

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R2
	Sf0.1/Sf0.2	ambito: litorale di ponente MULTEDO – ZINOLA – Via NIZZA	

1 obiettivo generale della disciplina

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito specie della zona urbanizzata, intensamente costruita in modo molto eterogeneo e stretta tra la ferrovia e la strada a cavallo di questa, che svolge una funzione mista per il traffico locale e per l'attraversamento.

A conferma delle recenti previsioni di cui agli strumenti attuativi (2.1 e 2.3) va valorizzata la grande spiaggia che dalla foce del Quiliano interessa tutto l'ambito ed oltre fino a quella del Letimbro quale importante risorsa territoriale per i Savonesi e per i turisti, fluidificando gli accessi e la sua percorrenza longitudinale.

2 pianificazione attuativa vigente (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

I dati che seguono hanno una funzione di riepilogo. La disciplina urbanistica di riferimento è quella dello SUA o del progetto approvati

n.	ubicazione	S.f. (mq)	zona di pris	funzione	Vol [mc]	peso insediativo	standards [mq]	
2.1	arenile – Via Nizza		B-3	attrezzature balneari				
	Conf. Servizi Deliber. del 30/10/2001							
n.	ubicazione	S.f. (mq)	zona di pris	funzione	Vol [mc]	peso insediativo	standards [mq]	
2.2	via Nizza	9.831	SR 3	Residenziale nuovo	18.404	184 abit.	parcheggi	1.050
				Residenziale mantenuto	1.092	11 abit. es.	verde-gioco-sport	2.550
				<i>tot. standards</i>				
approvato con D.C.C.n.53 del 3/07/1998								
n.	ubicazione		zona di pris	funzione	Vol [mc]	peso insediativo	standards [mq]	
2.3	arenile – C.soVittorio Veneto		B-3	attrezzature balneari				
	Conf. Servizi Deliber. del 30/10/2001							

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R2
	S10.1/S10.2		

3	articolazione in componenti dell'ambito (tessuti, unità elementari, sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica)		
3.1	componenti: caratteri	3.2	obiettivi e modalità
Ar	TESSUTO di impianto storico, connotato da degrado urbanistico ed edilizio, commistione fra residenza ed occasionali attività produttive, insufficienza delle urbanizzazioni e dei servizi: sub-ambito di recupero	RIQUALIFICAZIONE dell'assetto urbanistico generale: <ul style="list-style-type: none"> • riconfigurazione degli spazi aperti e recupero/realizzazione ex novo di spazi a verde e per la pedonalità; • recupero/realizzazione ex novo (privati, pubblici o d'uso pubblico); • eventuale eliminazione degli elementi estranei agli organismi edilizi. 	
Bs	TESSUTO edilizio urbano residenziale intensivo, saturo di impianto recente (prevalenti anni '70-'80) diffuso seriale, con impianto ad isolati compatti ma discontinui, tipologie edilizie di case in linea o a blocco.	CONFERMA della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde, l'adeguamento delle urbanizzazioni e la qualificazione degli spazi pubblici, specie delle aree verdi, nonché al potenziamento delle dotazioni di parcheggio; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano.	
Dr	INSEDIAMENTO episodico ARTIGIANALE e di DEPOSITO	RIQUALIFICAZIONE alla scala edilizia degli edifici esistenti, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni anche con la costituzione di diaframmi vegetali. Per il compendio denominato "ex Coca Cola", in occasione di interventi pari o eccedenti la ristrutturazione edilizia, è prescritto l'arretramento di almeno 5 m. rispetto a Via Nizza degli edifici esistenti, allo scopo di consentire un miglioramento dell'uscita dei mezzi di soccorso dall'adiacente complesso dei Vigili del Fuoco.	
H Hi	Unità insediativa destinata alla ricettività turistica alberghiera ed all'aria aperta	RIQUALIFICAZIONE: limitati interventi edilizi incrementali volti a rispondere ad esigenze di rifunzionalizzazione delle strutture ricettive esistenti, al potenziamento delle dotazioni pertinenziali di parcheggio, di servizio e per lo sport, nonché alla qualificazione ambientale dell'intorno particolarmente significativa nelle fattispecie prospicienti spazi liberi sul litorale (adeguati interventi di arredo urbano in relazione ai percorsi pedonali di collegamento agli spazi pubblici, alle recinzioni, alle piantumazioni)	
Me Vg	Organismi singolari di importanza storica e/o di rilevanza architettonica: palazzi signorili, ville in giardini configurati o aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico	CONFERMA degli aspetti linguistici e architettonici delle unità edilizie e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale, degli spazi aperti caratterizzati e articolati, dei giardini storici e delle aree verdi qualificate che costituiscono un insieme unitario con le parti costruite.	

3.3	riqualificazione del sistema infrastrutturale		
Passeggiata litoranea	Il PUC propone di portare a forma unitaria compiuta un itinerario di grande interesse urbano, che riguarda tutto il fronte a mare dell'ambito R2. Entrano quindi in gioco non solo la cura negli interventi edilizi verso le valenze architettoniche degli edifici ma anche la qualità ambientale e percettiva degli spazi aperti, delle sistemazioni del suolo e dei margini tra pertinenze dell'assetto edificato ed i limitrofi spazi pubblici, che richiedono appunto una coerente ed una unitaria visione progettuale.		

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R2
	S10.1/S10.2	ambito: litorale di ponente MULTEDO – ZINOLA – Via NIZZA	

4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)								
Area	toponomastica	PROPRIETA' PUBBLICHE	PROPRIETA' PRIVATE	superficie (mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	esist.	previs	RIFERIMENTI
S2.1 Me 85	Via Nizza 120		Religiose	1.130	Int. Com. (Lett. B)	○		Chiesa Parrocchiale S. Spirito e Inn. Conc.
S2.2	Via Brilla	Comunali		180	Attr. Int. Com. (Lett. B)	○		Cursoria
S2.3	Via Brilla	Comunali		7.180	Parco/Gioco/Sport (Lett.C)	⊕		Area verde
S2.4	Via Brilla	Comunali		5.375	Parco/Gioco/Sport (Lett.C)	○		Area verde
S2.5	Via Brilla	Comunali		3.320	Parco/Gioco/Sport (Lett.C)	○		Palazzetto Pattinaggio
S2.6	Zinola	Comunali		14.880	Parco/Gioco/Sport (Lett.C)	○		Campo di Calcio Levratto
S2.7.1	Via Brilla	Comunali		620	Istruzione (Lett. A)	○		Scuole Elementari e Medie
S2.7.2	Via Brilla		Private	Priv. 360	Parco/Gioco/Sport (Lett.C)	○		S.M.S. Zinolese
S2.7.3	Via Brilla		Religiose	Priv. 600	Istruzione (Lett. A)	○		Scuola Materna
S2.8	Via Nizza	Regionali		4.550	Parcheggio (lett.D)- verde (◆)	○		Area libera
S2.9	Via Nizza	Comunali		315	Parcheggio (lett.D)	○		Parcheggio
S2.10	Via Nizza	Provinciali		5.480	Attr. Int. Com. (Lett. B)	○		Caserma Pompieri
S2.11	Via Nizza 71r		Private	Priv. 7.890	Attr.Sanit :Osped.(Lett. B) parco	○		Villa Zanelli Ass. Naz. Fam. Fanciulli Subnormali Parco d'uso pubblico
Serv SUA 2.2	Via Nizza			3.600			○	servizi derivanti dall'attuazione di SUA 2.2

(◆) è compatibile con la destinazione a verde pubblico la funzione floro-vivaistica e di commercializzazione dei relativi prodotti in ragione di non più del 20% della superficie complessiva

servizi pubblici	Tot.esistenti [mq]	42.850	Tot.di previsione[mq]	3.600	Tot.pubblici[mq]	46.450
servizi privati	Tot.esistenti [mq]	8.850	Tot.di previsione [mq]	-	Tot.privati[mq]	8.850
TOTALE SERVIZI	esistenti e di previsione pubblici e privati [mq]				55.300	

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R2
	Sf0.1/Sf0.2		

5	disciplina paesistica
----------	------------------------------

5.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP					
assetto insediativo:	TU e 3 ME	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico:	CO - MO-b
<p>Il regime di TU è coerente con l'assetto insediativo in atto, ed è compatibile sia con lo strumento attuativo di recente operatività [2.2]) sia con le ipotesi di riqualificazione previste dal PUC con gli interventi previsti nei sub-ambiti Ar e Dr, tutti orientati dal punto di vista paesistico, alla riconfigurazione della promenade urbana di via Nizza in coerenza con le sistemazioni di riordino sull'arenile interessato dagli SUA 2.1 e 2.3</p>					

5.2 indirizzi di disciplina livello puntuale di PTCP per l'evoluzione dell'ambito	
<p>Nella realizzazione degli interventi che comportano anche ristrutturazioni e/o sostituzioni dell'ambiente costruito, valgono, quali indirizzi generali di livello puntuale di PTCP, i seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ricerca di linearità nell'impianto insediativo rispetto ai tessuti adiacenti, al fine di privilegiare la percezione dell'asse di via Nizza quale <i>promenade urbana</i>, 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; 4. Scelta sul lato sud della strada litoranea di sistemazioni e tipologie di impianto, che consentano: <ol style="list-style-type: none"> a. significativi allargamenti dell'attuale percezione visiva del mare, con aperture di nuove prospettive libere da barriere e/o costruzioni, b. 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. 5. perseguire esiti progettuali e prestazionali non solo in relazione agli edifici ma che sia consoni alla qualità dell'ambito litoraneo, anche in relazione alla riqualificazione ambientale e paesaggistica legata alla creazione della passeggiata pubblica lungo il litorale programmata dal PUC. 	

5.3 disciplina di livello puntuale di PTCP per gli interventi non ancora attuati nei S.U.A. vigenti 2.1-2.2-2.3 e nei tessuti BS	
<p>Per l'inserimento paesistico delle opere edilizie, delle cabine e dei percorsi sull'arenile valgono le seguenti regole:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La collocazione dei manufatti deve garantire il mantenimento della visuale verso il mare dai principali percorsi pedonali e viari. Quando ciò non sia possibile in considerazione delle quote esistenti, è necessario articolare la disposizione dei manufatti in modo da mantenere gli opportuni cannocchiali visivi. 2. Si raccomanda la realizzazione di opportune sistemazioni a verde che separino edifici e cabine dai percorsi pubblici e, nell'utilizzo di materiali, la scelta del legno, anche come pavimentazione dei percorsi pedonali, nonché l'impiego dei colori naturali o tradizionali, evitando il più possibile il ricorso a materiali metallici e laminati. 3. in particolare vige l'obbligo di realizzare il tratto di passeggiata afferente agli interventi edificatori prospicienti l'arenile (DCC 38/2008) <p><u>Nelle spiagge libere attrezzate:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la superficie occupata dai volumi di servizio di qualunque natura (chioschi bar, spogliatoi, docce, servizi, ecc.), la quota di superficie coperta, la lunghezza minima del fronte mare ed il numero di cabine spogliatoio non possono superare i limiti posti per l'area in concessione dalle normative regionali cui si fa rinvio anche per l'applicazione delle possibili deroghe; 2. tutte le strutture devono essere di facile rimozione, realizzate preferibilmente in legno e poste in posizione idonea a produrre il minore impatto visivo e ingombro al libero transito verso il mare nonché essere corredate da elementi di arredo a verde; 3. sono consentite attività complementari alla balneazione purché connesse all'uso del mare e della spiaggia (beachvolley, noleggio canoe, surf, immersioni, ecc.) e non comportanti, a meno che l'estensione del fronte mare non lo consenta, la necessità di corridoi di lancio. In ogni caso l'occupazione da parte di queste attrezzature deve rientrare nella quota di cui al punto 1. precedente. 	

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R2
	S10.1/S10.2		

6.1	DESTINAZIONI D'USO ammesse	Unità elementari e tessuti					
		Me-Vg	Ar	H	Hi	Bs	Dr
	RESIDENZA [1]	<input type="checkbox"/> (♦)	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> [esist.]
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri [2]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi [3]	<input type="checkbox"/> (♦)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa [4]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita [5]	(♦) (✖)	(✖)			(✖)	(✖)
	ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali [6]					<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera [7]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale [8]		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere [9]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori, uffici tec. ed ammin., esposiz. [10]						
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori, uffici tec. ed ammin, esposiz [11]						<input type="checkbox"/>
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso [12]						
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio [13]						
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container [14]						
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz. carburanti [15]						
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc [16]						<input type="checkbox"/>
	ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi [17]						
	ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli [18]						
	ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali [19]						
	ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq [20]						
	ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo [21]						
	ATTIVITÀ AGRICOLE Serre [22]						
	ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche [23]						
	CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti [24]						
	URBANIZZAZIONE primaria [25]		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	URBANIZZAZIONE secondaria [26]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
	URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche [27]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi [28]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata [29]	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo [30]					<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private [31]		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.) [32]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

(♦) la destinazione è ammissibile se già in atto all'adozione del PUC o storicamente dimostrata

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R2
	St0.1/St0.2	ambito: litorale di ponente MULTEDO – ZINOLA – Via NIZZA	

6.2 STRUTTURE di VENDITA [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
Ar	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV
Me Vg	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV
Bs	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV
Dr	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV

7 | Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St4