



**COMUNE DI FOLLONICA  
PROVINCIA DI GROSSETO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
PROGETTO**

L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55

Il Sindaco  
**ELEONORA BALDI**

**STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

STAFF TECNICO INTERNO

**DOMENICO MELONE**

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T."  
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

**STEFANO MUGNAINI**

Funziionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T."  
Responsabile del progetto

**FABIO TICCI**

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T."  
Collaboratore Tecnico

**ELISABETTA TRONCONI**

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T."  
Collaboratore Tecnico

**LUIGI MADEO**

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

**GABRIELE LAMI**

Dirigente " Settore 6 - Ambiente - Patrimonio - Demanio - SIC "

STAFF TECNICO ESTERNO

**GIANFRANCO GORELLI**

**Elisabetta Berti**  
**Alice Lenzi**

◆ Tema n. 1 " la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti "

**GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO**

◆ Tema n. 2 " le nuove espansioni "

**STEFANO PAGLIARA**

◆ Tema n. 3 " mare e costa "

**FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI,  
IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI**

◆ Tema n. 4 " indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica "

**FAUSTO GRANDI**

◆ Tema n. 5 " la disciplina del territorio rurale "

**LUCIANO NICCOLAI**

◆ Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti "

**SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s.**

**Simona Corradini, Daniele Mirani,  
Moreno Toigo, Claudio Salvucci**

◆ Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari  
- il piano delle funzioni - "

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

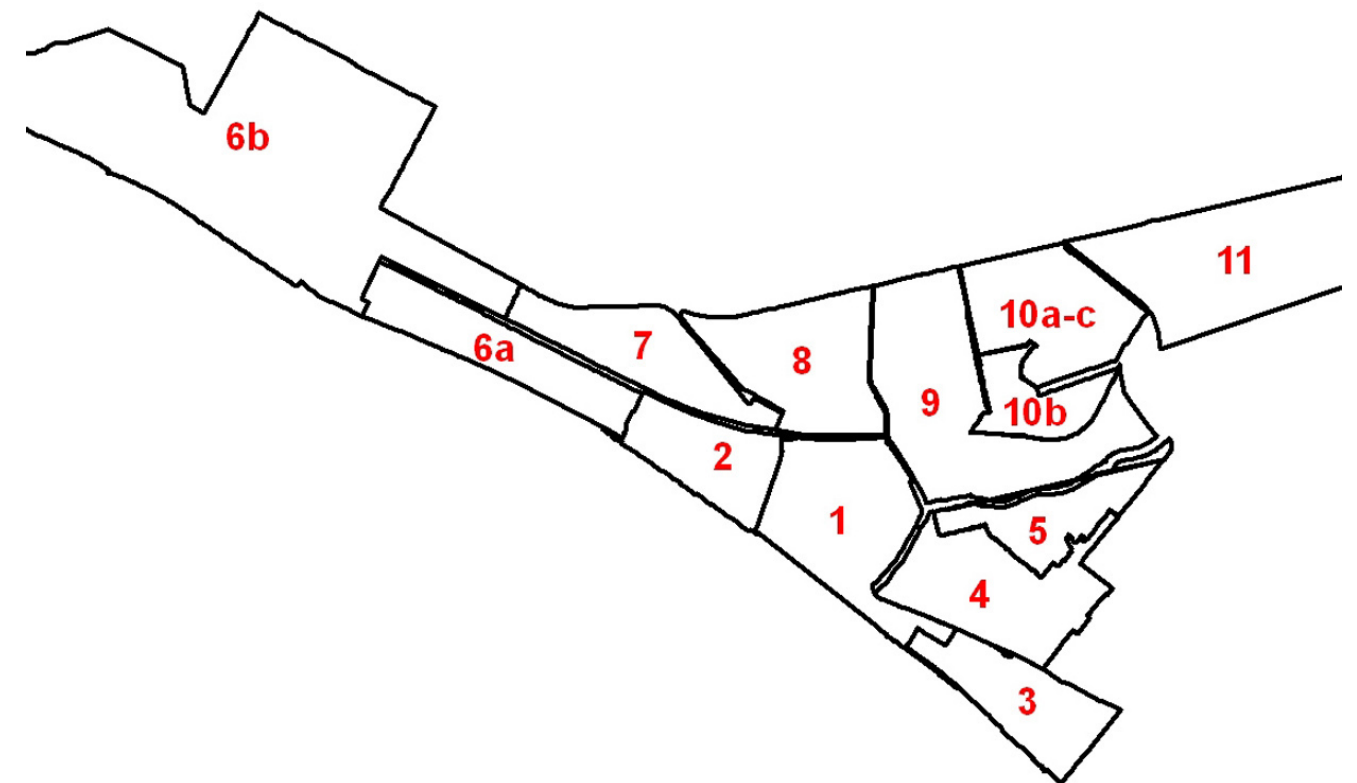
**LUCIA VELLA**

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - "

**LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI  
NON MATERIALI DEL TERRITORIO**

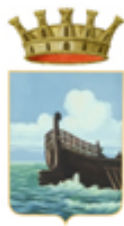
**IL PIANO DELLE FUNZIONI**

Norme integrative per l'attuazione del R.U.



**SETTORI URBANI**

- 1 - Centro storico, Senzuno
- 2 - Zona Nuova - viale Italia
- 3 - Salciaina
- 4 - Cassarello-Salceta
- 5 - Peep Est
- 6a - Pratoranieri residenza
- 6b - Pratoranieri turismo
- 7 - Campi Alti
- 8 - Peep Ovest
- 9 - via Massetana-Campo di Paolo
- 10a-c San Luigi - Le Spianate
- 10b - Capannino
- 11 - Zona Industriale



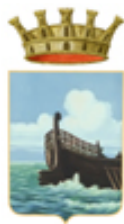
FASE INTERPRETATIVA

<b>FASE INTERPRETATIVA – SCHEDE DI SINTESI.....</b>	<b>4</b>
<b>AMBITO 1 – Centro storico e Senzuno.....</b>	<b>4</b>
<b>AMBITO 2 Zona Nuova – Lungomare .....</b>	<b>6</b>
<b>AMBITO 3 Salciaina.....</b>	<b>8</b>
<b>AMBITO 4 Cassarello-Salceta .....</b>	<b>10</b>
<b>AMBITO 5 Peep est .....</b>	<b>12</b>
<b>AMBITO 6 A Pratoranieri- residenza.....</b>	<b>12</b>
<b>Ambito 6 B - Pratoranieri turistico.....</b>	<b>15</b>
<b>AMBITO 7 Campi Alti .....</b>	<b>17</b>
<b>Ambito 8 – Peep ovest .....</b>	<b>18</b>
<b>Ambito n. 9 a Ippodromo Cimitero .....</b>	<b>19</b>
<b>AMBITO 10 a San Luigi – Le Spianate .....</b>	<b>20</b>
<b>AMBITO 10b Capannino .....</b>	<b>21</b>
<b>AMBITO 11 Zona Industriale.....</b>	<b>22</b>
<b>CONCLUSIONI : RUOLI, OBIETTIVI, AZIONI PRIORITARIE PER IL SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE.....</b>	<b>24</b>
<b>Settore urbano 1 Centro storico, ex Ilva, Senzuno .....</b>	<b>24</b>
<b>Settore urbano 2 Zona Nuova - Lungomare .....</b>	<b>26</b>
<b>Settori urbani 3 Salciaina e 6 Pratoranieri .....</b>	<b>28</b>
<b>Settore urbano 4 Cassarello-Salceta .....</b>	<b>30</b>
<b>Settore urbano 5 Peep est .....</b>	<b>32</b>
<b>Settore urbano 8 Peep ovest .....</b>	<b>32</b>
<b>Settore urbano 6b Pratoranieri turistico.....</b>	<b>33</b>
<b>Settore Urbano 7 Campi Alti - Settore Urbano 10 b Capannino .....</b>	<b>34</b>
<b>Settore urbano 9 via Massetana - Campo di Paolo .....</b>	<b>35</b>



FASE INTERPRETATIVA

<b>Settore urbano 10 a –c San Luigi – Le Spianate.....</b>	<b>36</b>
<b>Settore urbano 11 Zona Industriale.....</b>	<b>37</b>



FASE INTERPRETATIVA

## Fase interpretativa - schede di sintesi

Dall'analisi dei singoli settori urbani si passa ad una elaborazione dei dati rilevati attraverso una tabella di sintesi che consente di leggere la composizione funzionale di ogni ambito e le relative caratteristiche, qualitative, prestazionali, e quantitative.

### AMBITO 1 – Centro storico e Senzuno

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Presenza di funzione residenziale stabile negli isolati più interni, presenza di residenza a carattere anche stagionale negli isolati affacciati sul mare. Anche per il quartiere di Senzuno si registra la presenza di residenza stagionale, accanto a quella stabile.	Tessuto edilizio consolidato costituito da isolati chiusi su più lati, con accesso sul fronte strada, con numero di piani variabile, con una media che varia dai due ai cinque.	N° abitazioni totali 3231 centro storico, di cui 991 vuote, 428 a Senzuno di cui 246 vuote (dati istat) Superficie media tra i 70 e i 90 mq  Funzione prevalente La residenza è componente essenziale del mix funzionale esistente	Il quartiere di Senzuno è oggetto di un Piano di recupero che affronta il miglioramento architettonico delle abitazioni. Nel centro storico la qualità degli edifici presenta un buon livello nel complesso, accanto ad episodi di non congruenza con il contesto.	Si registra da un lato la presenza di numerosi box-garage a raso, nei cortili interni e dall'altro la mancanza parcheggi interrati. Numerosi i box auto censiti dal rilievo urbano al livello dei piani terra degli edifici, soprattutto lungo via Battisti, via Bovio, via Cavour, via Trento
Commercio (vicinato)	Le attività commerciali e i pubblici esercizi caratterizzano l'ambito e svolgono un ruolo urbano.  Presenti anche gli esercizi a carattere di quartiere a servizio della residenza	Si concentrano lungo via Biccocchi, Piazza Vittorio Veneto, via Albereta, via Alighieri, via Amorotti, via Buozzi, via Colombo, via Fiume, via Foscolo, via Fratti, via Giacomelli, via Gorizia, via Marconi, via Martiri della Niccioleta, via Matteotti, via Pratelli, via Parri, via Roma, viale Italia, via della Repubblica. I pubblici esercizi si localizzano soprattutto lungo via Biccocchi, via Manzoni, via Marconi, via Roma, viale Italia e via della Repubblica, viale Carducci.	Gli esercizi commerciali presenti si configurano come Centro commerciale naturale Caratterizzante la struttura del mercato coperto	Buona la varietà dell'offerta commerciale Gli esercizi commerciali occupano i piani terra e più raramente, salvo alcuni casi si sviluppano su più piani oppure sono inseriti all'interno di corti interne con accesso pubblico in forma di galleria commerciale. Da rilevare la presenza del mercato coperto	Per la fruizione degli esercizi commerciali il modo più appropriato è a piedi o in bicicletta, ciò in relazione alla presenza di una vera e propria area pedonale, sviluppata da via Biccocchi fino al mare. Per l'accesso con l'auto presenti parcheggi di interscambio al margine del centro urbano e parcheggi lungo i fronti stradali (a pagamento), che risultano sufficienti ad eccezione del periodo estivo. Da tener presente la questione dello Scarico e carico merci
Servizi alla persona	Ruolo urbano e di quartiere	Sono presenti servizi alla residenza di vario genere, dalla cura per la persona : parrucchiere, estetista, lavanderia, etc), farmacie, erboristerie	Sufficiente la presenza di servizi alla persona che costituiscono comunque un riferimento anche se non prevalenti sulle altre funzioni		fruizione
Terziario-direzionale	Ruolo urbano	Sono presenti numerosi uffici privati,	Funzione rilevante anche se non		Problema di accessibilità con



FASE INTERPRETATIVA

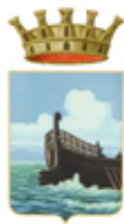
		presenti in isolati residenziali e in isolati più nettamente direzionali, come nel caso di edifici occupati da sedi bancarie.	prevalente		auto
Attrezzature grande distribuzione comm. artigianato	Scarsa presenza di attività artigianali				
Turistico-ricettivo	Attrezzature sparse all'interno dell'ambito	Presenza di attrezzature ricettive e turistiche sia nel centro urbano che a Senzuno	Sono presenti 6 alberghi, una casa vacanze, diversi affittacamere	La qualità dell'offerta turistico alberghiera ha un livello sufficientemente qualificato che deve essere oggetto di miglioramento	Problemi legati alla accessibilità in auto degli alberghi e della casa vacanze legati alla presenza di parcheggi a servizio dell'attività.
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica - sicurezza	Ruolo urbano	Istruzione pubblica con tre sedi scolastiche Da rilevare la sede dell'amministrazione comunale e degli uffici connessi, la biblioteca pubblica comunale, la pinacoteca. Presenti le sedi di Guardia Costiera, Guardia Forestale, Guardia di Finanza, Carabinieri. Complesso ex Ilva	Numerosa la presenza di sedi di servizi pubblici che costituiscono un elemento caratterizzante e rilevante in termini di spazi occupati	Buono il livello dell'offerta dei servizi e attrezzature, anche se occorre tener presente il recupero in corso degli edifici all'interno dell'area ex Ilva.	Accessibilità ai servizi, presenza di parcheggi e di collegamenti con mezzo pubblico
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	Ruolo urbano dell'Area ex Ilva e dell'Area pedonale via Roma/lungomare	Si tratta di porzioni di tessuto urbano di ampie dimensioni destinate a spazi pubblici, ospitanti complessi edilizi a caratterizzazione funzionale spicifica	Le aree a verde e a parcheggio costituiscono una dotazione minima che può essere soggetta ad aumento	Sotto il profilo qualitativo le aree hanno una buona qualità urbana e come nel caso dell'area ex Ilva sono oggetto di Piano di Recupero	Le aree in questione sono caratterizzate da una mobilità pedonale, il sistema dei parcheggi infatti consente di raggiungere il centro a piedi.



FASE INTERPRETATIVA

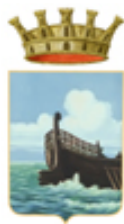
**AMBITO 2 ZONA NUOVA – LUNGOMARE**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Presenza di residenza stabile, con % variabile di abitazioni vuote, da un 20% nella Zona Nuova a un 80% lungo il viale Italia (elaborazione dati Istat, 2001).	Edilizia residenziale costituita da complessi condominiali a più piani, sviluppata attraverso isolati con perimetro continuo e discontinuo, con omogeneità architettonica	La residenza prevale ai piani superiori, nel caso di complessi residenziali multipiano, mentre occupa tutto l'edificio nel caso di case mono e bi – familiari. Il numero dei piani varia da un minimo di 3 a un massimo di 12. Dati Istat relativi alle sezioni censuarie (2001): abitazioni totali 1592 abitazioni occupate da residenti 839 abitazioni occupate da non residenti 36 abitazioni vuote 717 lungomare: abitazioni totali 226 abitazioni occupate 64 abitazioni occupate da non residenti 1 abitazioni vuote 161 percentuali di abitazioni vuote nelle sezioni censuarie zona nuova: 27%-66%, lungomare 71% percentuali di abitazioni di proprietà nelle diverse sezioni censuarie zona nuova 73%-82%, lungomare 79%	Presenza di isolati residenziali che necessitano di manutenzione e restauro Verde privato diffuso	Complessi condominiali e villette, con sufficiente dotazione di parcheggi, sia interrati che scoperti
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Presenza di commercio di quartiere e di alcuni negozi specialistici d'interesse urbano Presenza di attività di ristoro di livello di quartiere e di livello urbano per quanto riguarda viale Italia	Le attività sono inserite ai piani terra degli edifici, di cui occupano il fronte con esposizione della merce	Concentrazione delle attività lungo l'asse principale costituito da via Litoranea – via Santini e lungo l'asse di via Matteotti.	Buona qualità dell'offerta commerciale, sia in termini di varietà commerciale, caratterizzata da generi di primo consumo alimentari, di prodotti per la casa, per lo studio, per la cura della persona, abbigliamento.	Le attività poste ai piani terra usufruiscono di parcheggi a tempo-pagamento lungo strada.
Servizi alla persona	Ruolo di quartiere	Localizzazione ai piani terra di servizi quali lavanderia, parrucchiere, etc Da segnalare la presenza di una palestra	Buona dotazione di servizi per la persona, che servono sia il quartiere che il settore urbano più ampio, anche in considerazione della prossimità del lungomare		Via Santini – via Litoranea e via Matteotti rappresentano anche assi interni di traffico
Terziario-direzionale	Presenza di uffici privati e di attività di servizio di livello urbano	Sportello postale Gli uffici e i servizi privati sono localizzati ai piani terra e ai piani superiori degli edifici, ma in misura minore rispetto al commercio, si tratta di sedi di assicurazioni, agenzie immobiliari, studi	Difficile quantificare il numero e la tipologia di servizi presenti, comunque si tratta di una funzione comunque caratterizzante l'ambito anche sul profilo quantitativo		Idem c.s.



FASE INTERPRETATIVA

		professionali, studi medici, etc			
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale	a servizio della zona urbana	Integrazione all'interno di complessi immobiliari residenziali, ai piani terra	Due supermercati di piccola dimensione		Accessibilità e localizzazione
artigianato	di quartiere	Le attività artigianali per i servizi all'auto costituiscono elemento di degrado di alcuni isolati	Scarsa presenza di attività artigianali, prevalgono quelle per la manutenzione dell'auto-moto-bici		
Turistico-ricettivo	Occupano porzioni rilevanti di isolati, lungo viale Italia e in affaccio sul mare. La funzione turistica ha un ruolo importante e caratterizza senza dubbio l'ambito urbano, insieme alle attività connesse	Le attività si sviluppano attraverso edifici a più piani, isolati o inseriti in isolati	7 hotel per un totale di 254 posti letto, 1 pensione, un residence per 99 posti letto, cui si aggiungono gli stabilimenti balneari e le relative attrezzature.	La qualità dei servizi turistici appare molto variegata, alberghi da 2 a 3 stelle, residence e pensione. La localizzazione in prossimità del mare costituisce un elemento di qualità	
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	di quartiere	Sono presenti la scuola elementare statale via Cimarosa e la chiesa Madonna di Lourdes	Sufficienti		
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	Urbano, di valore storico ambientale	Presenza dell'area della pineta storica di Ponente esteso per 5 ettari, adibita a parco pubblico	Presenza di verde e attrezzature sportive, in particolare pista di pattinaggio, bocciodromo, minigolf I parcheggi pubblici si limitano a quelli lungo strada	Scarsa qualità per la presenza di strutture sportive e aree a verde da riqualificare.	



FASE INTERPRETATIVA

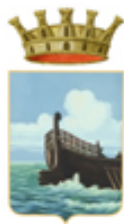
**AMBITO 3 SALCIAINA**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto/ Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	La residenza stagionale è la funzione principale, quasi esclusiva dell'ambito. Secondo i dati istat 2001 le case vuote fanno registrare la % più alta, fino al 100% una delle sezioni di censimento che ricadono nell'ambito. Su un totale di circa 1607 abitazioni, 475 risultano occupate da persone residenti e non residenti.	Si tratta di un'edilizia definita dal censimento sul patrimonio edilizio "non aggregata", un'espansione a partire dagli anni '70, caratterizzata da edifici con perimetro discontinuo, dai 2 agli 8 piani, dotati nell'insieme di una certa omogeneità	Il censimento istat 2001 ha fatto registrare la presenza di 1607 abitazioni	Fattori qualitativi sono la prossimità al mare e l'affaccio sulla Pineta di Levante, vero e proprio polmone verde costiero. Si aggiunge la buona dotazione di verde privato. La qualità nel complesso è giudicata di medio livello, così come lo stato di conservazione degli spazi privati	Parcheggi privati a servizio della residenza di tipo coperto, interrato e in superficie, giudicati sufficienti Buona l'accessibilità pedonale e carrabile
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Funzione commerciale non caratterizzante l'ambito	Esercizi posti ai piani terra degli edifici	Presenza di servizi commerciali su via delle Collacchie e Lago di Bracciano Ristoranti (3) Bar (2)	Il commercio è a servizio dell'utenza stagionale I ristoranti sono da collegarsi alla presenza degli hotel	Le attività poste ai piani terra usufruiscono di parcheggi pubblici lungo strada
Servizi alla persona					
Terziario-direzionale	Ruolo ininfluenza, se si esclude la presenza di agenzie immobiliari la funzione terziaria è assente				
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale					
artigianato					
Turistico-ricettivo	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di servizi per la ricettività alberghiera e turistica che svolgono un ruolo determinante unitamente alla presenza dei pubblici esercizi	Le attività ricettive si localizzano lungo via delle Collacchie con affaccio sulla pineta e sono inserite all'interno dei tessuti residenziali, la casa vacanze è più interna	Due hotel per un totale di 143 posti letto, cui si aggiunge il campeggio Pineta del Golfo (468 piazzole), la casa vacanze Futura Cav (45 posti letto) in via Lago di Lugano, la Stella Maris in via delle Collacchie Lungo la spiaggia sorgono cinque stabilimenti balneari e due aree attrezzate	hotel a tre stelle Stabilimenti balneari dotati di servizi quali bar ristoro etc..	La localizzazione dei servizi principalmente su via delle Collacchie impone attenzione sull'accessibilità e sulla dotazione dei parcheggi privati degli hotel
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	di rilievo urbano	La ex Colonia marina è costituita da due edifici all'interno della Pineta  Campi da tennis via Lago di Bracciano	All'interno della Colonia sono presenti associazioni e una residenza sanitaria assistita (Asl n. 9)	Lo spazio della Colonia si configura come luogo di riferimento per l'attività socio-culturale della città	L'accessibilità alla colonia deve tener conto del rispetto della pineta di levante e della viabilità di scorrimento lungo via delle Collacchie



FASE INTERPRETATIVA

Spazi pubblici parcheggi- aree verdi aree attrezzate per sport e tempo libero	di rilievo urbano	Spazio a verde pubblico costituito dalla Pineta di Levante	Pineta di Levante 2, estesa per ben 12 ettari, parzialmente occupata dal campeggio "Pineta del Golfo"	La Pineta necessita di interventi di manutenzione e ripristino del verde Parcheggi in superficie lungo la strada	I parcheggi per l'accesso al mare e per i servizi turistico- ricettivi devono essere implementati
---	-------------------	--	--	--	---



FASE INTERPRETATIVA

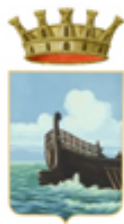
**AMBITO 4 CASSARELLO-SALCETA**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità (criticità)
Residenza	La residenza stabile è una funzione fondamentale per il settore urbano in questione.	Si tratta di un tessuto edilizio di tipo "non aggregato", sviluppato a partire dagli anni 70, con numero di piani prevalente dai 3 ai 6	Dai dati istat 2001 si deduce che le abitazioni totali sono circa 1919, di cui 1230 occupate stabilmente e 689 non occupate. La dimensione media delle abitazioni ( sempre dai dati Istat) è di circa 76 mq	La qualità architettonica è valutata di livello medio, con presenza di verde privato diffuso, la viabilità necessita di manutenzione	Via Cassarello è considerata satura I Parcheggi privati sono giudicati insufficienti per isolati 26-09,a, b,e, 27-03, 28-24, 28-26, 28-41, 28-44, 28-52, 28-53
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Ruolo di quartiere, in quanto gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi sono associati al tessuto residenziale esistente	Sono presenti isolati caratterizzati da piani terra occupati da esercizi commerciali di vicinato.	La concentrazione si verifica su via del Cassarello, via Piemonte, (isolati coinvolti 28-48, 28-51, 28-52, 28-53, 28-55, 28-56, 27-01, 27-02, 27-03, 26-07, 28-58) (isolati coinvolti 26-02, 26-03) Presenti due supermercati "Conad", uno in via Francia, l'altro in via Praga	Il commercio e i pubblici esercizi sono a servizio degli abitanti del quartiere, il livello degli esercizi non presenta particolari note di rilievo.	Il problema principale si verifica lungo le vie di scorrimento, in relazione alla compatibilità con la fruizione pedonale e la possibilità di sosta.
Servizi alla persona	Ruolo di quartiere, da leggersi in relazione al tessuto commerciale presente		Il numero delle attività presenti è di cinque unità, tutte nel sub settore di Cassarello		
Terziario-direzionale	Ruolo di scarso rilievo, che può essere ritenuto di quartiere				
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale					
artigianato	Non caratterizzante data la presenza di attività sporadiche dal punto di vista quantitativo, né caratterizzanti sotto il profilo qualitativo				
Turistico-ricettivo	La funzione turistica ha un ruolo decisamente marginale rispetto al carattere del settore urbano, più legato alla residenza e ai servizi		Affittacamere "La Buriana"		
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Il settore urbano ha nella presenza di servizi pubblici uno degli elementi funzionali di rilievo urbano, insieme alla residenza stabile	Il tessuto edilizio di cui fanno parte i servizi è differenziato da quello della residenza, rendendo riconoscibile la presenza di tali attività. Si tratta di isolati interi o porzioni di isolati dedicate	Sono presenti il nuovo pronto soccorso e il distretto sanitario (isolato 26-01), le attrezzature scolastiche secondarie "Ipsia" (isolati 26-01, 28-30), la chiesa SS Pietro e Paolo (28-23), il circolo Arci (28-37), la Croce Rossa Italiana.	Da segnalare l'edificio del Nuovo Pronto Soccorso, la presenza di numerose aree verdi, attrezzate di uso pubblico in stretta relazione con le attrezzature pubbliche. Elementi di degrado si segnalano er la struttura scolastica di via Gorizia	Le strutture più importanti, quali quella sanitaria e il pronto soccorso sono localizzate lungo viale Europa, -via Palermo che è un importante asse di scorrimento.
Spazi pubblici	di rilievo urbano	- attività sportive	Sono presenti diverse aree verdi,		Come per i servizi anche per le



FASE INTERPRETATIVA

<ul style="list-style-type: none"><li>- parcheggi</li><li>- aree verdi</li><li>- aree attrezzate per sport e tempo libero</li></ul>		all'aperto - parco pubblico	28-30 parco pubblico, 28-23 parco giochi, il bocciodromo di via Palermo e quello di via Etruria, il campo di calcio di via Salceta e nello stesso isolato (28-40) giardini e parcheggi pubblici		aree aperte di uso pubblico la localizzazione è sull'asse di scorrimento viale Europa - via Palermo
---	--	--------------------------------	---	--	---



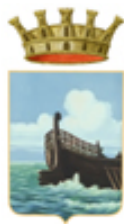
FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 5 PEEP EST**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Quartiere a componente residenziale stabile.	comparti di edilizia residenziale pubblica realizzato a partire dai primi anni '80, con blocchi dai 3 ai 6 piani, dotati di viabilità interna, corti interne, isolati residenziali anni '70, fino a 11 piani,	Dai dati istat risultano presenti circa 1730 abitazioni, di cui solo 500 risultano vuote, circa il 25%. La superficie media è di 77 mq.	livello medio-buono di aree verdi e strade corti interne compresse presenza di spazi a verde privati buono stato isolati residenziali privati media qualità arch, viabilità necessita di manutenzione, spazi privati medio stato conservazione	Parcheggi privati scoperti e interrati sufficienti per i comparti peep, mediamente sufficienti per il resto
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Funzione commerciale non caratterizzante l'ambito – di quartiere		Attività sporadiche diffuse all'interno degli isolati residenziali		
Servizi alla persona	Funzione non caratterizzante l'ambito – di quartiere		Attività sporadiche diffuse all'interno degli isolati residenziali (26-10, 26-11, 26-09a)		
Terziario-direzionale	Funzione non caratterizzante l'ambito – di quartiere		Sportello Postale		
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale					
artigianato	Funzione non caratterizzante l'ambito – di quartiere	Fronte esterno blocchi residenziali – no fronte continuo			si parcheggi e viab interna
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	di rilievo urbano	Servizi disposti all'interno degli isolati residenziali costituiti interi lotti	Sono presenti una scuola e una chiesa, il cinema della città		
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	di quartiere	Presenza di aree verdi pubbliche attrezzate e non attrezzate in corrispondenza degli isolati edilizia residenziale pubblica	Parco pubblico attrezzato Aree verdi pubbliche		

**AMBITO 6 A PRATORANIERI- RESIDENZA**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio	Relazione con sistema
----------	-------	----------------------------	----------	----------------------	-----------------------



FASE INTERPRETATIVA

				offerto Qualità delle abitazioni	mobilità
Residenza	La residenza stagionale è la funzione principale, quasi esclusiva dell'ambito. Secondo i dati Istat 2001 le case vuote fanno registrare la % più alta, fino al 100%. Su un totale di circa 1702 abitazioni, 292 risultano occupate da persone residenti e 37 da non residenti	Si tratta di un'edilizia definita dal censimento sul patrimonio edilizio "non aggregata", un'espansione a partire dagli anni '70, caratterizzata da edifici di tre-sei piani, con perimetro continuo e discontinuo. Il tessuto risulta dotato di una discreta omogeneità	Il censimento Istat 2001 ha fatto registrare la presenza di 1702 abitazioni	Fattore qualitativo è la prossimità al mare, cui si aggiunge l'omogeneità per numero medio dei piani e la buona dotazione di verde privato. La qualità nel complesso è giudicata di medio livello, così come lo stato di conservazione degli spazi privati	Parcheggi a servizio della residenza di tipo coperto, interrato e in superficie Buona l'accessibilità pedonale e carrabile
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Funzioni non caratterizzanti l'ambito	Esercizi posti ai piani terra	Sporadica presenza di servizi commerciali Presenza di pubblici esercizi lungo il viale Italia, compresi i bar stagionali degli stabilimenti balneari	Servizi attivi durante il periodo estivo	Le attività poste ai piani terra usufruiscono di parcheggi lungo strada
Servizi alla persona	Funzioni non caratterizzanti l'ambito		Presenza di servizi alla persona quali parrucchiere, etc		Fruizione pedonale
Terziario-direzionale	Funzioni non caratterizzanti l'ambito		Presenza di funzioni quali agenzie immobiliari		
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale artigianato					
Turistico-ricettivo	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di servizi per la ricettività alberghiera e turistica	Le attività sono localizzate lungo il fronte mare, gli hotel e l'affittacamere sono inseriti all'interno del tessuto residenziale	Due hotel per un totale di 120 posti letto, cui si aggiunge un affittacamere Stabilimenti balneari (9) Aree attrezzate (3)	hotel a tre stelle Stabilimenti balneari dotati di servizi	La localizzazione dei servizi principalmente sul viale Italia impone attenzione sull'accessibilità e sulla dotazione dei parcheggi
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	L'ambito è caratterizzato dalla presenza della chiesa estiva e della scuola di musica comunale avente un ruolo urbano	Si tratta di edifici isolati, la scuola di musica (isolato 34-18c) in posizione centrale e più spostata verso l'interno la chiesa (33-03)			La scuola è in prossimità di aree per parcheggi pubblici posti lungo via Litoranea, che insieme al lungomare e a via Isola di Caprera costituisce, la viabilità connettiva territoriale
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	di quartiere	spazi pubblici costituiti da aree di verde urbano, attrezzate e non, cui si aggiunge il lungomare, ciclabile e pedonale durante la stagione estiva	La dotazione di spazi pubblici merita maggiore attenzione, compreso un incremento degli stessi	Parcheggi in superficie lungo la strada cui si aggiungono le aree a standard lungo via Litoranea	Il lungomare è pedonale e ciclabile nel periodo estivo. Nel complesso l'accessibilità alle aree verdi è buona



FASE INTERPRETATIVA

				Le aree a verde pubblico sono attrezzate e non attrezzate, risultano parcellizzate e bisognose di tutela e miglioramento	
--	--	--	--	--	--



FASE INTERPRETATIVA

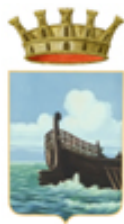
**AMBITO 6 B - PRATORANIERI TURISTICO**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Scarsa presenza di residenza	Presenza di fabbricati residenziali, di cui un nucleo lungo via isole Eolie, un altro lungo viale Italia, altri gruppi sparsi nel settore.	Dati istat relativi alle sezioni censuarie (2001), esclusa la fascia sopra la via Aurelia: abitazioni totali 327, di cui solo 7 occupate da residenti, 269 vuote, 51 occ da non residenti	9 edifici totali, con struttura prevalente in c.a., costruiti dopo il 1991, a due piani, con superficie media di 87 mq	
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Presenza di pubblici esercizi	Molti esercizi commerciali e servizi alla persona sono localizzati all'interno dei villaggi turistici, quindi non accessibili quotidianamente	Due i ristoranti di riferimento, il Tirreno e il Boschetto con bar	Buona qualità del servizio offerto	
Servizi alla persona					
Terziario-direzionale					
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale artigianato					
Turistico-ricettivo	La funzione turistica è rilevante e caratterizzante l'ambito. Livello urbano ed sovra urbano	Sono presenti diverse tipologie insediative, i campeggi, i villaggi turistici, i residence e le case appartamenti vacanze, gli alberghi, gli stabilimenti balneari	Sono presenti due campeggi, Tahiti e Veliero, quattro villaggi turistici (Maresì, Baia Toscana 2, il Girasole, La Madonnina, ed uno in fase di realizzazione (Costa del Mare), due alberghi (Il Boschetto, Golfo del Sole), due C.A.V. (Valmarina, Le Dune), il Villaggio Svizzero in gestione come RTA, due stabilimenti balneari (il Boschetto, il Giardino Beach), quattro aree attrezzate (Lega Navale Italiana, Marinai d'Italia ANMI, Golfo del Sole, Colonia Cariplo	Ampia offerta di servizi di buona qualità I villaggi turistici, di cui due a quattro stelle (Girasole e Maresì) sono dotati di tutti i tipi di servizi, sportivi, ricreativi, commerciali, ristoro etc	
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Ruolo urbano e sovra urbano	Si rileva la presenza dell'area destinata al Campo di Golf. Attività nautica di riferimento per la città. I servizi in questione sono costituiti dal Club nautico	Totale di 100 posti barca	Necessità di opere di sistemazione dello sbocco a mare Previsto un piano di	



FASE INTERPRETATIVA

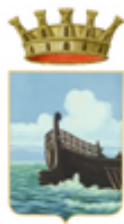
		e dagli ormeggi lungo il Fosso Cervia		recupero per i futuri interventi	
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	Ruolo urbano	Parcheggi a servizio degli ormeggi, del turismo balneare a monte del Villaggio Svizzero lungo via Don Sebastiano Presenza di aree per il gioco e tempo libero presso la Colonia Cariplo	Adeguati	Area dotata di ampie fasce di pineta	Viale Italia è isola pedonale durante il periodo estivo



FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 7 CAMPI ALTI**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Quartiere a componente residenziale stabile, cui si aggiunge la presenza di seconde case Bassa percentuale di abitazioni vuote, secondo i dati istat il 15,9% sono abitazioni vuote (riferimento a parte del quartiere corrispondente alla sezione di censimento n 48).	tessuto residenziale con edifici dai 3 ai 6 piani edilizia anni 70, come il Pdl omonimo, tessuto omogeneo	Su un totale di 227 abitazioni (sezione cens 48) 191 sono occupate da residenti e non, 36 sono vuote, la superficie media è di 115 mq. La funzione abitativa è prevalente sulle altre in termini quantitativi	Medio-buono stato di conservazione Media qualità architettonica Presenza di spazi a verde privato	Dotazione parcheggi privati a raso sufficiente
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Ruolo di quartiere	Presenza di attività lungo via Ugo Bassi	Attività commerciali e pubblici esercizi scarsi numericamente		Servizi localizzati in prossimità dello snodo lungo viale Amendola
Servizi alla persona					
Terziario-direzionale					
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale					
artigianato					
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Ruolo caratterizzante il quartiere	Isolati adiacenti, dedicati interamente alle attrezzature pubbliche, compresi tra il quartiere e la ferrovia	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un'attrezzatura sportiva, il campo di calcio in via delle Magnolie e dalla scuola materna Campi Alti		Buona accessibilità delle attrezzature pubbliche in rapporto alla loro localizzazione interna rispetto all'asse di scorrimento Presenza della ferrovia come possibile barriera
Spazi pubblici - parcheggi - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero					



FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 8 – PEEP OVEST**

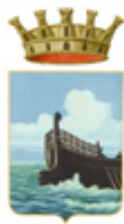
Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Quartiere a componente residenziale stabile. Ruolo determinante	comparti di edilizia residenziale pubblica realizzato a partire dai primi anni '70 e '80, tessuto omogeneo, con blocchi dai 3 ai 6 piani, comparto San Gaetano costituito da villette bifamiliari su due piani	Dati istat relativi alle sezioni censuarie (2001) risultano presenti circa 1015 abitazioni, di cui la quasi totalità è occupata da residenti, una cinquantina le abitazioni vuote	Qualità arch medio livello, buona, dotazione di verde, di spazi pubblici e privati, di parcheggi	Parcheggi privati in superficie sufficienti Buona accessibilità
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Ruolo di quartiere		Presenza di bar ristorante		
Servizi alla persona					
Terziario-direzionale	Funzione non caratterizzante l'ambito – di quartiere				
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale	Ruolo urbano	Funzioni localizzate all'interno di lotti distinti rispetto alla residenza	Discount alimentare nel comparto San Gaetano e Centro commerciale s all'interno del Peep con negozi e pubblici esercizi, uffici		
artigianato					
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Ruolo urbano	Attrezzature occupano buona porzione di isolati, localizzazione centrale rispetto al quartiere	Asilo nido Scuola superiore ITC Liceo Scientifico Pista polivalente via Einaudi e Caposcuola Centro Anziani		
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	di quartiere	Presenza di aree verdi di uso pubblico, parcheggi pubblici	Aree per sport all'aperto: campo scuola atletica leggera	Buona qualità verde pubblico	



FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO N. 9 A IPODROMO CIMITERO**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità	Relazione con sistema mobilità
residenza	Residenza stabile con ruolo non caratterizzante in termini quantitativi % vuote % occupate	Anni 80-2000 Isolati ippodromo anni 70 edilizia non aggregata, tessuto omogeneo, 3 – 6 piani, bassa qualità arch,	Inferiore rispetto ad altre funzioni presenti nell'ambito		P sufficienti P scoperti e interrati
Commercio (Piani Terra)					
Servizi alla residenza					
Terziario-direzionale	urbano	Isolato a prevalente destinazione a servizi comprende l'edificio Enel, Telecom, uffici			L'ambito è caratterizzato dalle attrezzature pubbliche, commerciali e direzionali dotate di parcheggi pubblici e localizzate lungo l'asse stradale mare-colline che collega la via vecchia Aurelia (futura strada parco) al centro e al mare e che garantisce un buon livello di accessibilità, nonostante raccolga i flussi in entrata e uscita dalla città
Attrezzature grande distribuzione comm.	Urbano e sovra-urbano Caratterizza l'ambito	Centro commerciale caratterizzato da un unico grande edificio che ospita negozi e supermercato e da un'area a parcheggio Discount occupa una porzione del grande isolato compreso tra ferrovia e via G. Amendola	Centro commerciale Coop e Discount prevalgono insieme ai servizi pubblici		
artigianato					
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz. culturali - pubblica sicurezza	Presenza di attrezzature di livello urbano e sovra-urbano	Le attrezzature d'interesse pubblico occupano interi isolati e sono localizzate lungo un asse stradale, che dalla via vecchia Aurelia consente di raggiungere il centro città. Cimitero, Caserma dei Vigili del fuoco,  Area delle attrezzature sportive (anni 70): stadio, palasport, pista di pattinaggio, campi da tennis e calcio e l'Acquapark	Le attrezzature di livello urbano sono sufficienti	Necessario il miglioramento della qualità urbana soprattutto per l'area dell'"ippodromo"	L'area sportiva dell'"ippodromo" si snoda lungo un asse distributivo interno che si distacca dalla via Massetana, asse di accesso alla città che raccoglie importanti flussi di traffico veicolare in entrata e uscita e che risulta sovraccarica di funzioni urbane ed extraurbane (fonte Forum città futura) Il cimitero e le altre attrezzature d'interesse pubblico si trovano lungo l'asse stradale mare colline di via Leopardi ? che connette il centro alla via Aurelia e che fa parte della recedi assi primari di influenza urbana
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	di quartiere urbano	P pubblici cimitero, coop, con aree a verde pubblico P pubblici e aree verdi connessi agli impianti sportivi	La dotazione di parcheggi e aree verdi è adeguata	Possibile un miglioramento della fruibilità	I parcheggi pubblici sono liberi e a servizio delle attrezzature cui si riferiscono



FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 10 A SAN LUIGI – LE SPIANATE**

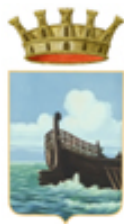
Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
residenza	Uso residenziale stabile	Edilizia anni 70, anni 90-2000 comparto Spianate, edifici dai 3 ai 6 piani, villette e condomini	Nettamente prevalente rispetto ad altre funzioni Dati istat relativi alle sezioni censuarie (2001) rilevano la presenza di 890 abitazioni di cui 805 occupate, con una superficie media che va dagli 80 ai 122 mq.	Bassa qualità architettonica	Parcheggi a raso sufficienti
Commercio (Piani Terra)	Non caratterizzante l'ambito		Presenza sporadica negli isolati del primo tratto di via Massetana		
Servizi alla residenza	Non caratterizzante l'ambito		Presenza sporadica lungo il primo tratto di via Massetana		
Terziario-direzionale	Non caratterizzante l'ambito				
Attrezzature grande distribuzione comm.	Ruolo urbano ed extraurbano Caratterizza l'ambito	Centro commerciale Pam, costituito da un unico edificio in posizione marginale rispetto al tessuto edilizio residenziale	Non prevalente in termini di diffusione a livello di tessuto edilizio ma fortemente attrattivo, poiché si tratta di un centro commerciale che riunisce supermercato, negozi, uffici	Buona qualità e dotazione di parcheggi a servizio degli utenti	Accesso dalla via Massetana, ritenuta satura e porta di accesso alla città
artigianato					
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Interesse di quartiere e urbano	Presenza di attrezzature quali: minigolf via Monte Capanne, area per il culto, attrezzatura scolastica scuola materna Il Fontino. Presenza area campi da tennis, attualmente non in uso.	Adeguati	Adeguati	
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	Presenza di aree a verde pubblico attrezzato	Aree a verde perimetro isolati	Sufficiente dotazione verde		



FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 10B CAPANNINO**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità	Qualità del servizio offerto Qualità delle abitazioni	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Presenza di residenza sia a carattere stagionale che stabile Bassa percentuale di case vuote	Tessuto edilizio costituito da blocchi con fronte discontinuo, realizzato a partire dagli anni 70	Su un totale di 257 abitazioni censite (dati Istat) 234 sono occupate, 23 sono vuote, la superficie media è di 101 mq La residenza è una funzione esclusiva dell'ambito	Residenza dotata di verde privato, condomini imponenti costituiti da edifici da 3 a 6 piani con ridotti spazi aperti, media qualità architettonica, dotazione di parcheggi interrati	L'ambito è accessibile dall'asse dell'area sportiva, all'altezza del sottopasso su via Massetana, ed è delimitato dalla ferrovia.
Commercio (Piani Terra) Servizi alla residenza	Non caratterizzante l'ambito	Esercizi commerciali e servizi inseriti ai piani terra dei blocchi residenziali a più piani (isolati 20-27 a e 20-27 b)			
Terziario-direzionale					
Attrezzature grande distribuzione comm.					
Artigianato					
Turistico-ricettivo					
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	L'ambito si affaccia sulla zona delle attrezzature sportive e per la presenza di un servizio di livello urbano		Presenza di attrezzatura sanitaria Asl 9 (centro fisioterapico)		
Spazi pubblici - parcheggi- - aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero	Presenza di aree verdi di quartiere				

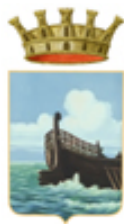


FASE INTERPRETATIVA

**AMBITO 11 ZONA IDUSTRIALE**

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità <sup>1</sup>	Qualità del servizio offerto	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Non rilevante	Si limita a residenza legata ad attività produttiva e di guardiano	Secondo dati ISTAT le sezioni 71 e 57 (che non coprono interamente il settore) fanno registrare rispettivamente 9 e 3 abitazioni, occupate da residenti		L'area artigianale e produttiva è compresa tra la ferrovia Pi-roma e la via vecchia Aurelia con accesso da via Massetana, considerata saturata per i flussi veicolari. Una maglia viaria interna garantisce l'accessibilità agli isolati, che possiedono parcheggi pubblici esterni. Esiste per alcuni lotti edificati il problema dei parcheggi talvolta giudicati insufficienti.
Commercio e pubblici esercizi (Piani Terra)	Funzione commerciale caratterizza il settore	Esercizi di vendita inseriti all'interno degli edifici produttivi, occupano porzione di essi	Presenza di bar e ristoranti appena sufficiente		
Servizi alla persona	Funzione non rilevante, se si esclude la presenza di una palestra		insufficiente		
Terziario-direzionale	Funzione presente in connessione alle attività produttive e artigianali	Uffici inseriti all'interno di edifici artig e produttivi Sedi di ditte edili, termoidraulica etc	La schedatura del rilievo isolati del 2006 segnala la presenza di 17 unità classificate terziarie, cui si aggiungono sedi di case di spedizione (4 unità) e 5 uffici		
Attrezzature media e grande distribuzione commerciale	Presenza di funzioni di livello urbano	Attività inserite entro a prevalente destinazione tessuto produttiva e artigianale, nel caso delle concessionarie auto si tratta di edifici dedicati cui sono associate altre attività connesse alla manutenzione, riparazione, uffici	Numerose le attività di vendita, dettaglio-outlet (34 unità), ingrosso (20 unità produttive) Quasi assenti i pubblici servizi Si segnalano: Brico, Maudy's, Hobby Casa, vendita arredamento.	Commercio legato ad attività artigianale e produttiva, legato a vendita ingrosso, commercio generi diversi, alimentari e non alimentari, edili, elettrico etc	

<sup>1</sup> Per le quantità vedi scheda conoscitiva i cui dati sono tratti dall'analisi del RU per isolati



FASE INTERPRETATIVA

Artigianato	Funzione di rilievo urbano e sovraurbano	Il tessuto edilizio è costituito da isolati costituiti da capannoni tradizionali, lotti liberi all'interno edifici multipiano	Sono presenti 52 attività artigianali, 22 attività produttive. Si aggiungono le funzioni del settore auto, 22 concessionarie auto, 26 tra autofficine, carrozzerie etc , la nautica con 8 unità produttive-artigianali. Si segnalano le attività connesse alla produzione alimentare, caseificio, alla logistica alimentare (magazzini), la lavorazione del vetro e del ferro battuto, realizzazione infissi, restauro legno	La promiscuità delle attività, la scarsità di spazi esterni, sia per la manovra che per il parcheggio privato, la difficile circolazione interna agli isolati, la mancanza di verde privato, costituiscono un punto di debolezza
Turistico-ricettivo				
Servizi pubblici: - istruzione - sanità - culto - attrezz. Sportive - attrezz culturali - pubblica sicurezza	Presenza di funzioni ricreative e associative		Nell'area si registra la presenza della sede associazione carabinieri, della sede della Chiesa Evangelista, della sede del CRAL Tioxide	
Spazi pubblici parcheggi- aree verdi aree attrezzate per sport e tempo libero	Ruolo di quartiere	Verde e parcheggi pubblici posti all'esterno degli isolati produttivi	-	Verde pubblico è in cattivo stato, scarse le alberature Parcheggi pubblici insufficienti per alcuni isolati



3 FASE INTERPRETATIVA

**CONCLUSIONI : ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane**

<b>SETTORE URBANO 1 CENTRO STORICO, EX ILVA, SENZUNO</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico per la disciplina delle funzioni</b>	<p><i>Art. 135 – TS Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati</i>  <i>Art 136 TC tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati</i>  <i>Art. 144 – Edificazione esistente a destinazione d’uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</i>  <i>Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Hotel Lampada Aladino, Hotel Giardino, Hotel Piccolo Mondo</i>  <i>Edifici adibiti parzialmente adibiti ad attività alberghiere: Hotel Martini, Hotel Bologna, Hotel Il Golfo,</i>  <i>CAV: Il sole</i>  <i>Affittacamere: Rosolacci, Ferracci, altre</i>  <i>Art. 87 PP , Si, Sp parcheggi pubblici , Vp verde pubblico non attrezzato</i></p>
<b>Altri strumenti attuativi vigenti</b>	<p>PdR piano di riqualificazione del quartiere Senzuno – NTA app con DCC 91/2005            PdR ex Ilva</p>
<b>Inquadramento funzionale</b>	<p>Dall’analisi del settore urbano costituito dai quartieri del Centro Storico e di Senzuno, i punti di forza funzionali si possono così sintetizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il settore è caratterizzato dalla presenza di residenza stabile nella zona del centro storico e anche nella zona di Senzuno è presente una quota di residenza stabile, seppure in misura minore.</li> <li>• La residenza stabile è una componente essenziale del tessuto edilizio storico</li> <li>• I piani terra degli isolati sono caratterizzati da un mix di funzioni, in particolare il settore commerciale con negozi di piccole dimensioni, unitamente ai pubblici esercizi, rivestono una particolare importanza, sia nel Centro storico che a Senzuno, tanto da configurarsi come centro commerciale naturale</li> <li>• Nel centro storico si trova la struttura del mercato coperto</li> <li>• Di rilievo anche la funzione direzionale costituita in primo luogo dalle sedi del palazzo comunale, da scuole, da servizi culturali (biblioteca comunale, pinacoteca, museo del ferro), dalla sede della guardia forestale, della guardia di finanza, dei Carabinieri, da sedi di banche, uffici privati, agenzie, assicurazioni, liberi professionisti, che rivestono un ruolo importante che rende attrattivo il settore urbano, in particolare il centro storico</li> <li>• Oltre al mix di funzioni casa-lavoro i settori in questione ospitano la funzione turistico ricettiva con alberghi, affittacamere, casa vacanze.</li> </ul> <p>Tra i punti di debolezza si può identificare la scarsa accessibilità,; infatti, nonostante la presenza di parcheggi d’interscambio e di alcuni parcheggi pubblici, liberi e a pagamento, si verifica una maggiore richiesta di accessibilità soprattutto nel periodo estivo, che si aggiunge a quella esistente tutto l’anno, connessa ai servizi terziari direzionali, culturali e commerciali e turistici.</p> <p>Di rilievo la presenza dell’area dell’Ex Ilva, oggetto di un Piano di Recupero, che accoglie al suo interno numerose funzioni di rilievo urbano, scuole, biblioteca, museo, sala conferenze...</p>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimento della residenza stabile esistente e del mix funzionale con i servizi e il commercio presenti ai piani terra</li> <li>- Miglioramento dell’offerta turistico-ricettiva esistente</li> <li>- Decongestionamento del centro urbano ( piano tempi e orari), miglioramento accessibilità centro storico, miglioramento fruibilità dei servizi</li> <li>- Alleggerimento del centro storico da funzioni attrattive, come ad esempio le scuole, anche in relazione a progetto campus ex ippodromo</li> <li>- Ricucitura tessuti storici anche attraverso inserimento funzioni compatibili</li> <li>- Riqualificazione settore Senzuno</li> </ul>



3 FASE INTERPRETATIVA

<b>Priorità d'intervento</b>	<p>- Conferma recupero ex ilva in linea con quanto disposto dal RU</p> <p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Salvaguardare gli assi commerciali del centro e inibire il cambio d'uso dei piani terra per funzioni diverse da commercio, artigianato leggero e servizi alla persona, verso funzioni che tendono a diminuire la vitalità del fronte stradale</li><li>- favorire il riuso delle strutture scolastiche esistenti destinate al trasferimento a seguito della redazione del Piano Attuativo ( RU art 55)</li><li>- Impedire l'inserimento grandi e medie strutture di vendita all'interno del tessuto storico</li><li>- Allontanare artigianato di servizio molesto e favorire la presenza di attività artigianali leggere</li><li>- Favorire il commercio di vicinato incentivando l'uso pedonale e riducendo lo standard di parcheggio necessario nel caso di ampliamento o cambio d'uso come disposto dal RU</li><li>- Rivitalizzare il quartiere Senzuno</li><li>- Mantenimento del livello accessibilità esistente attraverso l'inibizione del cambio uso dei box e garage esistenti</li><li>- Favorire il riuso dell'edificio dimesso posto in via Bicocchi (ex albergo Minerva), con la riqualificazione a fini turistico-ricettivi o con la trasformazione in residenza stabile convenzionata ed il mantenimento dei piani terra a destinazione commerciale</li></ul>
------------------------------	--



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 2 ZONA NUOVA - LUNGOMARE</b>	
<b>Riferimenti al regolamento Urbanistico</b>	<p><i>Art 132 – isolati di riconversione funzionale</i> <i>Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati</i> <i>Art. 138 – TM Tessuti del lungomare (baracche)</i> <i>Art 87 Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune): Si aree per l'istruzione – Sc culto – Vpa verde pubblico attrezzato</i> <i>Art 142/3, Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche)</i> <i>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</i> <i>Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Eden, Desirè, Parrini, Diramare, Ausonia, Orchidea</i> <i>Edifici adibiti parzialmente adibiti ad attività alberghiere: Maida e Stella</i> <i>CAV: Le Terrazze</i></p>
<b>Inquadramento funzionale</b>	<p>Dall'analisi del settore urbano costituito dall'ambito Zona Nuova e dal tessuto del Lungomare di viale Italia emergono i seguenti punti di forza funzionali che possono essere così sintetizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la presenza di residenza stabile nell'ambito Zona Nuova, mentre gli isolati del viale Italia sono caratterizzati da componente residenziale stagionale</li><li>• La presenza di un'ampia gamma di funzioni, dal commercio al terziario, ai servizi che rendono attrattivo il settore</li><li>• I piani terra degli isolati della Zona Nuova sono caratterizzati dalla presenza di attività commerciali di livello urbano e di quartiere lungo l'asse Santini-Litoranea che può considerarsi un asse commerciale fortemente attrattivo</li><li>• I pubblici esercizi rivestono un ruolo di livello urbano per gli isolati del lungomare</li><li>• Le attività ricettive turistico alberghiere occupano porzioni di isolati ed hanno un ruolo rilevante dal punto di vista funzionale</li><li>• Presenza di una dotazione di servizi pubblici di livello di quartiere</li></ul> <p>Caratterizzano il settore anche gli uffici e i servizi alla persona, anche se rivestono un ruolo minore dal punto di vista della attrattività e della presenza quantitativa.</p> <p>Assente la grande distribuzione commerciale, mentre si registra la presenza di supermercati di medie dimensioni.</p> <p>Gli isolati residenziali godono della presenza dell'area a verde costituita dalla Pineta di Ponente, vero e proprio parco di livello urbano, che ospita alcune attività di svago quali le bocce, la pista dei pini, il tennis. L'attrattività dell'area aumenta nella stagione estiva, in relazione alla localizzazione proprio a ridosso della zona balneare dell'arenile.</p> <p>Nel periodo estivo è il settore è oggetto di una maggiore pressione, in particolare nella zona del lungomare (isolati residenziali e baracche), ove è presente la residenza stagionale e i pubblici esercizi a servizio della balneazione.</p>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento commercio pt</li><li>- Mantenimento mix residenza-lavoro</li><li>- Favorire lungomare e turismo</li><li>- Salvaguardare pineta</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- incentivare la riqualificazione della residenza stagionale, anche in relazione al concetto di albergo diffuso, ovvero di <b>accoglienza turistico ricettiva diffusa</b>, come indicato dal RU, promovendo, anche attraverso incentivi, la conversione del patrimonio delle seconde case in funzioni turistico ricettive</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- riqualificare la zona delle "baracche" e del lungomare inibendo la destinazione residenziale stagionale e favorendo altre attività, diverse no residenza stag si attività diverse (artigianato leggero ad es)</li><li>- impedire la trasformazione in altro uso delle attività ricettive esistenti</li><li>- inibire il cambio d'uso a fini residenziali dei piani terra degli edifici</li><li>- mantenimento della dotazione di garage-box auto esistenti, impedendone il cambio d'uso a meno di una garanzia della funzione all'interno di cortili e aree pertinenziali limitrofe.</li><li>- Favorire l'accessibilità lungo gli assi commerciali esistenti</li><li>- Favorire le operazioni di carico – scarico merci anche attraversamento il coordinamento con gli orari di apertura e chiusura delle attività lungo gli assi maggiormente saturi</li><li>- Impedire gli no usi impropri per le pinete storiche</li><li>- Consentire la trasformazione d'uso per attività extralb (cav, affittacamere)</li></ul> |
|--|--|

**SETTORI URBANI 3 SALCIAINA E 6 PRATORANIERI****Riferimenti al Regolamento Urbanistico per la disciplina delle funzioni****SU 3 Salciaina**

*Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati*

*Art. 143 – Aree per usi specialistici/contenuti e finalità*

*Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.*

*Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Parco dei Pini, La Pineta*

*CAV Le Villette*

*Art 87 Vp, Vpa, Sp, As, SS*

*Art. 145 – Aree per il turismo.*

*A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine Colonia CIF*

*B) Aree dei campeggi*

**SU 6 Pratoranieri**

*Art 87 Sp, Sc, Vp, Vpa*

*Art 132 riconversione funzionale*

*Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati*

*Art. 143 – Aree per usi specialistici/contenuti e finalità*

*Art. 144 – Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.*

*Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Lido, Eden*

*CAV Aziza*

*Art 142/5 Vpv*

*Art 145/5 Avt*

**Inquadramento**

In base agli esiti dei punti 1 e 2 si passa a riconsiderare i limiti degli ambiti utilizzati nella fase di interpretazione ai fini dell'applicazione della disciplina.

Dall'analisi dei singoli ambiti urbani, dalla lettura e dalla scheda di sintesi è possibile stabilire obiettivi specifici e priorità d'intervento ai fini del riequilibrio funzionale.

Sia il settore di Pratoranieri e il settore Salciaina sono caratterizzati dal ruolo rilevante che la residenza stagionale e le attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, cui si aggiungono, quali punti di forza, la vicinanza al mare e alla spiaggia e un'edilizia omogenea, nonostante il livello medio architettonico.

I due ambiti, Pratoranieri e Salciaina, sono carenti di attività commerciali, servizi alla persona e attività direzionali e terziarie, mentre sono dotati di attività di ristorazione, anche in connessione con la presenza di hotel, residence e camping.

Per l'ambito Salciaina si rileva un elemento funzionale di particolare valore, costituito dalla Pineta di Levante, all'interno della quale è ubicata la Colonia Marina che ospita funzioni d'interesse sociale e culturale collettivo in grado di costituire un riferimento e richiamo.

La riflessione dovrà quindi concentrare l'attenzione su:

- funzione turistico-ricettiva
- funzione residenziale stagionale

**Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

Sono obiettivi specifici, comuni ai due ambiti:

- aumento della qualità, in termini spaziali, di offerta di servizi, di accessibilità delle attrezzature ricettive
- aumento della qualità e della dotazione di servizi per il turismo balneare, anche attraverso il miglioramento del rapporto spiaggia-fronte mare, l'integrazione con i pubblici esercizi esistenti, la razionalizzazione dell'accessibilità al mare
- aumento della qualità architettonica del tessuto residenziale stagionale
- la valorizzazione degli spazi pubblici – Pineta di Levante per Salciaina, verde pubblico e lungomare per Pratoranieri, e delle attrezzature pubbliche esistenti
- la diminuzione della residenza stagionale



## 2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none"><li>- incentivare la presenza delle attrezzature ricettive alberghiere, attraverso l'impedimento della trasformazione funzionale delle stesse in residenza, destinata ad aumentare il patrimonio abitativo stagionale, già molto alto.</li><li>- incentivare la riqualificazione della residenza stagionale, anche in relazione al concetto di albergo diffuso, ovvero di <b>accoglienza turistico ricettiva diffusa</b>, come indicato dal RU, promovendo, anche attraverso incentivi, la conversione del patrimonio delle seconde case in funzioni turistico ricettive</li><li>- il miglioramento della qualità della residenza stagionale, sia dal punto di vista architettonico, impedendo la trasformazione dei piani terra e dei garage in vani residenziali, sia per la loro funzionalità, incentivando gli affitti stagionali, anche di breve durata, sia in estate che in inverno, per l'accoglienza dei flussi legati ad eventi quali congressi, manifestazioni culturali, sportive, a livello comunale e intercomunale</li><li>- mantenimento della valenza turistica del villaggio Mare sì, evitando la creazione di ulteriore residenza stagionale</li><li>- incentivare il cambio d'uso a fini turistico-ricettivi e dei servizi alla persona e terziari, dei pubblici esercizi</li></ul>
------------------------------	---



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 4 CASSARELLO-SALCETA</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<i>Art. 3 – Aree TR/ Trasformazione degli assetti insediativi TR 04 Area di Trasformazione in Via del Cassarello art 131 Isolati art 136 TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati Art 87 Sc, Ss, As, Sp, Vpa, Vp Art 142 / 2 VU Parco Urbano</i>
<b>Descrizione funzionale</b>	<p>Dall'analisi del settore urbano costituito dai quartieri di Cassarello e Salceta, nello specifico dalla lettura e dall'interpretazione attraverso la scheda di sintesi, è possibile stabilire obiettivi specifici e priorità d'intervento ai fini del riequilibrio funzionale. Il settore è caratterizzato dalla presenza della residenza stabile, con circa 3850 residenti (fonte Piano Strutturale) e una buona dotazione di verde privato diffuso, e delle attrezzature e spazi pubblici, che per tipologia e numero rappresentano il punto di forza del settore.</p> <p>Le attività commerciali e i pubblici esercizi sono presenti ai piani terra degli isolati residenziali, così come i servizi alla persona, in particolare gli isolati residenziali misti a commercio sono localizzati lungo via del Cassarello e nelle vie ortogonali, mentre gli altri isolati misti sono quelli tra via Palermo e viale Europa.</p> <p>A differenza del commercio e dei pubblici esercizi, il settore terziario e direzionale privato, sembrano essere meno rappresentativi dell'identità funzionale del settore urbano, infatti sono pochi gli isolati in cui si verifica un mix tra residenza e uffici, mentre quest'ultimi sono presenti soprattutto in associazione al commercio.</p> <p>In sintesi si possono riconoscere due aree residenziali miste a commercio e servizi, come visibile nella tavola 3 "caratterizzazione residenziale e funzioni ai piani terra", una a sud di viale Europa, l'altra lungo via del Cassarello. L'altro punto di forza, oltre alla residenza stabile, mista a commercio, è costituito dai servizi pubblici, sanitari, scolastici, insieme al verde attrezzato, al bocciodromo, ai giardini e ai parcheggi pubblici.</p> <p>La loro presenza si snoda lungo gli assi viale Europa e via Palermo.</p> <p>Gli elementi di debolezza sono costituiti dalla qualità dello spazio pubblico, infatti le strade necessitano di manutenzione, e dalla scarsità di parcheggi pubblici.</p> <p>Parco Petraia (parcheggio e elisoccorso)</p>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento della residenza stabile e del mix funzionale con i servizi e il commercio presenti ai piani terra</li><li>- Mantenimento delle attrezzature pubbliche presenti, nel caso della scuola elementare e di una sua nuova localizzazione il riuso dell'edificio dovrà mantenere la funzione a servizi</li><li>- Aumento dei servizi quartiere</li><li>- Miglioramento della fruibilità pedonale</li><li>- Miglioramento della qualità spazi pubblici e viabilità, accessibilità</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none"><li>- Inibire il cambio d'uso dei piani terra per fini funzioni residenziali,</li><li>- Mantenere gli usi per commercio e servizi lungo gli assi di concentrazione di tali funzioni, inibendo il cambio d'uso verso funzioni che tendono a diminuire la vitalità del fronte stradale</li><li>- Favorire la presenza di funzioni ai piani terra, anche attraverso interventi sullo spazio pubblico, in particolare arredo urbano, illuminazione, verde, segnaletica</li><li>- Limitare l'inserimento di funzioni attrattive di rilievo, commerciali e terziarie, con accesso diretto sulle vie che appaiono già congestionate, come via del Cassarello o lungo gli assi di scorrimento principali</li></ul> Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza, evitandone il cambio d'uso
------------------------------	--



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

	<b>SETTORE URBANO 5 PEEP EST</b> <b>SETTORE URBANO 8 PEEP OVEST</b>
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<b>SU 5 Peep est</b> Art 131 art 133 - IP Isolati preordinati Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati Art. 137 – TP Tessuti preordinati Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale Art.87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Si, Sc, Vs, Vpa, Vp, Sp Art 142 Vi  <b>SU 8 Peep ovest</b> art 133 IP Isolati preordinati Art. 137 – TP Tessuti preordinati Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale Art.87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Si, Sc, Vs, Vpa, Vp, Sp, PP Art 142 - Vi
<b>Descrizione funzionale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Residenza stabile</li><li>• Servizi pubblici livello quartiere e urbano</li><li>• Verde attrezzato e sportivo</li><li>• Scarso commercio dettaglio</li><li>• Parcheggi e accessibilità</li><li>• Pochi negozi</li><li>• Terziario non rappresentativo dei settori</li><li>• Assenza turistico ricettivo</li></ul>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none"><li>- mantenere residenza stabile e servizi</li><li>- riqualificazione urbana e architettonica</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none"><li>- inibire inserimento della grande distribuzione</li><li>- mantenimento e inserimento di attività attrattive di servizio e complementari alle esistenti, ludoteca, pubblici esercizi</li><li>- consentire usi terziari ai piani terra e primi piani degli edifici</li><li>- consentire l'inserimento di nuove funzioni di servizio alla residenza, ai piani terra, come azione di riqualificazione urbana</li><li>- Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza non ammettendo cambio d'uso</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 6B PRATORANIERI TURISTICO</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<i>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione turistico ricettiva nelle aree urbane e ambiti per l'utilizzo del patrimonio delle seconde case in accoglienza turistico ricettiva diffusa.</i> <i>Art. 145 - Aree per il turismo, servizi pubblici e privati per la nautica al Fosso Cervia.</i> <i>Art. 146 - Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto</i>
<b>Descrizione funzionale</b>	Il settore urbano è caratterizzato dalla quasi esclusività della funzione turistico-ricettiva, declinata attraverso le diverse forme di ricettività: alberghi, aree per villaggi turistici, campeggi, Cav, residenze turistico alberghiere Accanto alla funzione turistica ricettiva assumono rilievo la presenza degli ormeggi lungo il fosso Cervia, la Colonia Cerialo. Il settore è qualificato dalla presenza di una buona accessibilità grazie ai numerosi parcheggi pubblici realizzati, all'isola pedonale lungo viale Italia, agli interventi di scorrimento e regolamentazione dei flussi di traffico lungo la via vecchia Aurelia.
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	Sono obiettivi prioritari: <ul style="list-style-type: none"><li>- la riqualificazione complessiva dell'offerta di accoglienza turistica e balneare</li><li>- la valorizzazione delle funzioni esistenti con l'aumento dei servizi per il tempo libero, lo sport nautico, etc</li><li>- il mantenimento della qualità ambientale delle aree occupate dai complessi turistici e balneari</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per quanto riguarda l'organizzazione e la distribuzione delle funzioni esistenti: <ul style="list-style-type: none"><li>- favorire la destinazione alberghiera</li><li>- inibire la realizzazione di residenza turistico alberghiera</li><li>- inibire il riuso a fini residenziali dei piani terra degli edifici</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 7 CAMPI ALTI - SETTORE URBANO 10 B CAPANNINO</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<p><b>SU 7 Campi Alti</b> <i>Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati</i> <i>Art. 137 – TP Tessuti preordinati</i> <i>Art 87 - Si istruzione Vpa Vs</i> <i>Art 142/5 - Vpv verde pubblico soggetto a tutela</i> <i>Art 142/4 - Vpt verde privato soggetto a tutela</i> <i>Art 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati - TS</i></p> <p><b>SU 10 b Capannino</b> <i>Art 133 – IP Isolati Preordinati</i> <i>Art 131</i> <i>Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati</i> <i>Art. 137 – TP Tessuti preordinati</i> <i>Art 142/5 - Vpv verde privato vincolato</i> <i>Art 142/ 3/4 - Vpt verde privato soggetto a tutela</i> <i>Art 87- Vpa verde pubblico non attrezzato</i></p>
<b>Descrizione funzionale</b>	<p>I due settori sono caratterizzati da isolati a destinazione interamente residenziale, con una componente di residenza stabile, con la presenza di seconde case, cui si aggiunge una buona dotazione di verde privato. Il settore 7 Campi Alti-San Luigi si distingue per la presenza oltre alla residenza dell'attrezzatura scolastica della scuola materna e del campo di calcio che confina con il tracciato ferroviario. Il settore 10b Capannino pur non essendo dotato al suo interno di attrezzature di rilievo sia urbane che di quartiere, è adiacente all'area che ospita le attrezzature sportive più importanti della città.</p>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mantenere residenza stabile</li><li>- riqualificazione urbana e architettonica</li><li>- mantenimento della qualità urbana degli spazi aperti destinati a verde, a parcheggi etc</li><li>- mantenimento della dotazione dei servizi esistenti ed eventuale aumento dei servizi quartiere, verde pubblico</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- attività attrattive di servizio e complementari alle esistenti, ludoteca, pubblici esercizi</li><li>- Favorire la presenza di funzioni ai piani terra come azione di riqualificazione urbana</li><li>- Inibire il cambio d'uso dei piani terra-seminterrati etc degli edifici a fini residenziali</li><li>- Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

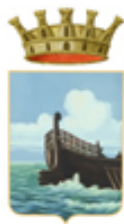
<b>SETTORE URBANO 9 VIA MASSETANA - CAMPO DI PAOLO</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<i>Art 131- I isolati</i> <i>Art 133 – IP Isolati Preordinati</i> <i>Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati</i> <i>Art. 147 Ic - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale</i> <i>art 142-2 - VU parco urbano</i> <i>AA</i> <i>art 86, C- aree cimiteriali</i> <i>art 87 - PP aree per strutture pubbliche e impianti pubblici, Sp standard parcheggi, Sc culto, As aree sport e tempo libero, Si istruzione</i> <i>Vp, Vpa</i> <i>Art 4 - RQ 06 a e b</i>
<b>Descrizione funzionale</b>	Residenza stabile non prevalente rispetto all'ambito che si caratterizza per la presenza delle attrezzature pubbliche di servizio, sportive di rilievo urbano, per la presenza di un centro commerciale di rilievo urbano e extraurbano, per la presenza di un'area che ospita l'ex ippodromo e che sarà destinata a servizi, in particolare istruzione, lungo l'asse stradale via Leopardi-via Massetana – via Raffaello Sanzio che è anche asse di flussi urbani mare-colline e accesso città Lungo asse numerosi i parcheggi uso pubblico a servizio delle attrezzature, che consentono accesso senza impedimento allo scorrimento flussi, se si considera anche area cimitero Incisiva rispetto al resto dei settori la presenza del terziario direzionale Significativo il verde urbano con il parco lungo Gora Ferriere dell'ex Parco per l'Ippodromo, dall'area della piscina comunale, e dall'area dell'Aquapark Scarsa e non significativi, se non salvata assenti il commercio vicinato, l'artigianato, il turistico-ricettivo
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none"><li>- consolidamento e riqualificazione parco urbano centrale in linea con art 55 RU</li><li>- salvaguardia aree verdi</li><li>- mantenimento asse scorrimento urbano mare colline</li><li>- mantenimento del carattere di "servizio" del settore</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none"><li>- rifunionalizzazione dell'area dell'ex ippodromo e definizione del gruppo funzioni compatibili, tra le quali il campus scolastico</li><li>- inibire il cambio d'uso a destinazione residenziale dei complessi commerciali esistenti e delle funzioni diverse dalla residenza</li><li>- mantenimento livello accessibilità e aree a parcheggio esistenti</li><li>- definizione usi compatibili con area parco centrale, con area cimiteriale</li><li>- definizione usi compatibili per le aree PP attraverso il mantenimento della destinazione d'uso a servizi pubblici</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 10 A –C SAN LUIGI – LE SPIANATE</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<i>Art 131- I isolati</i> <i>Art 133 – IP Isolati Preordinati</i> <i>Art. 136 – TC Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati</i> <i>Art. 137 – TP Tessuti preordinati</i> <i>Art. 147 Ic - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale</i> <i>art 87 - Sc culto, Si istruzione, Vp, Vpa verde pubblico</i>
<b>Descrizione funzionale</b>	Area con prevalenza di residenza stabile Centro commerciale di riferimento urbano ed extraurbano Mancanza di servizi di quartiere tipo commerciale, tipo uffici, servizi persona Attrezzature quartiere istruzione scuola materna, area culto e tempo libero
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none"><li>- mantenimento residenza stabile, no seconde case</li><li>- livello servizi e verde</li></ul>
<b>Priorità d'intervento</b>	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none"><li>- eventuale conversione in turistico ricettivo albergo diffuso nel caso di frazionamenti-cambi uso</li><li>- usi non residenz per cambi uso edifici non residenziali, in part commerciali, favorire artigianato e uffici vista vicinanza area artigianale e asse Massetana</li><li>- incentivare servizi alla residenza</li></ul>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

ruoli, obiettivi, azioni prioritarie per il sistema delle funzioni urbane

<b>SETTORE URBANO 11 ZONA INDUSTRIALE</b>	
<b>Riferimenti al Regolamento Urbanistico</b>	<i>Art 134 isolati produttivi e isolati produttivi di riqualificazione</i> <i>Art 139 Tessuti con funzione prevalentemente produttiva</i> <i>Art. 148 – Edifici e/o complessi edilizi nell’area della Zona Industriale.</i> <i>AIA area integrativa all’artigianato</i>
<b>Descrizione funzionale</b>	<p>Il settore urbano è caratterizzato dalla presenza di una molteplicità di funzioni, il gruppo più rappresentativo è costituito dall’artigianato e dalla produzione, seguito dalle funzioni legate all’automobile che comprende le concessionarie e le attività di manutenzione e riparazione e dalle attività legate al settore nautico, vendita, showroom, riparazione.</p> <p>In generale si possono individuare le seguenti tipologie e gruppi di funzioni per singolo isolato:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* isolati in cui sono presenti attività produttive, commerciali e terziarie</li><li>* isolati in cui sono presenti attività commerciali e artigianali</li><li>* isolati in cui sono presenti attività commerciali, artigianali e terziarie,</li><li>* isolati in cui sono presenti attività di deposito</li><li>* isolati in cui sono presenti attività produttive e commerciali</li><li>* isolati in cui sono presenti attività produttive-vendita, artig e comm</li><li>* officine di riparazione auto</li></ul> <p>Sono presenti attività di vendita al dettaglio e all’ingrosso, attività terziarie e uffici.</p> <p>Scarsa se non del tutto assente la presenza di servizi alle imprese, pubblici esercizi, sportelli bancari, servizi alla persona.</p> <p>La residenza è presente nel settore urbano, in connessione alle attività artigianali e produttive.</p>
<b>Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni</b>	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Valorizzare lotti per usi produttivi e servizi connessi e aumentare il grado di utilizzo dei lotti</li><li>- Eliminazione elementi di degrado urbano dei singoli lotti e valorizzazione spazi pubblici</li><li>- incrementare dotazione aree per accessibilità e parcheggi interni ed esterni ai lotti e agli isolati</li></ul>
<b>Priorità d’intervento</b>	<p>Sono priorità d’intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- inibizione e limitazione della presenza della funzione residenziale</li><li>- incentivare cambi uso e nuovi inserimenti di servizi alle imprese e alla persona, compresi pubblici esercizi e attività di ristoro</li><li>- limitare l’incremento urbanistico su via Massetana</li></ul>