

Struttura del P.U.C.	individuazione dei distretti di trasformazione e regole di congruenza	TR6
	distretto: VIA NIZZA	

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

Area estesa, prevalentemente sviluppata tra via Cilea e via Nizza in seconda fila rispetto all'asse litoraneo.
Il sito è costituito da edifici eterogenei, per forme e funzioni insediato con elevato rapporto di copertura, privo di un organico disegno di impianto.

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

TRASFORMAZIONE tramite **Ristrutturazione urbanistica**: rifunzionalizzazione del distretto secondo mix funzionale che preveda l'introduzione di nuove quote di attività produttive e di servizi alla persona ed all'impresa, compatibili con il tessuto urbano del contesto, 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 tutte segnatamente orientate dal punto di vista paesistico, alla riconfigurazione della promenade urbana di via Nizza.

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
TR6	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

5	norma di attuazione del distretto
----------	------------------------------------------

PUO unitario, corredato da SOI finalizzato a garantire un corretto inserimento paesistico nel sito delle nuove costruzioni
 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:

- 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;

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.

Norma transitoria
 In assenza di PUO sono ammissibili interventi fino alla manutenzione straordinaria MS sugli edifici esistenti

Flessibilità
 Gli "esiti tipo-morfologici e prestazionali" sono indicazioni con valore orientativo sull'azione di riqualificazione urbana.

TR 6

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali
Sup. terr.	[mq]	16.830 (❶)	Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)	L'esigenza di costituire una nuova configurazione del fronte costruito a partire dall'angolo tra via Cilea e via Nizza e di conferire continuità al nuovo impianto insediativo rispetto ai tessuti adiacenti all'asse di via Nizza sarà realizzata: <ul style="list-style-type: none"> mantenendo l'edificio di epoca più antica a nord-est, conferendo continuità al tessuto di nuovo impianto e concorrendo, con qualificate architetture lungo via Nizza, alla costituzione del disegno complessivo della promenade urbana dell'Aurelia, inserendo un margine piantumato lungo via Nizza ed una cortina arborea di protezione a monte verso la ferrovia. I parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile
S.A.territ.	[mq]	Esist.+20%	[2-4-11]	
H max edif.	[m]	9	Funz. ammesse (max20% di S.A)	
Ds [tipoA,B,C,D]	[m]	Vedi Tab S1	[3,5]	
Ds [tipoE,F]	[m]	5	[vedi scheda normativa commercio]	
D.C.	[m]	5	Peso insediativo	
Df1	[m]	3 o aderenza	S.A tot. derivante da un incremento complessivo del 20% dei pesi preesistenti.	
Df2	[m]	10		
r.c.	[%]	50		
Ip (lotto pertin.)	[%]		986 mq (❶)	
Dotazione di Servizi presunta [mq] (❷)			Servizi: prestazioni aggiuntive	
ex norma PUC: 789 [F.Carat.]			ex norma PUC: 197 [F.amm.]	

(❶) 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.

(❷) 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"

Struttura del P.U.C.	individuazione dei distretti di trasformazione e regole di congruenza	TR6
	distretto: VIA NIZZA	

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 distretti **Tr 4 - Tr 5 e Tr7**

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. Proposizione lungo via Nizza, lato monte, di allineamenti delle costruzioni prevalentemente arretrate, anche con portici, generando spazi aperti-piazze sistemati a verde con piantate di alberi a filare, conferendo quindi in generale una percorribilità pedonale longitudinale maggiormente protetta rispetto al traffico veicolare e con caratteristiche di più elevata qualità ambientale;
3. Creazione di una cortina arborea di protezione a monte verso la ferrovia;