

Struttura del P.U.C.	individuazione dei distretti di trasformazione e regole di congruenza	TR4
	distretto: VIA NIZZA- <i>cantieri Solimano</i>	

1	descrizione
----------	--------------------

Area destrutturata di notevole estensione, con sviluppo longitudinale prevalente sul lato mare di via Nizza
Il sito in eminente contesto paesistico fronte mare, è composto parte da zone industriali di più antico insediamento, in cui si sono verificate intense perdite di funzioni, e parte da propaggini urbane miste più recenti, in cui sono in atto o processi di degradamento fisico o di riuso funzionale, non congrui per i forti condizionamenti ambientali legati alla prevalenza di attività di distribuzione, ospitate in manufatti preesistenti di tipologia e carattere industriale, occasionalmente riattati. Rilevante è l'incidenza dell'accessibilità e della sosta veicolare e la conseguente presenza di barriere fisiche che inibiscono non solo l'accesso ma anche la fruizione visiva dell'arenile costiero.

2	obiettivi generali della disciplina
----------	--

TRASFORMAZIONE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: rifunzionalizzazione del distretto secondo mix funzionale che preveda 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.

3	disciplina paesistica
----------	------------------------------

3.1	rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP
------------	---

assetto insediativo:	TU	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico:	MO-b
----------------------	-----------	------------------------	----------------	-------------------------	-------------

Il regime di **TU** è coerente con l'assetto insediativo in atto, ed è compatibile con le previsioni del PUC di ristrutturazioni urbanistiche per il distretto[**Tr4**] tutte segnatamente orientate dal punto di vista paesistico, alla riconfigurazione della promenade urbana di via Nizza, in coerenza e con le sistemazioni di riordino sull'arenile interessato dal SUA [**3.1**] e dalla previsione di realizzazione della passeggiata a mare.

4	disposizioni in materia di urbanistica commerciale
----------	---

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

sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
TR4	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

5	norma di attuazione del distretto				
TR4	<p>PUO unitario, corredato da SOI finalizzato a garantire un corretto inserimento paesistico nel sito delle nuove costruzioni</p> <p>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"> - lo stato delle urbanizzazioni ed in particolare del sistema dell'accessibilità. - sia dimostrato il corretto inserimento dell'intervento nel contesto ed i rapporti con le restanti parti del subambito non interessate dagli interventi previsti - siano verificate le scelte progettuali e localizzative operate, anche in funzione di possibili trasformazioni delle aree contigue; <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.</p> <p>Obbligo di realizzare il tratto di passeggiata afferente all'intervento edificatorio, previa redazione nel SOI dello studio preliminare che dimostri la continuità progettuale. (DCC 38/2008)</p> <p>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>In presenza di una fascia di inondabilità (T50) l'intervento potrà essere realizzato solo se reso compatibile con le norme di Piano di Bacino.</p>				
	<p>Norma transitoria</p> <p>In assenza di PUO sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti</p>				
	Parametri urbanistici ed edilizi		Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali	
	Sup. terr.	[mq]	8.115 (1)	<p>Esigenza di costituire, con un progetto <i>strutturante</i> a scala urbana, un significativo tratto di frontemare costruito, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualificate architetture lungo via Nizza, • la ridefinizione morfologica degli spazi aperti e delle aree a servizi, funzionali anche alle previste nuove sistemazioni dell'arenile ed in relazione alla riqualificazione ambientale e paesaggistica legata alla creazione della passeggiata pubblica "promenade" lungo il litorale programmata dal PUC. Entrano quindi in gioco non solo le valenze architettoniche degli edifici ma anche la qualità ambientale e percettiva degli spazi aperti, delle sistemazioni del suolo e dei margini tra pertinenze del nuovo assetto edificato ed i limitrofi spazi pubblici, che richiedono appunto una coerente ed una unitaria visione progettuale • una maggiore continuità e permeabilità dell'accessibilità e della fruizione pedonale, • l'apertura ed il mantenimento di estesi varchi prospettici verso mare, evitando di costituire, con la riconfigurazione dell'ambiente costruito, barriere visive in senso longitudinale alla costa • Al fine del perseguimento degli obiettivi di permeabilità visiva e di accesso all'arenile viene privilegiata per gli edifici a progetto una giacitura ortogonale alla linea di costa. • Il progetto deve contenere una analisi approfondita delle destinazioni d'uso da insediare, al fine di contenere le destinazioni che richiedono consistenti quote di parcheggio, laddove questi non possano essere realizzati in interrato. 	
	S.A.territ.	[mq/mq]	0,4		[1,2]
	H max edif.	[m]	3		Funzioni ammesse (30%)
	Ds [tipo-A,B,C,D]	[m]	Vedi Tab S1		[3,4,5]
	Ds [tipoE,F]	[m]	5		[vedi scheda normativa commercio]
	D.C.	[m]	5		Peso insediativo
	Df1	[m]	3 o aderenza.		S.A tot. derivante dall'indice territoriale.
Df2	[m]	10	3.246 mq (1)		
r.c.	[%]	30			
Dotazione di Servizi (2)		Servizi: prestazioni aggiuntive			
ex norma PUC 3.408 mq [F.Carat.]	ex norma PUC 1.461 mq [F.amm.]	<p>1. Oltre alle dotazioni derivanti dalla norma generale di PUC (parcheggi e verde) è prevista la realizzazione di ulteriori 1.000 mq di standards, nel contesto a parziale riequilibrio dei pesi insediativi esistenti.</p> <p>2. La <u>fascia costiera demaniale</u> indicata con grafia particolare nel perimetro del distretto è <u>area destinata a servizi pubblici</u> (verde pubblico attrezzato e passeggiata litoranea) da prevedersi nel PUO e da realizzare contestualmente all'intervento di trasformazione complessivo insieme alle altre opere di urbanizzazione secondaria.</p>			

Struttura del P.U.C.	individuazione dei distretti di trasformazione e regole di congruenza	TR4
	distretto: VIA NIZZA- <i>cantieri Solimano</i>	

NOTE AL PARAGRAFO 5 (pag. 2)

(1) I dati qui riportati (superficie territoriale - S.A. tot.) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale (e conseguentemente il peso insediativo in termini di S.A. complessiva) ai fini dell'applicazione del parametro di edificabilità è quella delle particelle catastali interessate, con esclusione della fascia costiera demaniale, indicativamente segnata nella cartografia di 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"

(3) numero massimo di piani fuori terra: **3** altezza massima : mt **10,50**, con la possibilità di una ulteriore flessibilità del 10% dell'altezza massima, purché episodica e circoscritta a contenute porzioni del corpo di fabbrica, e adeguatamente compensata, in termini altimetrici e/o volumetrici, nell'ambito dello stesso fabbricato.

5.1 indirizzi di disciplina livello puntuale di PTCP per l'attuazione del distretto

Il distretto rappresenta un'occasione di grande incisività nell'azione complessiva di rinnovamento e riqualificazione urbana posta dal PUC per il circostante ambito R3 ed i limitrofi distretti di trasformazione (in particolare **TR 5**).

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, i seguenti criteri:

1. 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;
2. Scelta sul lato sud della strada litoranea di sistemazioni e tipologie di impianto, che consentano:
 - significativi allargamenti dell'attuale percezione visiva del mare, con aperture di nuove prospettive libere da barriere e/o costruzioni,
 - il potenziamento della rete di accesso al litorale –sia per gli usi balneari sia per la semplice fruizione ambientale- creando nuovi collegamenti trasversali pedonali e riqualificando l'arredo urbano di quelli esistenti.