

Struttura del P.U.C.	individuazione dei distretti di trasformazione e regole di congruenza	<b>TR3</b>
	distretto: VIA NIZZA	

<b>1</b>	<b>descrizione</b>
----------	--------------------

**Area destrutturata, con sviluppo longitudinale prevalente sul lato mare di via Nizza**  
*Insediamiento composto da un edificio principale, all'interno del lotto, a carattere artigianale, nel tempo consolidatosi con espansioni e tettoie e da una palazzina uffici, di migliore qualità architettonica, sul margine di via Nizza.*

<b>2</b>	<b>obiettivi generali della disciplina</b>
----------	--

TRASFORMAZIONE tramite Ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione del distretto secondo mix funzionale che preveda, a fianco di un'eventuale riconferma delle attività in atto, l'introduzione di nuove quote di residenza e di attività con essa compatibili, accrescendo la continuità dei tessuti e dei percorsi a meglio saldare i modelli insediativi adiacenti, ed il disegno complessivo di costituzione della promenade urbana di via Nizza.

<b>3</b>	<b>disciplina paesistica</b>
----------	------------------------------

<b>3.1</b>	<b>rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP</b>
------------	---

assetto insediativo:	<b>TU</b>	assetto vegetazionale:	<b>COL-ISS</b>	assetto geomorfologico:	<b>MO-b</b>
----------------------	-----------	------------------------	----------------	-------------------------	-------------

Il regime di **TU** è coerente con l'assetto insediativo in atto, ed è compatibile con le previsioni del PUC di ristrutturazione urbanistica del distretto tutte segnatamente orientate dal punto di vista paesistico, alla riconfigurazione della promenade urbana di via Nizza.

<b>4</b>	<b>disposizioni in materia di urbanistica commerciale</b>
----------	---

<b>4.1</b>	<b>STRUTTURE di VENDITA AMMISSIBILI [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]</b>
------------	---

sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
<b>TR3</b>	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV

<b>5</b>	<b>norma di attuazione del distretto</b>
----------	--

<b>TR3</b>	<p><b>PUO unitario, corredato da SOI finalizzato a garantire un corretto inserimento paesistico nel sito delle nuove costruzioni</b>          Lo strumento attuativo deve essere corredato da uno studio di carattere generale riferito a tutto il distretto perimetrato in cartografia di PUC in cui sia verificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo stato delle urbanizzazioni ed in particolare del sistema dell'accessibilità.</li> <li>- sia dimostrato il corretto inserimento dell'intervento nel contesto ed i rapporti con le restanti parti del subambito non interessate dagli interventi previsti</li> <li>- siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue;</li> </ul> <p>Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.          È fatto obbligo, in sede di presentazione del PUO, di produrre da parte di tecnico abilitato documentazione asseverata in ordine agli eventuali asservimenti esistenti sulle aree oggetto di intervento.</p>				
	<p><b>Norma transitoria</b>          In assenza di PUO sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti.</p>				
	<p><b>Flessibilità</b>          Gli "esiti tipo-morfologici e prestazionali" sono indicazioni con valore orientativo sull'azione di riqualificazione urbana.</p>				
	<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>		<b>Peso insediativo e servizi</b>		<b>Esiti tipo-morfologici e prestazionali</b>
	Sup. terr.	[mq]	3.920 (1)	<b>Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conferimento di continuità al nuovo impianto insediativo rispetto ai tessuti adiacenti all'asse di via Nizza</li> <li>2. Creazione lungo via Nizza di aree destinate a verde pubblico – piazza.</li> <li>3. Creazione di una cortina vegetata di protezione a monte verso la ferrovia</li> <li>4. I parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile</li> </ol>
	S.A ter.	[mq/mq]	0,6	[1-2-4]	
	H max edif.	[m]	9	<b>Funz. ammesse (max20% di S.A)</b>	
	Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab <b>S1</b>	[3,5] [vedi scheda normativa commercio]	
	Ds [tipo F	[m]	5	<b>Peso insediativo</b>	
	D.C.	[m]	5	<b>S.A tot. di previsione [mq]:</b>	
Df1	[m]	3 o aderenza			
Df2	[m]	10	<b>2.352 mq (1)</b>		
r.c.	[%]		<b>Dotazione di Servizi [mq] (1)</b>		
			<b>1.882 [F.Carat.] 470 [F. amm.]</b>		

(1) I dati qui riportati ( superficie territoriale e superficie degli standards) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle effettivamente interessate, mentre la superficie dei servizi non potrà essere inferiore a quella indicata nella scheda ed a quella derivante dal peso insediativo effettivo previsto sulla base della norma del PUC.

(2) I dati superficiali qui riportati non hanno valore prescrittivo, ma solo funzione di riepilogo. Le superfici di servizi pubblici da reperire sono quelle prescritte dall'art. 9 delle Norme di attuazione, fatte salve eventuali maggiorazioni richieste a lato sub "prestazioni aggiuntive"

<b>5.1</b>	<b>indirizzi di disciplina livello puntuale di PTCP per l'attuazione del distretto</b>
------------	--

Il distretto rappresenta un'occasione di grande incisività nell'azione complessiva di rinnovamento e riqualificazione urbana posta dal PUC per il circostante ambito R3. Pertanto, nella realizzazione degli interventi che comportano anche ristrutturazioni urbanistiche e/o sostituzioni dell'ambiente costruito, valgono, quali indirizzi generali di livello puntuale di PTCP, il seguente criterio:  
 Ricerca di linearità nell'impianto insediativo rispetto ai tessuti adiacenti, al fine di privilegiare la percezione dell'asse di via Nizza quale *promenade urbana*, con un fronte costruito a monte prevalentemente continuo per proporzioni altimetriche e caratteri morfologicamente ricorrenti.