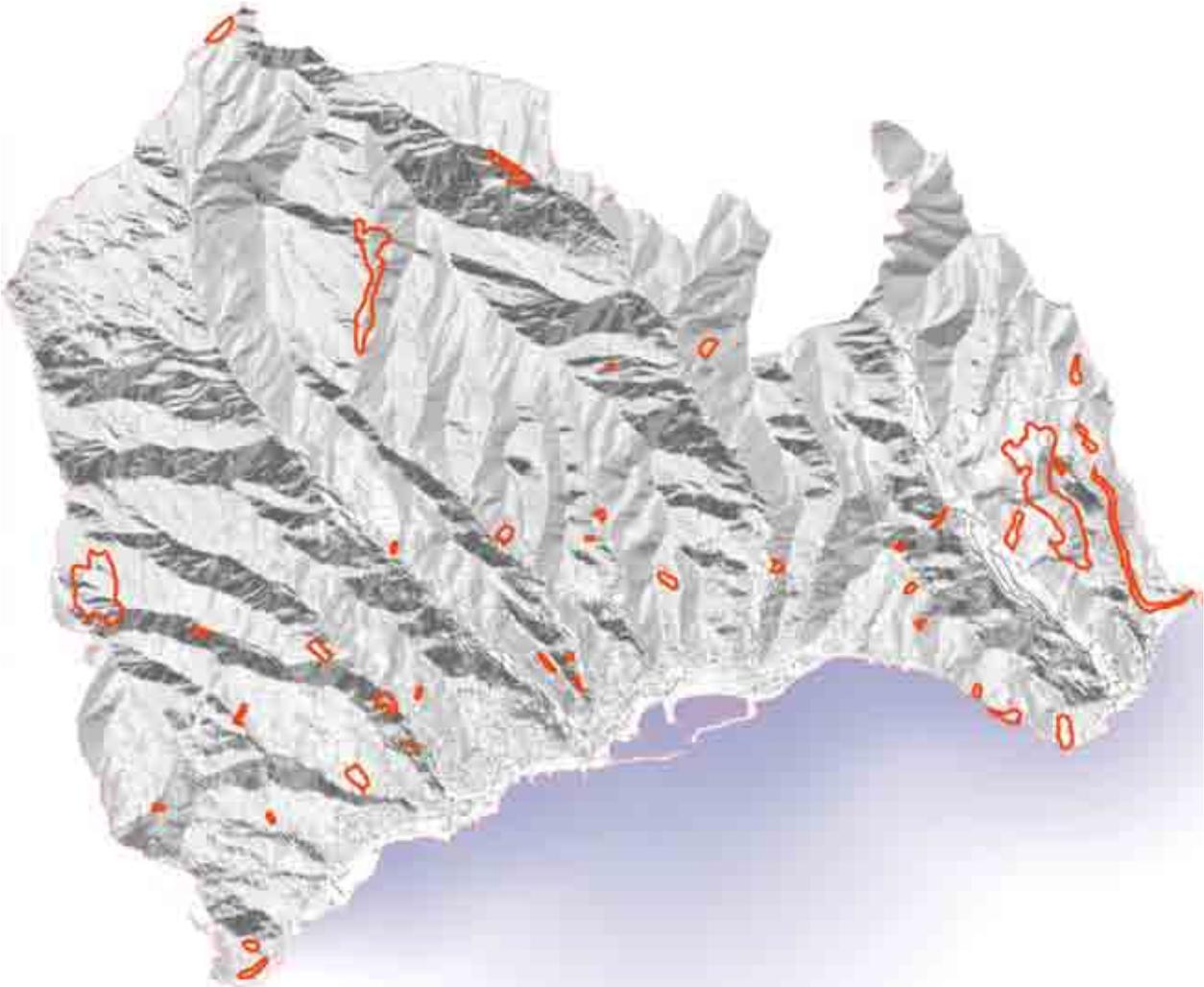


assetto dei vincoli

vincoli storico artistici

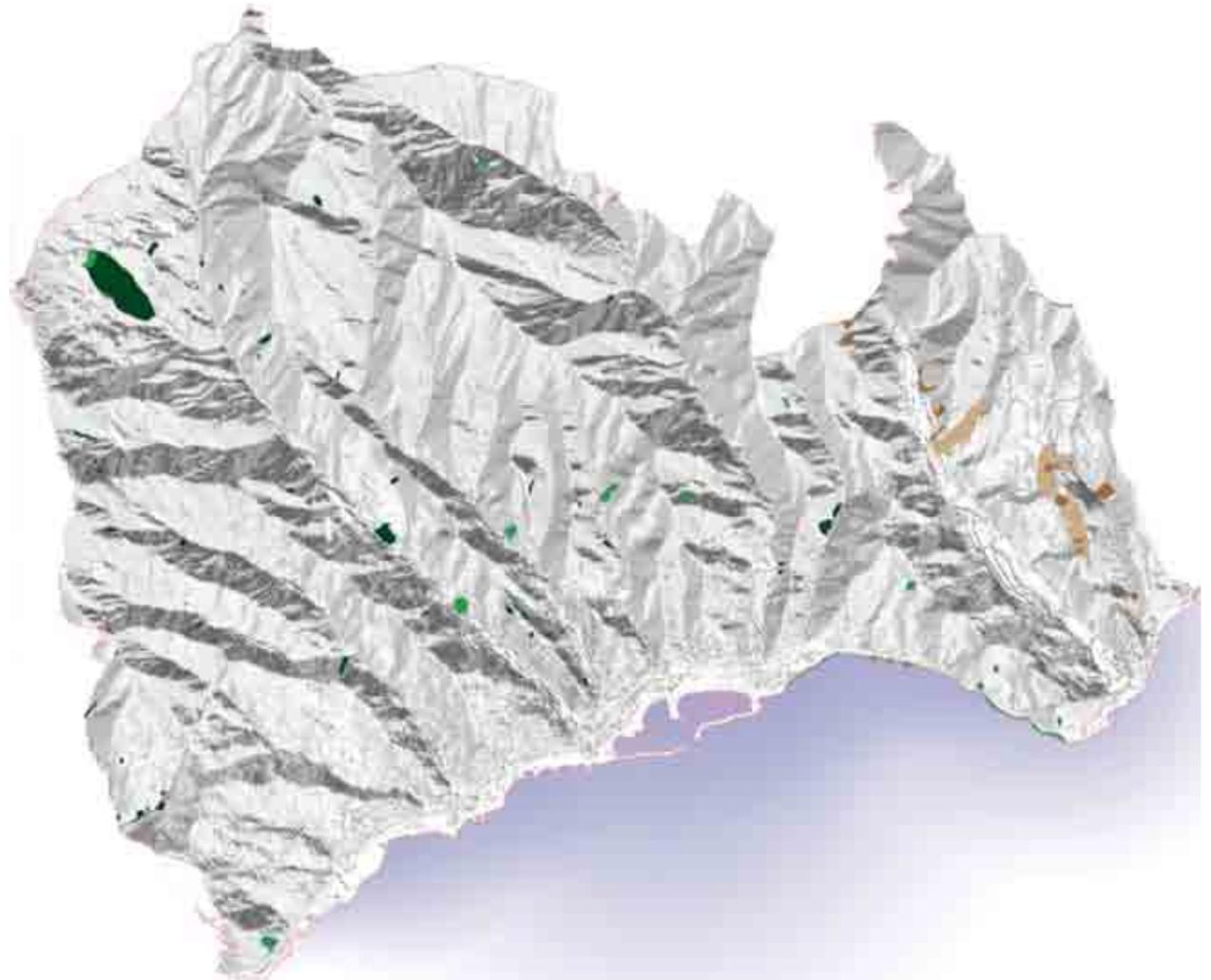


aree a rischio sismico

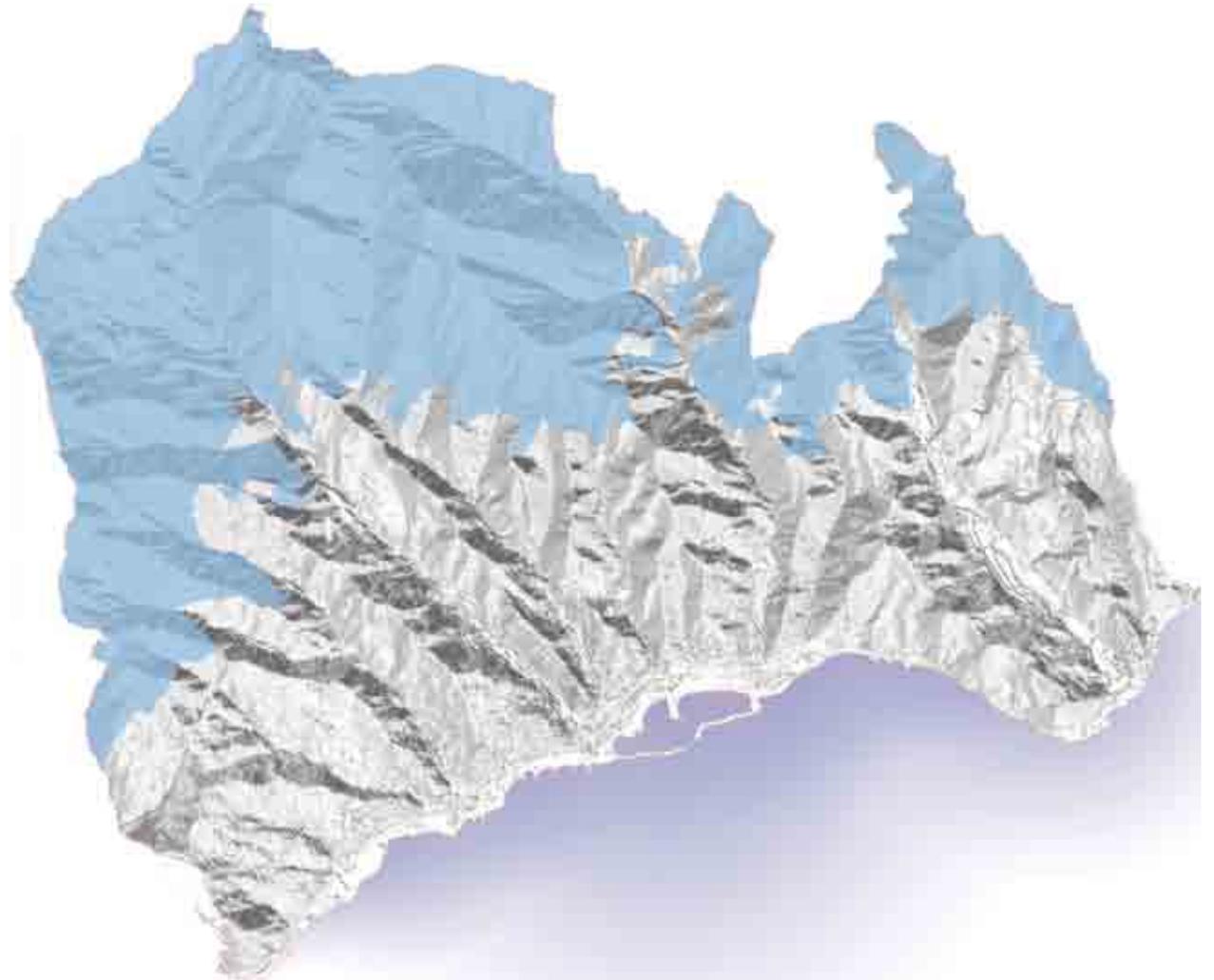


assetto dei vincoli

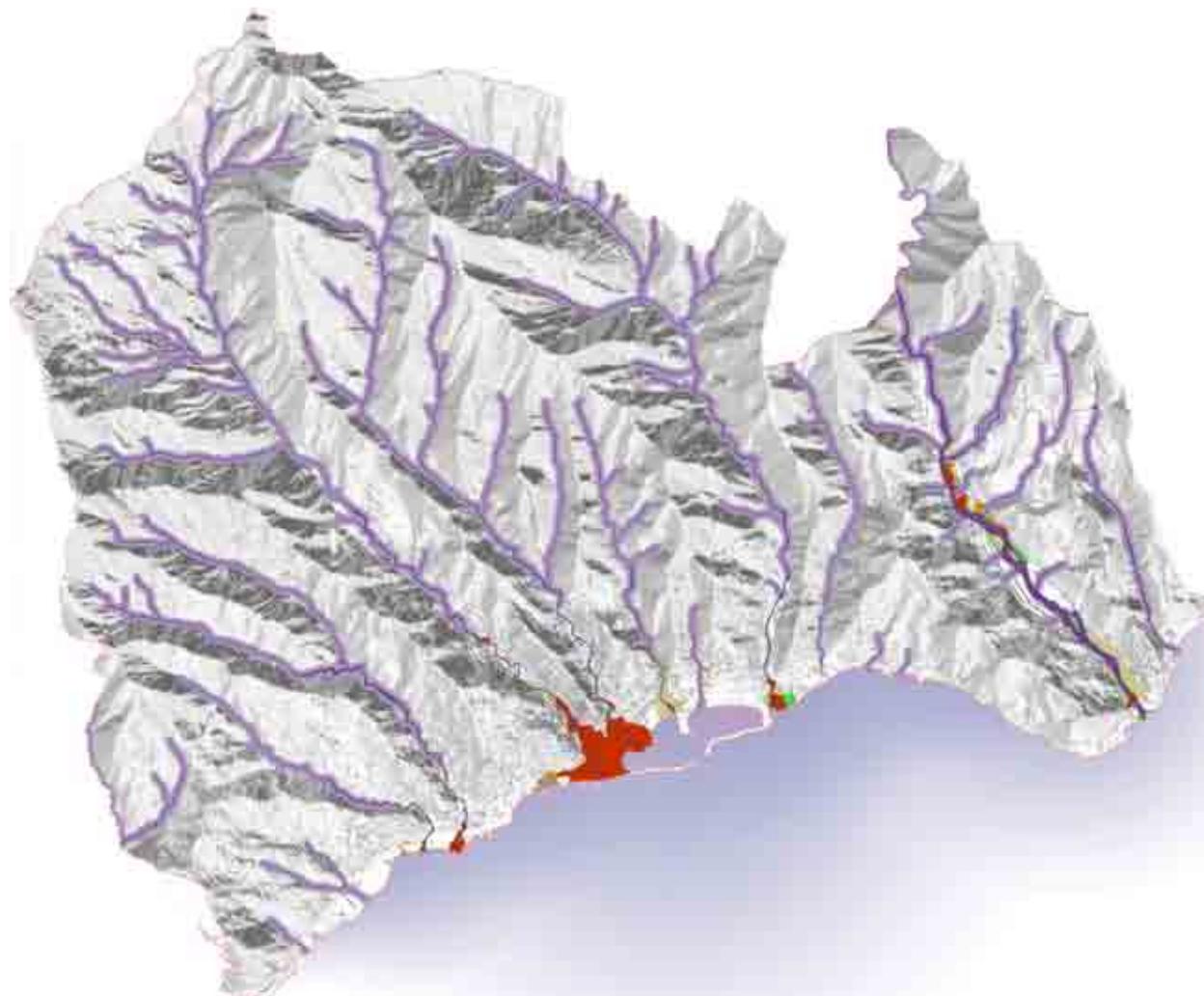
aree a rischio geologico



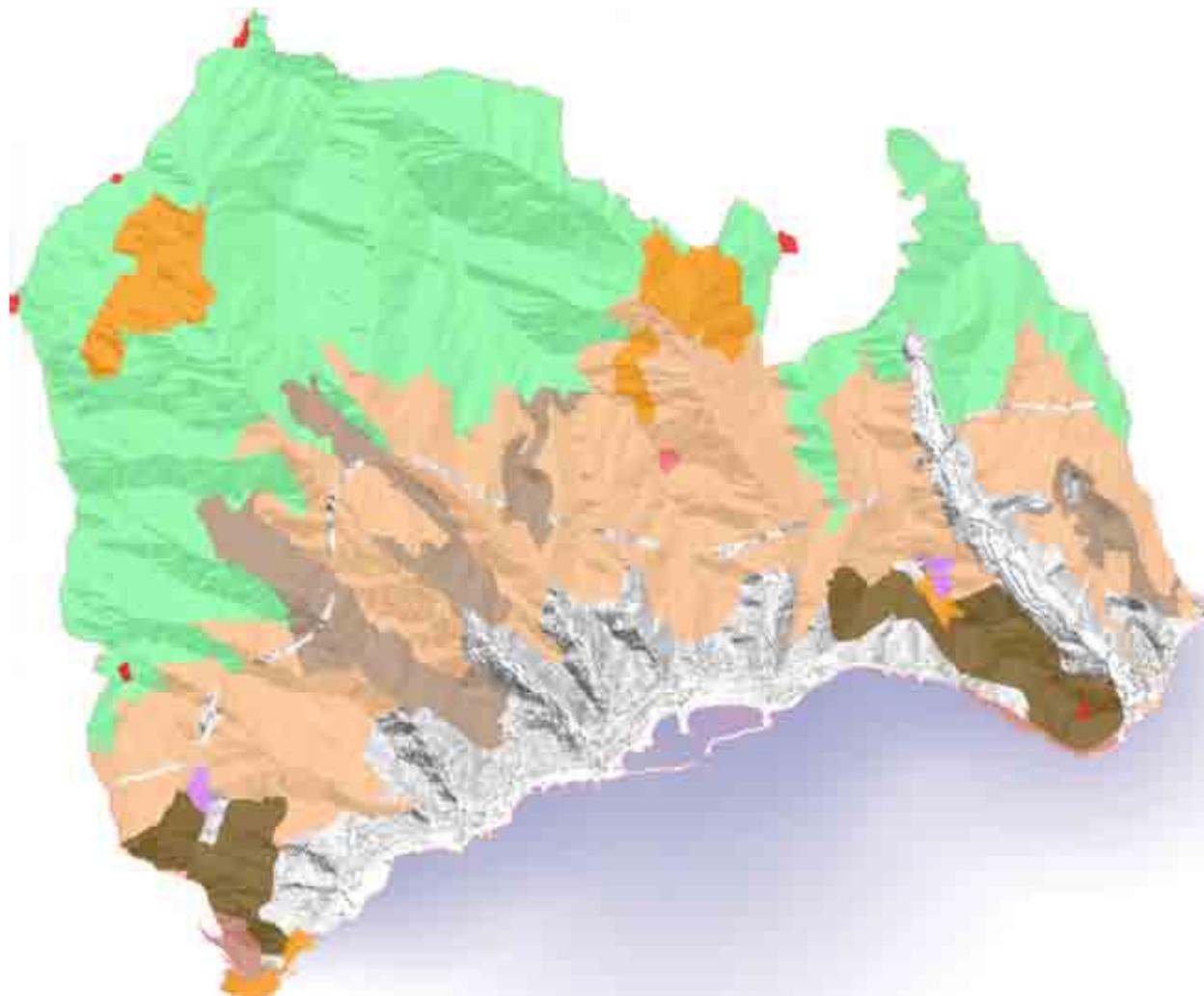
vincolo idrogeologico



vincolo idraulico



vincolo paesistico





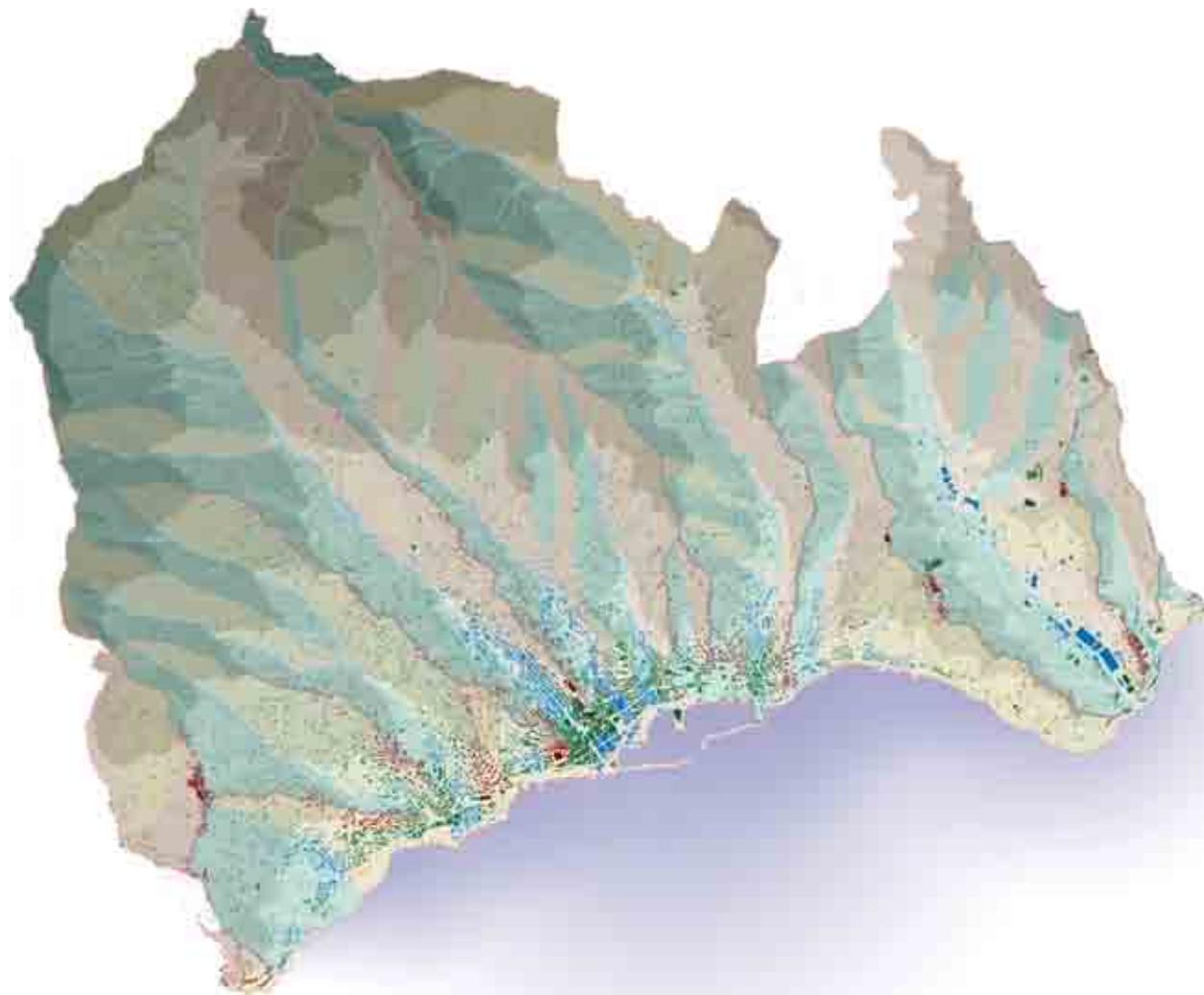
edificato di fondovalle: 27,5%



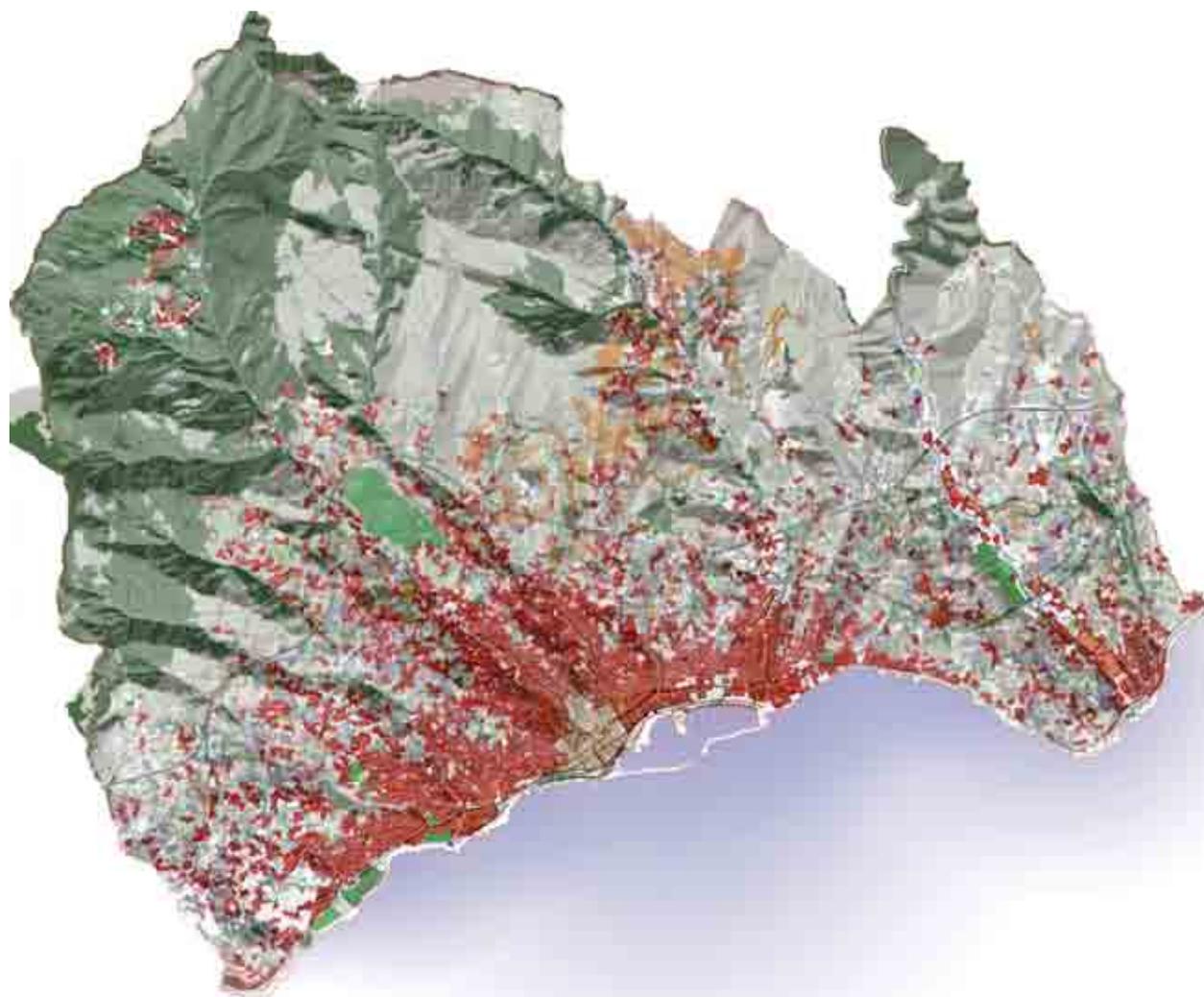
edificato di crinale: 24,8%



edificato di versante: 47,7%

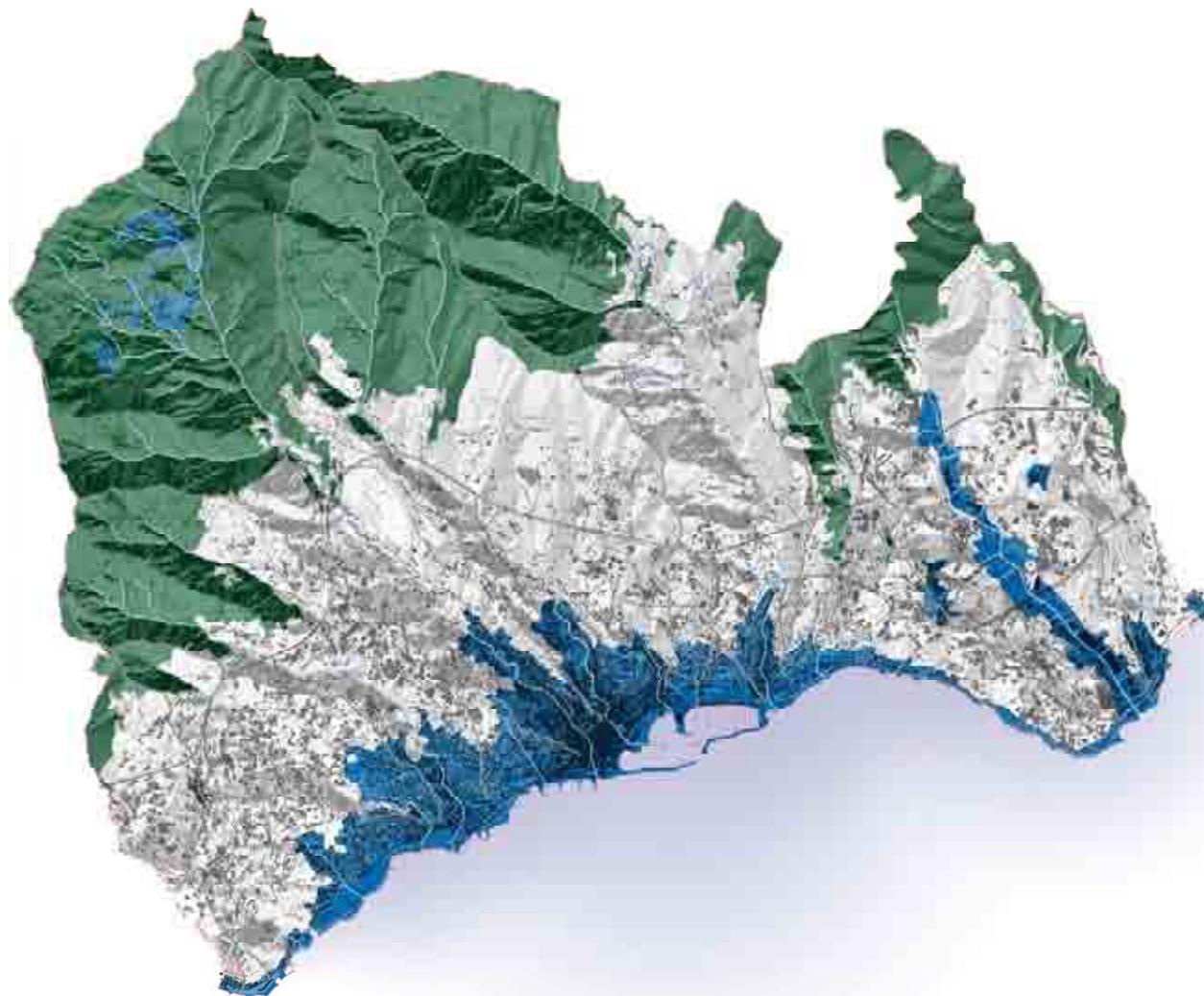


agglomerati edilizi



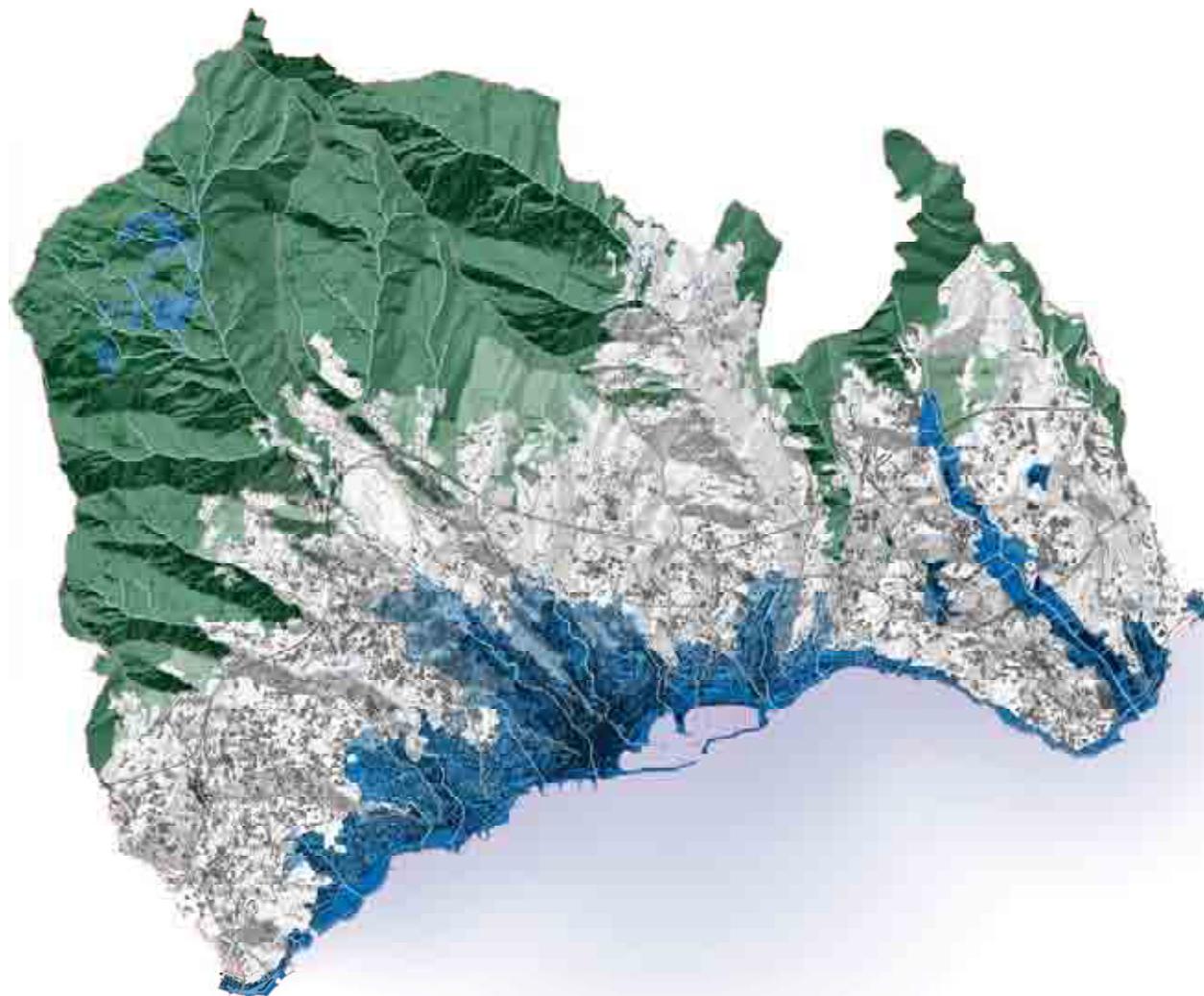
il paesaggio

il bosco e città

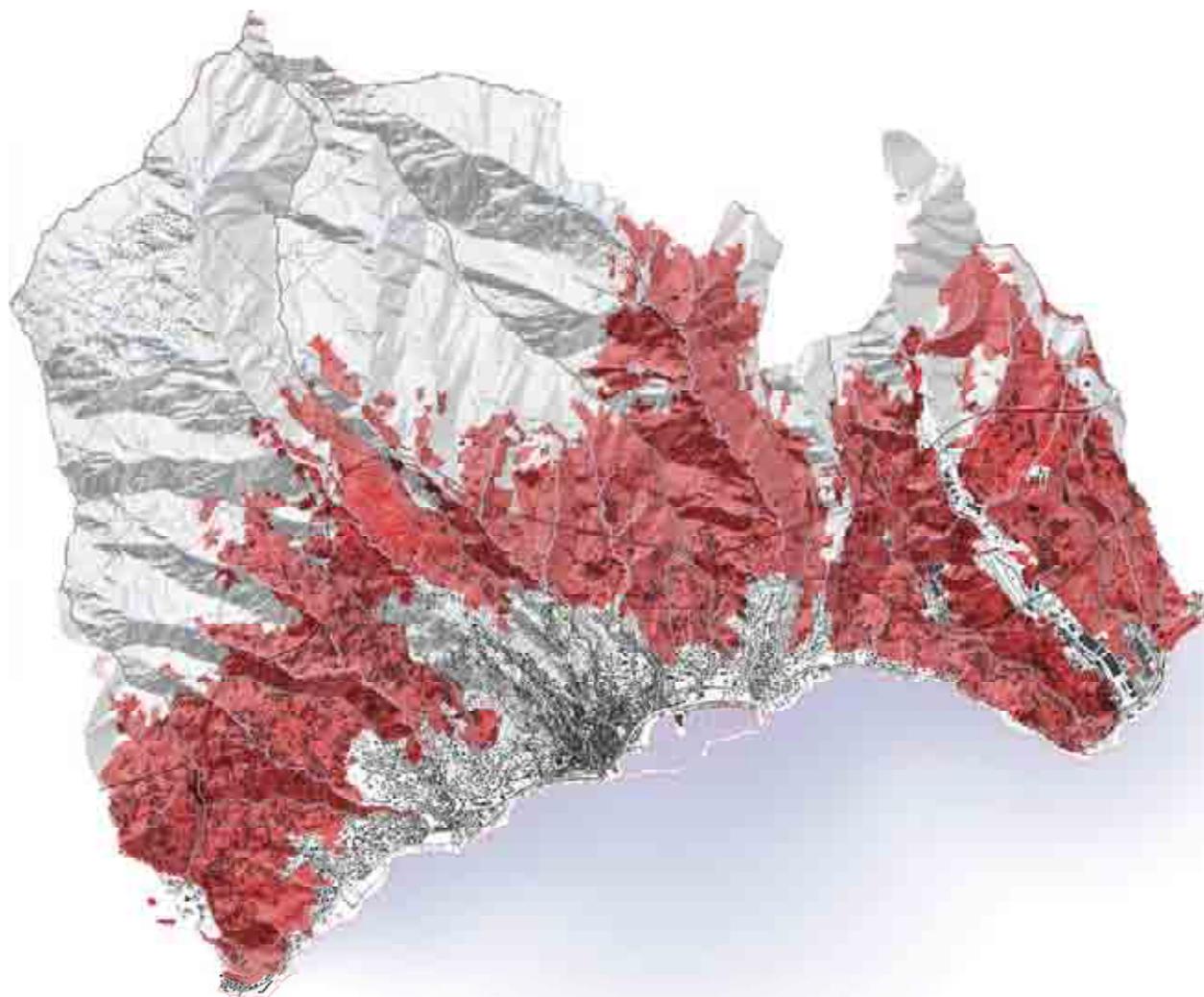


il paesaggio

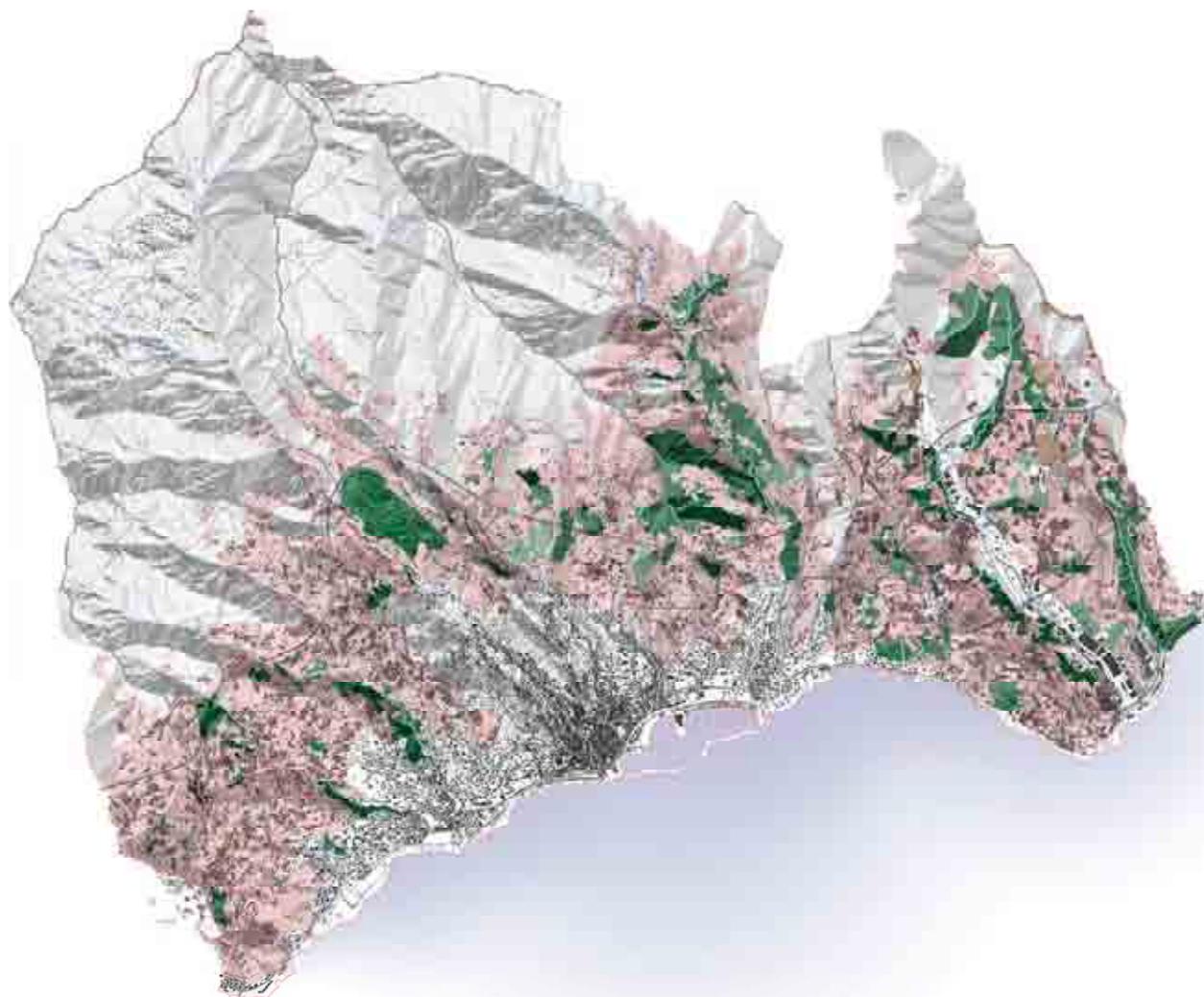
la pressione naturale e insediativa



compressione della fascia intermedia



aree boschive e agricole dismesse



il paesaggio

nuclei isolati di antica formazione

