



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO PROGETTO

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

STAFF TECNICO INTERNO	Il Sindaco ANDREA BENINI
	STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
DOMENICO MELONE P.O. "Settore 3 - Pianificazione Strategica - Ambiente e Mobilità" Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto	GIANFRANCO GORELLI Elisabetta Berti Alice Lenzi ◆ Tema n. 1 "la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"
STEFANO MUGNAINI Funzionario "Settore 3 - Uso e assetto del territorio" Responsabile del progetto	GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO ◆ Tema n. 2 "le nuove espansioni"
FABIO TICCI A.P. "Settore 3 - Sistemi Informativi Territoriali" Responsabile S.I.T. e delle elaborazioni Cartografiche	STEFANO PAGLIA RA ◆ Tema n. 3 "mare e costa"
ELISABETTA TRONCONI ID "Settore 3 - Uso e assetto del territorio" Collaboratore Tecnico	FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI, IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI ◆ Tema n. 4 "indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica"
LUIGI MADEO Dirigente "Settore 3 - Uso e Assetto del Territorio e Settore 4 - Lavori Pubblici"	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. ◆ Tema n. 6 "trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari - il piano delle funzioni -"
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE	D.ssa GEMMA MAURI
LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO	
1) APPROVAZIONE PER STRALCI CON D.C.C. 52 del 10/10/2010 - (BURT N. 46 del 17/11/2010) 2) APPROVAZIONE DEFINITIVA CON D.C.C. N. 30 del 10/06/2011 - (BURT N. 28 del 13/07/2011) 3) APPROVAZIONE VARIANTE 4 CON D.C.C. N. 47 del 06/10/2014 - (BURT N. 42 del 22/10/2014)	
IL PIANO DELLE FUNZIONI Norme integrative per l'attuazione del R.U.	
Follonica, Ottobre 2014	

METODOLOGIA	4
FASE DI LETTURA DEL SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE	6
TAV 1 suddivisione del territorio urbano in settori URBANI – AMBITI DI PROGRAMMAZIONE FUNZIONALE	7
Analisi dei singoli settori urbani	8
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 1 Centro Storico – ex ILVA - Senzuno	9
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 2 Zona Nuova - Lungomare.....	13
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 3 Salciaina.....	16
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 4 Cassarello (a)	18
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 4 Salceta (b)	21
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 5 Peep Est	23
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 6 Pratoranieri – residenza (a).....	25
Inquadramento del settore urbano 6 Pratoranieri – turistico (b)	28
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 7 Campi Alti	29
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 8 Peep Ovest– San Gaetano	31
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 9 Via Massetana - Campo di Paolo.....	33
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 10 – San Luigi (a) – Le Spianate (c).....	35
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 10 b Capannino	37
Caratterizzazione funzionale del settore urbano 11 Zona Industriale	39
FASE INTERPRETATIVA – SCHEDE DI SINTESI.....	42
AMBITO 1 – Centro Storico, ex ILVA, Senzuno.....	42
AMBITO 2 - Zona Nuova – Lungomare.....	44
AMBITO 3 - Salciaina	46
AMBITO 4 - Cassarello (a) –Salceta (b)	48
AMBITO 5 - Peep Est	50
AMBITO 6 A Pratoranieri- residenza	50
Ambito 6 - Pratoranieri turistico (b)	53
AMBITO 7 - Campi Alti.....	55
Ambito 8 – Peep ovest – San Gaetano	56
Ambito 9 – Via Massetana – campo di Paolo.....	57
AMBITO 10 - San Luigi (a) – Le Spianate (c).....	58
AMBITO 10 – Capannino (b)	59
AMBITO 11 - Zona Idustriale	60

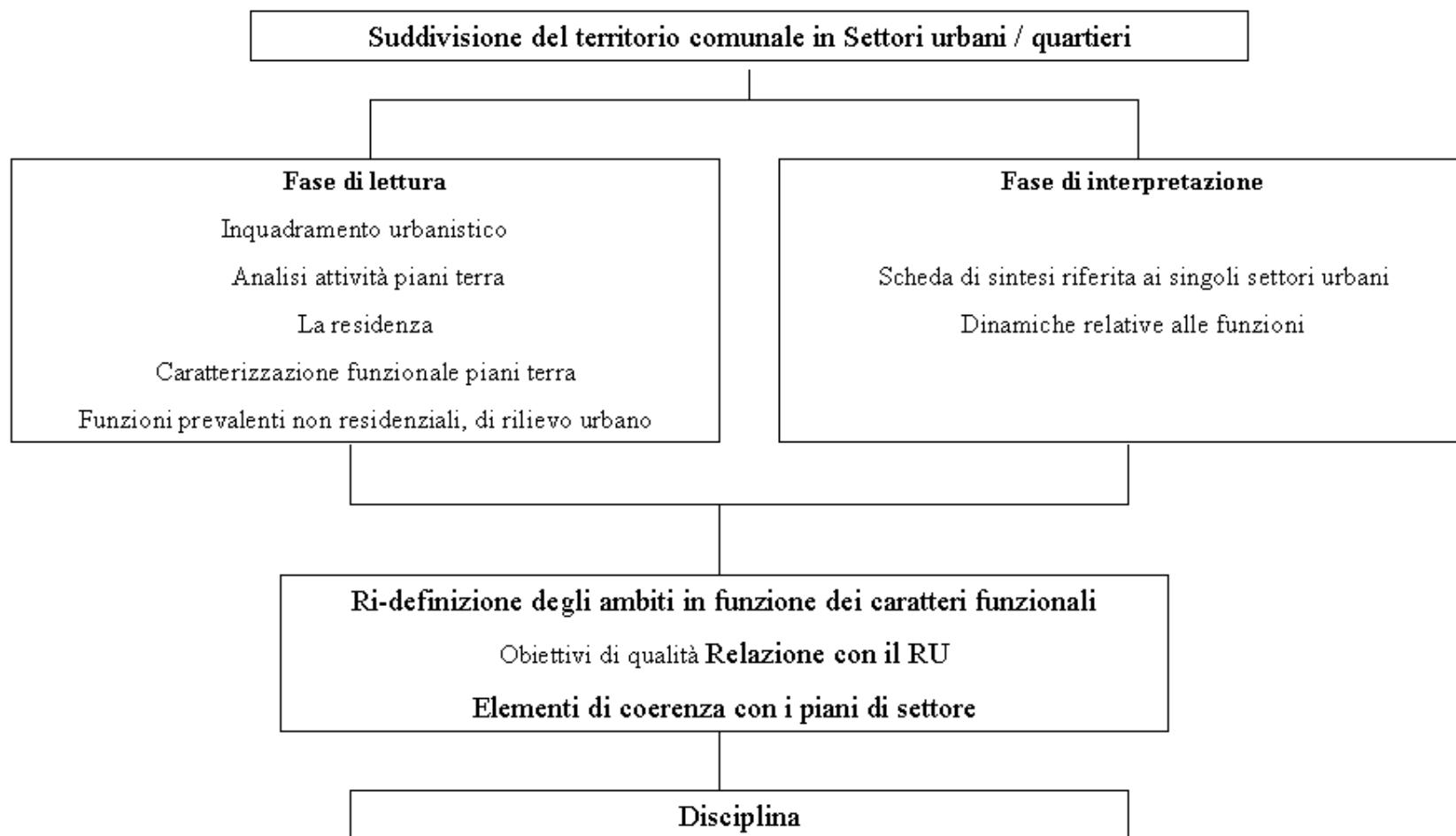
CONCLUSIONI : RUOLI, OBIETTIVI, AZIONI PRIORITARIE PER IL SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE	62
Settore urbano 1 - Centro storico, ex Ilva, Senzuno	62
Settore urbano 2 - Zona Nuova - Lungomare.....	64
Settore urbano 3 - Salciaina – Settore urbano 6 - Pratoranieri	66
Settore urbano 4 – Cassarello (a) –Salceta (b).....	68
Settore urbano 5 - Peep Est - Settore urbano 8 - Peep Ovest – San Gaetano.....	69
Settore urbano 6b Pratoranieri turistico	70
Settore Urbano 7 - Campi Alti - Settore Urbano 10 – Capannino (b).....	71
Settore urbano 9 - Via Massetana - Campo di Paolo	72
Settore urbano 10 - San Luigi (a) – Le Spianate (b)	73
Settore urbano 11 - Zona Industriale	74

NORME INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	75
Settore Urbano 1 - Centro Storico, ex Ilva, Senzuno	76
Settore urbano 2 - Zona Nuova – Lungomare.....	78
Settore urbano 3 - Salciaina	79
Settore urbano 4 - Cassarello (a) – Salceta (b)	80
Settore urbano 5 - Peep Est	82
Settore urbano 6 - Pratoranieri [residenza (a) – turistico (b)].....	84
Settore urbano 7 - Campi Alti.....	86
Settore urbano 8 - Peep ovest - San Gaetano.....	87
Settore urbano 9 - Via Massetana - Campo di Paolo	89
Settore urbano 10 - San Luigi (a) – Le Spianate (c).....	90
Settore urbano 10 – Capannino (b)	91
Settore urbano 11 - Zona Industriale	92

Metodologia

Il grafico mostra la metodologia utilizzata per la redazione dello studio finalizzato alla definizione della Disciplina delle funzioni

La disciplina delle funzioni è articolata secondo le seguenti fasi metodologiche, schematizzate attraverso il grafo



- Fase di lettura finalizzata alla redazione del quadro conoscitivo per le funzioni urbane

L'analisi è articolata secondo la suddivisione del territorio in ambiti o settori urbani, per ciascuno di essi si propone un inquadramento urbanistico, con l'individuazione degli isolati corrispondenti e la relativa numerazione, una scheda descrittiva delle funzioni.

La scheda si basa su dati disponibili grazie al Sistema informativo territoriale, in particolare sono stati utilizzati i dati relativi al censimento degli isolati nei centri abitati, del patrimonio edilizio nei centri abitati, al Censimento funzioni in atto nell'area industriale.

Per ogni isolato (cui corrisponde un codice relativo al numero di scheda) sono state analizzate le funzioni presenti ai piani terra (commerciali, servizi, servizi alla persona e alla residenza, artigianato, pubblici esercizi), il corrispondente mix funzionale, la presenza di funzioni di rilievo di quartiere, urbano, diverse dalla residenza, le destinazioni presenti negli isolati complessivamente.

Il grafico sotto mostra il tipo di lettura applicata a ciascun isolato

ISOLATO – unità spaziale di rif.	Funzioni presenti ai Piani terra					Tipologia di mix funzionale ai Piani terra	Funzioni diverse dalla residenza, di rilievo urbano	Funzioni censite come prevalenti ai piani terra e ai piani superiori *										
	com m	se rvi zi	ser v per s	arti gia nat o	pu bb e se rc			funzioni caratterizzanti	residenz iale	cultural e	sportiv a_aper to	commer ciale	sociale	produtt ivo	uffici	istruzio ne	sportiva	servizi_ pubblici
numero-scheda																		

1. Fase di interpretazione
 - a. Scheda di sintesi, in cui ogni settore urbano è descritto in modo sintetico attraverso una tabella che consente di individuare le funzioni presenti e quelle assenti, il ruolo, il tipo di tessuto, di valutare la sufficiente o meno dotazione delle funzioni, la loro qualità, le eventuali relazioni con il sistema della mobilità.
 - b. Conclusioni, costituite da schede relative ad uno o più settori urbani, in cui si indicano i riferimenti normativi del Regolamento Urbanistico, i punti di forza, in termini di combinazione di funzioni aventi un ruolo attrattivo e predominante, sia per l'impatto qualitativo e quantitativo, gli obiettivi specifici e le priorità d'interventi al fine di mantenere il livello prestazionale delle funzioni esistenti.
2. Fase di sintesi che costituisce l'insieme degli Indirizzi normativi integrativi al Regolamento Urbanistico

La disciplina relativa alle funzioni urbane si basa sulla lettura sovrapposta dei settori urbani e della disciplina dei suoli del regolamento urbanistico. Per ogni tipologia di aree normata dal regolamento Urbanistico vengono indicate “disposizioni normative” inerenti la trasformazione immateriale della città.



FASE DI LETTURA

Fase di Lettura del sistema delle funzioni urbane

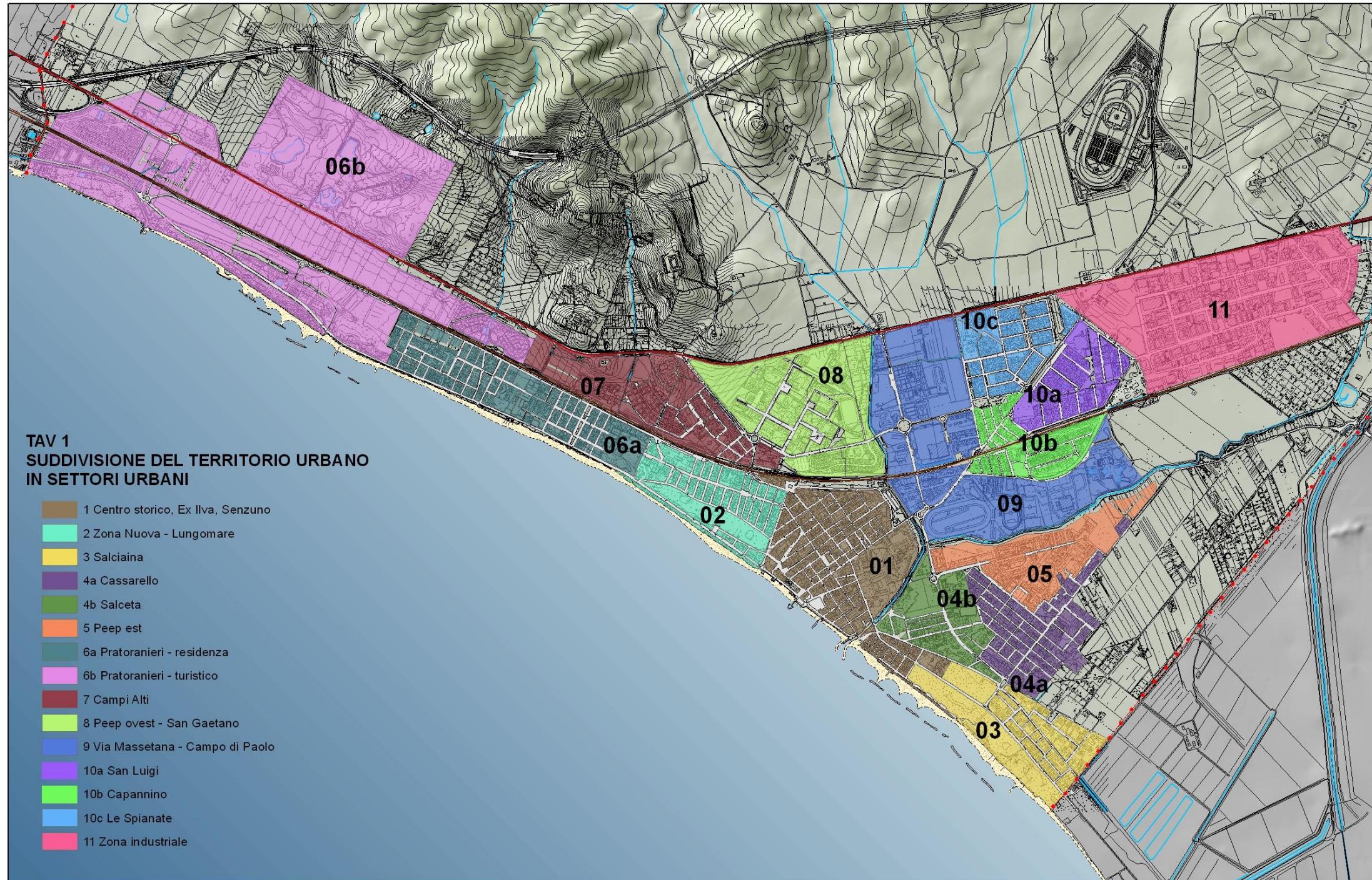
Il territorio comunale è suddiviso in zone urbane, corrispondenti totalmente o parzialmente ai quartieri urbani, denominati Settori Urbani (SU)

- settore urbano 1 Centro storico, ex ILVA, Senzuno
- settore urbano 2 Zona Nuova - Lungomare
- settore urbano 3 Salciaina
- settore urbano 4 Cassarello (a) - Salceta (b)
- settore urbano 5 Peep est
- settore urbano 6 Pratoranieri - residenza (a)
- settore urbano 6 Pratoranieri - turistico (b)
- settore urbano 7 Campi Alti
- settore urbano 8 Peep ovest - San Gaetano
- settore urbano 9 Via Massetana - Campo di Paolo
- settore urbano 10 San Luigi (a) - Capannino (b) - Le Spianate (c)
- settore urbano 11 Zona Industriale



FASE DI LETTURA

TAV 1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANO IN SETTORI URBANI – AMBITI DI PROGRAMMAZIONE FUNZIONALE





ANALISI DEI SINGOLI SETTORI URBANI

L'analisi è costituita dai seguenti elaborati per ciascun settore urbano:

- a) inquadramento urbanistico in scala 1:2000
- b) scheda descrittiva relativamente a sistema della residenza e mix funzionale ai piani terra e funzioni prevalenti di rilievo urbano



FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 1 Centro Storico – ex ILVA - Senzuno

Isolati

24-01, 24-02, 24-03, 24-04, 24-05, 24-07, 24-08, 24-09, 24-10, 24-11, 24-12, 24-13, 24-14, 24-15, 24-16, 24-17, 24-18, 24-19, 24-20, 24-21, 24-22, 24-23, 24-24, 24-25, 24-26, 24-27, 24-28, 24-29, 24-30, 24-31, 24-32
24-33, 24-34, 24-35, 24-36, 25-01, 25-03, 25-04, 25-05, 25-06, 25-07, 25-08, 25-09, 25-10, 25-11, 25-12, 25-14, 25-15, 25-16, 25-17, 25-18, 25-22, 25-25, 25-26, 25-27, 25-28, 25-29, 25-30, 25-31, 28-01
28-02, 28-03, 28-04, 28-05, 28-06, 28-07, 28-08, 28-09, 28-10, 28-19, 28-20, 28-22, 25-24, 25-23, 25-19, 25-20, 25-21, 24-06



FASE DI LETTURA

24-26	centro storico	x		x	C-PE-S	banca	x							x				altro		
24-27	lungomare																		162	
24-28	centro storico	x		x	C-PE													box auto		
24-29	centro storico	x	x	x	C-SP-PE		x											altro		
24-30	centro storico	x		x	C-PE		x											altro		
24-31	centro storico	x		x	C-PE-S	banca	x							x						
24-32	lungomare																	box auto, altro		
24-33	centro storico	x		x	C-PE													37,39,40,45,46,4 50,732		
24-34	lungomare	x		x	C-PE-S		x							x				box auto, altro, fondo		
24-35	lungomare			x	PE		x										box auto, altro, fondo	371,762		
24-36	lungomare						x													
25-01	centro storico			S			x							x				box auto		isolato residen ziale
25-03	centro storico	x			C		x											box auto	34,36,37,38,39,3 83,384	
25-04	centro storico													x					40	
25-05	centro storico						x										box auto			
25-06	centro storico						x										box auto			
25-07	centro storico	x	x	x	C-PE-S- SP	altro p 101, 107, 116	x							x						scarso comme rcio
25-07	centro storico	x	x	x	C-PE-S- SP		x							x				altro		
25-08	centro storico						x							x				box auto		residen ziale
25-09	centro storico	x	x		C-SP-S		x							x				box auto, altro		
25-10	centro storico	x			C		x										box auto, altro			
25-11	centro storico	x				turistico-ricettivo (p 138)	x							x			box auto, altro		multi uffici	
25-12	centro storico	x	x		C-SP-S		x							x			box auto, altro			
25-14	centro storico	x	x		C-SP-S	turistico-ricettivo (140,143), banca (p 140)	x							x			altro			
25-15																				
25-16	centro storico			S		mensa parrocch (2500900)	x							x			box auto		residen z	
25-17	centro storico	x			C		x										box auto		residen z	
25-18	centro storico	x		x	C-PE-S		x							x			box auto, altro			
25-22	centro storico	x		x	C-PE-S									x			altro			
25-25	centro storico	x		x	C-PE-S		x							x			box auto, altro			



FASE DI LETTURA

25-26	centro storico	x	x	x	C-SP-PE-S		x								x				box auto	471,484		
25-27	centro storico			x	PE		x												altro, laboratorio, box auto, fondo	516,519, 541		
25-28	centro storico	x		x	C-PE-S		x								x				box auto, altro, fondo			
25-29	centro storico	x	x	x	C-SP-PE-S										x				box auto, altro			
25-30	centro storico	x	x		C-SP- S										x				altro			
25-31	lungomare																x					
28-01	senzuno	x			C		x															
28-02	senzuno	x			C		x												box auto, altro	529		
28-03	senzuno			x	PE		x												box auto, altro			
28-04	senzuno						x												altro			
28-05	senzuno	x		x	C-PE-S		x								x				altro			
28-06	senzuno			x	C-PE-S		x								x							
28-07	senzuno	x			C-S		x								x				box auto			
28-08	senzuno	x		x	C-PE	turistico-ricettivo (p 176Y)	x												box auto, altro			
28-09	senzuno	x			S		x								x				box auto, altro			
28-10	senzuno			x	PE		x												box auto			
28-19	senzuno																			318,329		
28-20	senzuno																					
28-22	senzuno						x															
25-24	centro storico	x		x	C-PE-S										x				box auto, altro		poca residenza	
25-23	centro storico	x				banca (249)													box auto			
25-19	centro storico	x	x	x	C-SP-PE-S		x								x				altro			
25-20	centro storico	x			C-S		x								x				altro			
25-21	centro storico	x					x												box auto, altro			
24-06	centro storico				S		x								x				box auto, altro			

La tabella sintetizza il lavoro costituito da un database dedicato al centro storico e a Senzuno, in cui sono state censite le funzioni relative alle singole particelle.

L'operazione di sintesi ha avuto l'obiettivo di riportare i dati rispetto all'unità di riferimento spaziale costituita dai singoli isolati, per cui tutte le volte che erano presenti le funzioni commerciale, di servizio, residenziale etc., in una sola particelle, tale funzione è stata attribuita all'isolato.

I dati disponibili inoltre mostravano la presenza di box, garage, e altri fondi ad uso non specificato.



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 2 Zona Nuova - Lungomare

Sintesi del rilievo degli isolati

Isolati:

19-05, 19-06, 19-08, 19-09, 19-10, 19-11, 19-12, 19-13, 19-14, 19-15, 19-16, 19-17, 19-18, 19-20, 19-21, 19-22, 19-23, 19-28, 19-29, 19-30, 24-41, 24-42, 19-19 a, 19-19b

numero-scheda	comm	servizi	pers	artigianato	pubb	eserc	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residenziale	culturale	sportiva-aperto	commerciale	sociale	produttivo	uffici	istruzione	sportiva	servizi-pubblici
19-05							C		R									
19-06							C-SP		R									
19-08									R									
19-09							C		R									
19-10							C-PE		R									
19-11							C-SP		R									
19-12									R									
19-13							C		R									
19-14							C-S		R									
19-15									R									
19-16							C		R									
19-17							C-S		R									
19-18							C-SP		R									
19-19a							C-S-SP	turistico-ricettivo	R									
19-19b							S	discount alimentare	R									
19-20							C-SP	palestra	R									
19-21									R									
19-22							C-S-A		R									
19-23							C		R									
19-28							C-SP		R									
19-29									R									
19-30							C-S-A-PE	turistico-ricettivo, scuola	R	CU								
24-41							C-S	ex cinema	R									
24-42							S-PE	turistico-ricettivo	R									

Il quartiere Zona Nuova è caratterizzato da isolati il cui uso è residenziale con alcune specifiche. Il Piano Strutturale infatti attraverso il Quadro Conoscitivo fornisce il dato relativo al numero di abitanti residenti e al numero di seconde case relativamente ad ogni singolo isolato. Ciò consente di definire con maggior dettaglio l'uso delle abitazioni esistenti, attraverso l'incrocio dell'indice di densità abitativa (calcolata rispetto alla superficie degli isolati) e la quantità di seconde case.

Dall'analisi dei dati disponibili emerge che esiste la presenza di isolati ad uso residenziale stabile, che sono la maggior parte e che quindi connotano il quartiere, ai quali si aggiungono isolati ad uso misto, stabile e stagionale, cui seguono gli isolati con uso prevalente stagionale, in numero minore rispetto agli altri.

Gli altri usi di rilievo riguardano:



FASE DI LETTURA

- L'insieme di attività presenti ai piani terra
- La presenza di usi quali strutture alberghiere, pubblici esercizi e ristoranti, strutture scolastiche.

L'analisi delle attività presenti ai piani terra si è basata sui dati già disponibili (censimento n. civici e rilievo degli isolati) ed ha condotto all'individuazione di 4 raggruppamenti di attività:

- Isolati in cui prevale la presenza di attività commerciali, alimentari (verdura, panificio, rosticceria, pasticceria) e non alimentari, costituiti prevalentemente da piccoli negozi, cui si aggiungono due supermercati il Conad – isolato 19-30, il Dico (isolato 19-19b). Sono presenti inoltre pubblici esercizi.
- Isolati caratterizzati dalla presenza di commercio e servizi, sia uffici che servizi alla persona (parrucchiere, lavanderia, estetista)
- Un isolato in cui prevalgono i servizi (oltre al supermercato)
- Due isolati in cui s verifica la compresenza di commercio, pubblici esercizi (bar e ristoranti), servizi (farmacia) e artigianato di servizio all'auto

Per quanto riguarda la distribuzione delle attività ai piani terra la concentrazione maggiore si verifica lungo via Litoranea e via Santini, via Matteotti, ma anche lungo le traverse minori si trovano diverse attività, in particolare lungo via Puccini, via Mascagni, via Toscanini.

Oltre all'uso residenziale c'è da registrare la presenza di altre funzioni di rilievo:

- strutture ricettive alberghiere, Pensione Eden (10-30) , Hotel Stella (24-42), 22 posti letto, 1 stella, Hotel Maida (24-42), 22 posti letto, 2 stelle, Hotel Desirè (24-42), 23 posti letto, 3 stelle
- pubblici esercizi - ristoranti e pizzerie, bar, gelaterie e pasticcerie.
- La scuola elementare statale via Cimarosa e la chiesa Madonna di Lourdes (19-30)
- Associazione C.N.F. (Club Nautico Follonica)

Lungomare - Viale Italia

Isolati: 23-17, 23-16, 23-15, 23-14, 23-13

Residence le Terrazze, 99 posti letto, 1 stella

Hotel Ausonia, 50 posti letto, 3 stelle

Hotel Parrini, 75 posti letto 3 stelle

Hotel Miramare, 47 posti letto, 2 stelle

Hotel Orchidea, 15 posti letto, 2 stelle

Stabilimenti balneari, 6: Ausonia, Orchidea, Roma, Parrini, Miramare, Eden



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 3 Salciaina

Isolati:

28-57, 28-64, 28-65, 28-66, 28-67, 28-68, 28-68a, 28-69a, 28-69b, 28-70a, 28-70b, 28-71, 28-73, 28-78, 28-79, 28-76

Il settore urbano denominato Salciaina sorge nella parte sud del comune, al confine con il comune di Scarlino ed è caratterizzato dalla presenza di numerose residenze estive.

I residenti totali stimati sono 378 (quadro conoscitivo Piano Strutturale). La maggior parte degli isolati presenta un alto numero di seconde case e un numero di residenti che oscilla tra il livello basso e medio.

Dall'incrocio dei dati riferiti al numero di residenti e numero di seconde case la quasi totalità degli isolati ha un carattere residenziale stagionale, fatta eccezione l'isolato occupato dalla ex Colonia Marina, e dagli isolati 28-68, 28-68a, 28-67.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

numero-scheda	com m	servizi	servi pers	artigi anato	pubb eserc	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residen ziale	culturale	sportiv a_aper to	comme rciale	sociale	produttivo	uffici	istruzi one	sportiv a	servizi pubblici
28_73								R									
28_64						C		R									
28_65																	
28_66						C	turistico-ricettivo	R			Comm						
28_67						C-PE		R			Comm						
28_68a							turistico-ricettivo	R									
28_68b						C		R									
28_69a						S		R									
28_69b						C		R									
28_70a								R									
28_70b								R									
28_71								R									
28_76								R									
28_78								R									
28_79						PE		R									
28_57						S	residenza sanitaria, associazioni									Spubbl	

L'analisi delle attività presenti ai piani terra rileva:

- Isolati con usi commerciali: alimentari, pubblici esercizi, abbigliamento
- Isolati a servizi, 28-69° per la presenza di un'agenzia immobiliare e l'isolato ex Colonia

Gli isolati con usi commerciali sono quelli che si affacciano su via delle Collacchie e via Lago di Bracciano

Oltre all'uso residenziale c'è da registrare la presenza di altre funzioni di rilievo:

- Isolati con funzione turistico-ricettiva, Hotel La Pineta e Hotel Parco dei Pini
- Isolato ex Colonia, nella pineta di Levante, con attrezzature pubbliche e servizi
- Stabilimenti balneari : Tirrenia, Ombretta, La Pineta, Il Gabbiano, Argentina

Aree attrezzate: La Spiaggia, Hawaii, nell'arenile prospiciente la pineta



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 4 Cassarello (a)

Isolati:
26-04, 26-05, 26-06, 26-07, 27-01, 27-02, 27-03, 27-04, 27-05, 27-14, 28-41, 28-42, 28-43, 28-44, 28-45, 28-46, 28-48, 28-49, 28-50, 28-51, 28-52, 28-53, 28-54, 28-55, 28-56, 28-57

aggiungo 26-09 a, 26-09 c, , 26-09 b, , 26-09 e, , 26-09 d, 26-09 f, 26-14

Cassarello è considerato un quartiere prevalentemente residenziale, con una maggioranza di residenza stabile. I residenti totali del quartiere sono 2636

Tuttavia si riscontra la presenza di seconde case, secondo una classificazione che distingue in presenza alta, media e bassa di seconde case, gli isolati di Cassarello appartengono per lo più alla categoria bassa. La lettura incrociata dei rilievi del numero di residenti e di seconde case mostra come la maggior parte degli isolati hanno un carattere residenziale stabile o misto, residenziale stagionale.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.



FASE DI LETTURA

26_09d					R									
26_09e					R									
26_09f					R									
26_14					R									

L'analisi delle attività presenti ai piani terra

- Isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi,
- Isolati con commercio e servizi,
- Un isolato con servizi (sede bancaria)
- Un isolato con mix di funzioni, pubblico esercizio, lavanderia, parrucchiera, officina

Per quanto riguarda la distribuzione delle attività ai piani terra la concentrazione maggiore si verifica per gli isolati che si affacciano su via del Cassarello e via Piemonte,

Oltre all'uso residenziale c'è da registrare la presenza di altre funzioni di rilievo, quali:

- Il bocciodromo, la palestra, la pista di pattinaggio in viale Etruria all'aperto, il parco pubblico e l'attività di ristorazione con camere, tutte localizzate all'interno di isolati che si affacciano su via del Cassarello,



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 4 Salceta (b)

Isolati:

26-01, 26-02, 26-03, 28-23, 28-24, 28-26, 28-27, 28-30, 28-32, 28-34, 28-36, 28-37, 28-38, 28-40, 28-47,

Il settore urbano Salceta è caratterizzato da residenza di tipo stabile e da una residenza di tipo misto stabile e stagionale.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

numero-scheda	localita	com m	ser vizi	serv izio	arti gia nat	pub b eser c	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residen ziale	cultural e	sportiva aperto	comme rciale	sociale	produt tivo	uffici	istruzione	sportiva	servizi pubblici
28_23	Salceta							chiesa, parco giochi			Sport a							
28_24	Salceta								R						Istruz			
28_26	Salceta								R									
28_27	Salceta	red	green			orange	C-S-PE	turistico-ricettivo	R									
28_30	Cassarello							scuola materna	R									
28_32	Salceta		green				S		R									
28_34	Cassarello								R									
28_36	Salceta	red					C		R									
28_37	Salceta	red	green				C-S		R									
28_38	Salceta								R									
28_40	Cassarello								R									
28_47	Salceta									Sport a								
26_01	Cassarello															Spubbl		

Elaborazione propria isolati preordinati

Isolati	Etichetta	Localita	Mix_funzpt	comm	servizi	pers	artigianato	pubb eserc	Funzioni_c	Residenzia	Culturale	Sportiva_a	Commercial	Sociale	Produttivo	Uffici	Istruzione	Sportiva	Servizi_pu	tipo	Tipo_prev
3 26-03			C-S-SP-P	red	green	cyan		orange		R										tipo misto	

L'analisi delle attività presenti ai piani terra

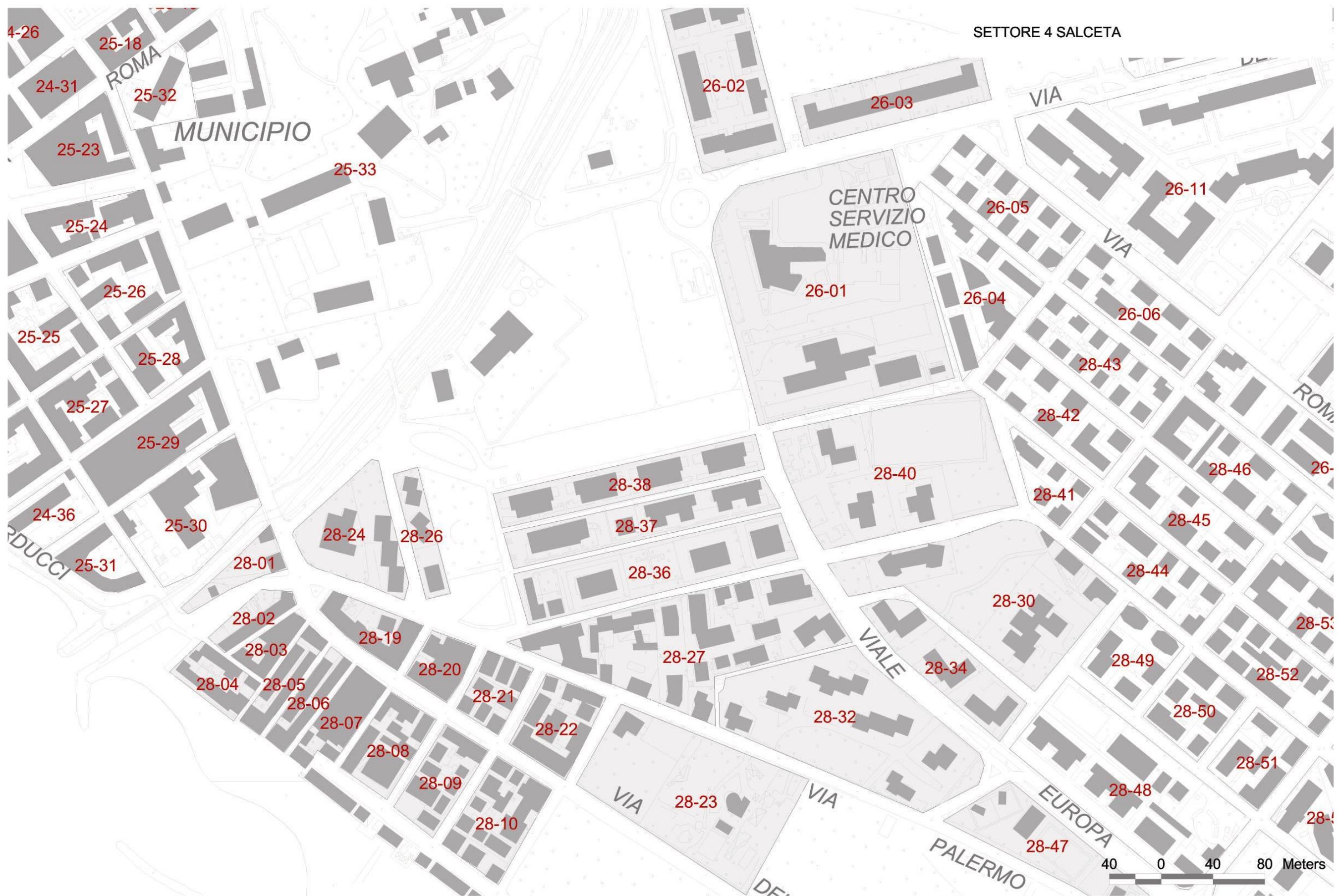
- Isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi,
- Isolati con commercio e servizi,
- Un isolato con servizi (attività associativa)
- Un isolato con mix di funzioni, pubblico esercizio, commercio, servizi, servizi alla persona (l'isolato lungo via della Pace)

Oltre all'uso residenziale c'è da registrare la presenza di altre funzioni di rilievo, quali:

- attività sportive all'aperto
- attrezzature scolastiche
- funzioni turistico-ricettive (affittacamere)
- servizi pubblici e sociali (isolato 26-01)



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 5 Peep Est

Isolati: 26-08, 26-09a, 26-09b, 26-09c, 26-09d, 26-09e, 26-09f, 26-10, 26-11, 26-12, 26-13, 26-14

preordinati: 26a, 26b,

Il settore urbano che comprende il Peep est e il tessuto edilizio lungo via della Pace è caratterizzato da residenza stabile e dalla presenza di alcuni isolati, una minoranza con la presenza di un rapporto residenti/seconde case a favore della residenza stagionale.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

Elaborazione propria degli isolati preordinati

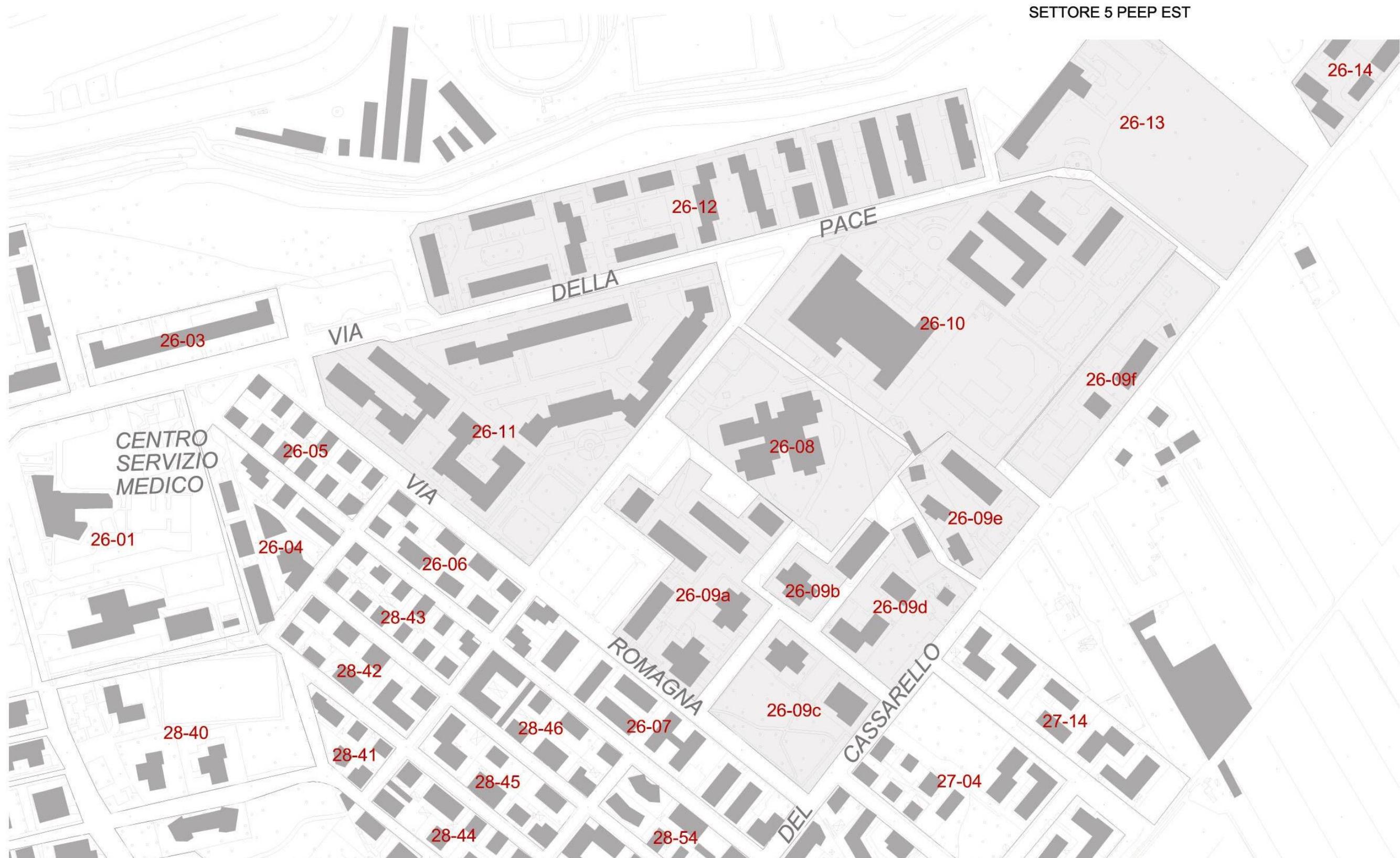
L'analisi delle attività presenti ai piani terra registra la presenza di:

- isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi
 - isolato misti con commercio, uffici, servizi alla persona e artigianato servizio per la casa (impianti termoidraulici)

Il settore si caratterizza per la presenza di funzioni speciali quali il Cinema ed un parco pubblico



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 6 Pratoranieri – residenza (a)

Isolati

33-01, 33-02, 33-03, 33-04, 33-05, 33-06, 33-07, 33-08, 33-09, 33-10, 33-13, 33-15, 33-16a, 33-16b, 33-17, 33-18, 33-19a, 33-19b, 33-20,
34-03a, 34-03b, 34-04a, 34-04b, 34-05, 34-06, 34-07, 34-08, 34-09, 34-10, 34-11, 34-12, 34-13, 34-14, 34-15, 34-16, 34-17, 34-18a, 34-18b, 34-18c, 34-18d, 34-19, 34-20, 34-21, 34-22, 34-23, 34-24

Pratoranieri è il quartiere che si affaccia sul mare, al confine con il comune di Piombino ed è caratterizzato dalla presenza di numerose residenze estive.

I residenti totali stimati sono 497 (quadro conoscitivo Piano Strutturale). E' infatti una zona con gli isolati a più basso numero di residenti.

Dall'incrocio dei dati riferiti al numero di residenti e numero di seconde case emerge la presenza di un carattere stagionale misto ma anche residenziale (si tratta degli isolati in cui pur essendo basso il numero di residenti è basso anche il numero di seconde case) della maggior parte degli isolati, cui si aggiungono alcuni isolati a carattere residenziale prevalentemente stagionale.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.



FASE DI LETTURA

L'analisi delle attività presenti ai piani terra rileva:

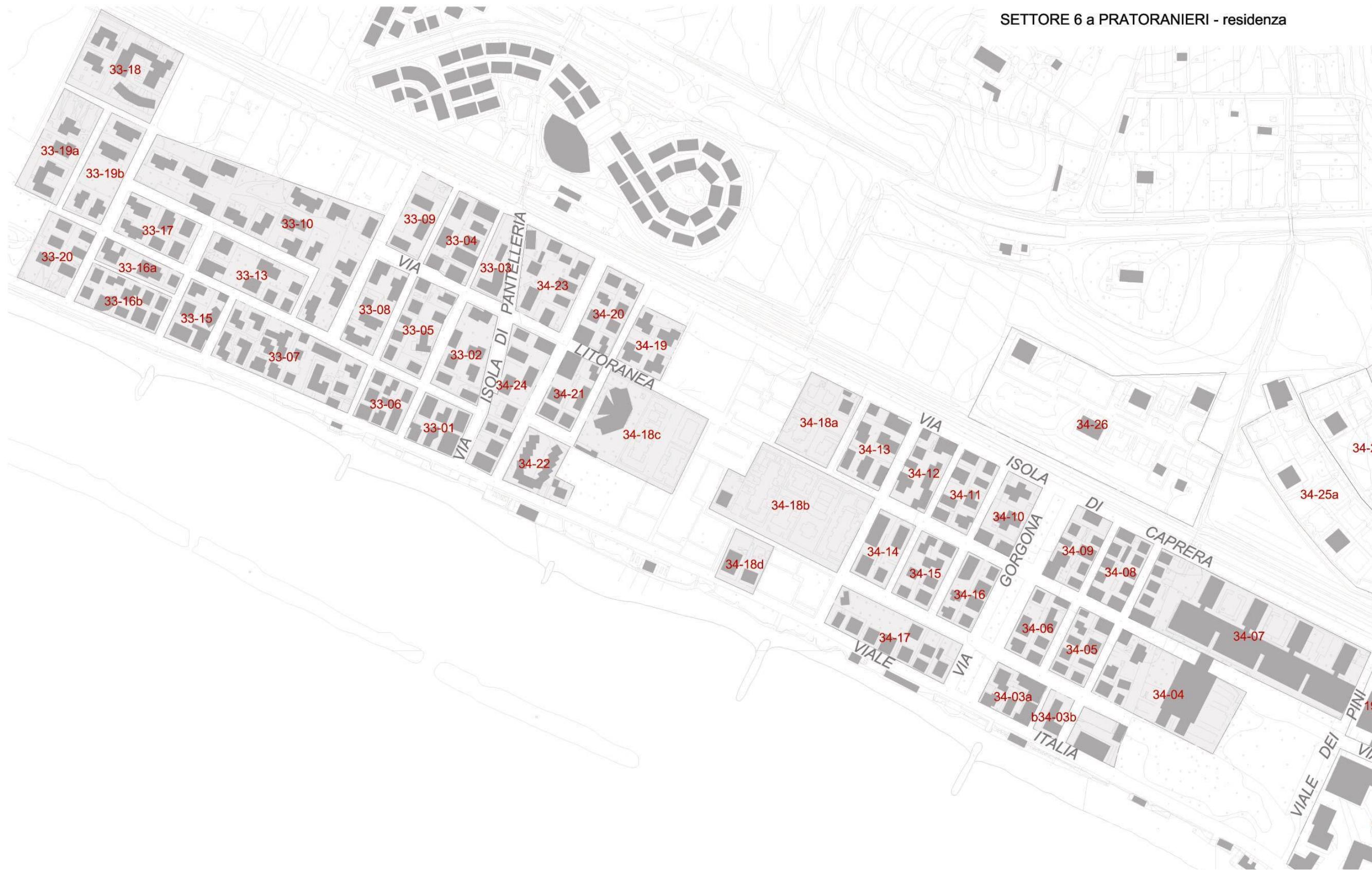
- Isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi, localizzati lungo via Litoranea incrocio via isola di Pantelleria e incrocio via Gorgona e lungo il Viale Italia

Oltre all'uso residenziale c'è da registrare la presenza di altre funzioni di rilievo:

- Isolati con residenze stagionali
 - Numerosi ristoranti lungo viale Italia
 - Isolati con funzione turistico-ricettiva, ex Hotel Aziza ora Casa Albergo vacanze e Hotel Lido
 - Stabilimenti balneari, sul fronte opposto a quello edificato residenziale, Golfo, Lido, Africa, Tropicana, Briciola, Snoopy, Baia Mia, Oasi, Nettuno
 - Aree attrezzate: Aziza, Le Dune, Nettuno
 - Presenza della funzione sociale (isolato 34-04b), in particolare scuola di musica comunale e piccola chiesa ad uso stagionale estivo (isolato 33-03)



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Inquadramento del settore urbano 6 Pratoranieri – turistico (b)





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 7 Campi Alti

Isolati:

34-26, 34-25a, 34-25b, 34-25c, 19-24, 19-25, 19-26, 19-27, 19-32, 19-33, 19-34, 19-35, 19-36, 19-37, 19-38, 19-39

preordinati: 19a, 34a

Il settore urbano Campi Alti registra la presenza di una residenza di tipo stabile, ad eccezione di un isolato in cui è presente un uso misto stabile-stagionale.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

numero-scheda	com m	ser vizi	ser v per s	artig iana	pubb lico	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residen ziale	cultur ale	sportiva aperto	comme rciale	sociale	produtti vo	uffici	istruzio ne	sportiva	servizi pubblici
34_A																	
19_A																	
19_24				A						Comm							
19_25	 				C-PE												
19_26																	
19_27																	

L'analisi delle attività presenti ai piani terra

- Isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi,
- Isolato con piccole attività artigianali, lavaggio auto e distributore carburante (19-24)

Non si registrano funzioni di rilievo per gli isolati censiti, ad eccezione della Scuola Materna, elemento di riferimento del quartiere.

All'interno dell'isolato 19-39 è presente un campo sportivo.



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 8 Peep Ovest– San Gaetano

Isolati: 19-41, 19-42, 19-43, 19-44, 19-45, 19-47-19-48, 19-49, 19-50, 19-51, 19-52, 19-53, 19-54

preordinati: 19b, 19c, 19d

Il settore urbano che comprende il Peep ovest e la lottizzazione di San Gaetano è caratterizzato da un uso residenziale stabile.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

numero-scheda	com m	ser vizi s	ser v per to	artig iana	pubb eserc	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residen ziale	cultur ale	sportiva aperto	comme rciale	sociale	produtti vo	uffici	istruzio ne	sportiva	servizi_ pubblici
19_B							asilo nido, scuole superiori	R									
19_C							caserma prevista	R									
19_D						C-PE	discount alimentare	R									

19_45 a/b						S-A											Spubbli
-----------	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

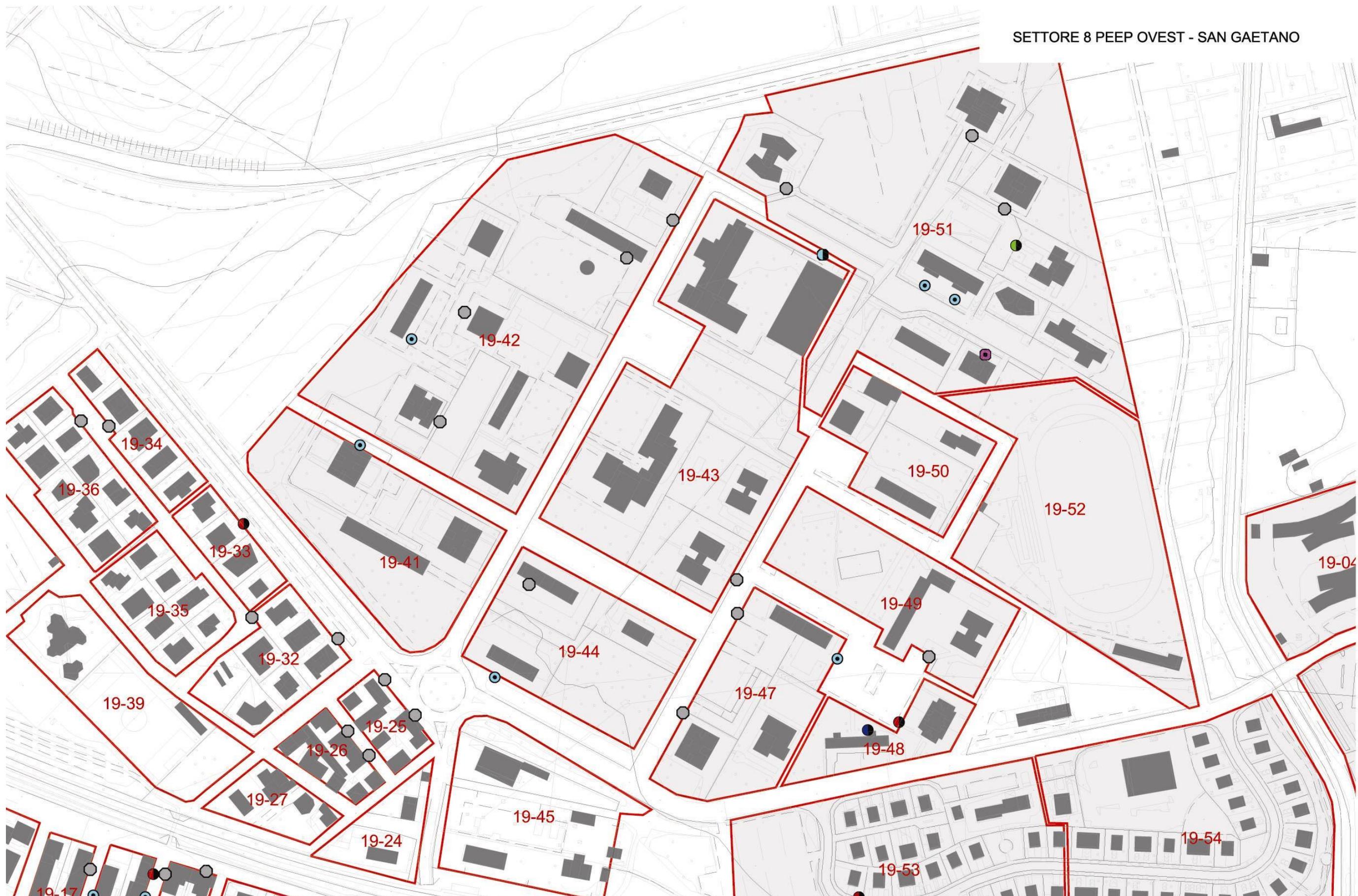
L'analisi delle attività presenti ai piani terra registra la presenza di:

- isolati con usi commerciali, negozi e pubblici esercizi, bar e ristorante
- isolato con servizi e artigianato di servizio per l'auto (autofficina) e centrale elettrica delle Ferrovie

Il settore si caratterizza per la presenza di funzioni speciali che fanno parte delle attrezzature pubbliche, scuole superiori, asilo nido, e per la presenza del discount alimentare e del Centro Commerciale "Conad" comprensivo di esercizi pubblici, uffici, negozi all'interno, centro anziani, spazi all'aperto per lo Sport (campo di atletica leggera)



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 9 Via Massetana - Campo di Paolo

Isolati: 19-03, 19-04a, 19-04c, 19-04b, 26-18, 26-19, 19-02 a, 19-02b

preordinati: 19-e

Il settore urbano registra la presenza di residenza di tipo stabile.

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni.

numero-scheda	com m	ser vizi	ser v per s	artig ianato	pubb esrc	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residen ziale	cultural e	sportiva _aperto	comme rciale	sociale	produtti vo	uffici	istruzione	sportiva	servizi_ pubblici
19_03																	
19_04a																	Spubbl
19_04b			green	cyan													
26_18									R								
26_19									R								
19_02b									R								
19_02a									R								

numero- scheda	comm	servizi	serv pers	artigianato	pubb esrc	mix funzPT	funzioni caratterizzanti	residenziale	cultural e	sportiva_aperto	commerciale	sociale	produttivo	uffici	istruzione	sportiva	servizi_pubblici
19e											Comm						

L'analisi delle attività presenti ai piani terra

- Isolati con usi commerciali, servizi e servizi alla persona

Il settore urbano si caratterizza per la presenza di funzioni importanti:

- il centro commerciale (isolato 19e)
- il discount alimentare (isolato 19-04 b)
- i servizi pubblici (isolato 19-04a)
- un centro ricreativo e gli uffici

All'interno del settore sono incluse le aree dell'Acquapark e la zona degli impianti sportivi, al chiuso e all'aperto



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 10 – San Luigi (a) – Le Spianate (c)

Settore 10 a “San Luigi – Fontino”

Isolati: 20-04, 20-05, 20-06, 20-07, 20-08, 20-09, 20-10, 20-11, 20-12, 20-14, 20-15, 20-16, 20-17, 20-23, 20-21 a, 20-21b
preordinati: 20-a, 20-b

Settore 10 c “Le Spianate - Corti Nuove”

Isolati: 20-23 a, 20-23b, 20-24, 20-25, 20-26, 20-29, 20-30, 20-31, 20-32, 20-33, 20-34, 20-35 a, 20-35b, 20-36
preordinati: 20-c

Il settore urbano composto dai tre sottosistemi a,b,c fa registrare la presenza di una residenza di tipo stabile, cui si aggiungono alcuni isolati a carattere misto (stagionale-fisso).

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni (fonte Censimento Isolati)

Isolati preordinati

numero-scheda	Sttore	comm	servizi	pers	artigianato	pubb	mix	funzioni	caratterizzanti	residenziale	cultural	sportiva_aperto	commerci	sociale	produttivo	uffici	istruzione	sportiva	servizi_pub
20_C	10C								R				comm						
20_B	10C							scuola materna		R									
20- A	10a								R										

Isolati

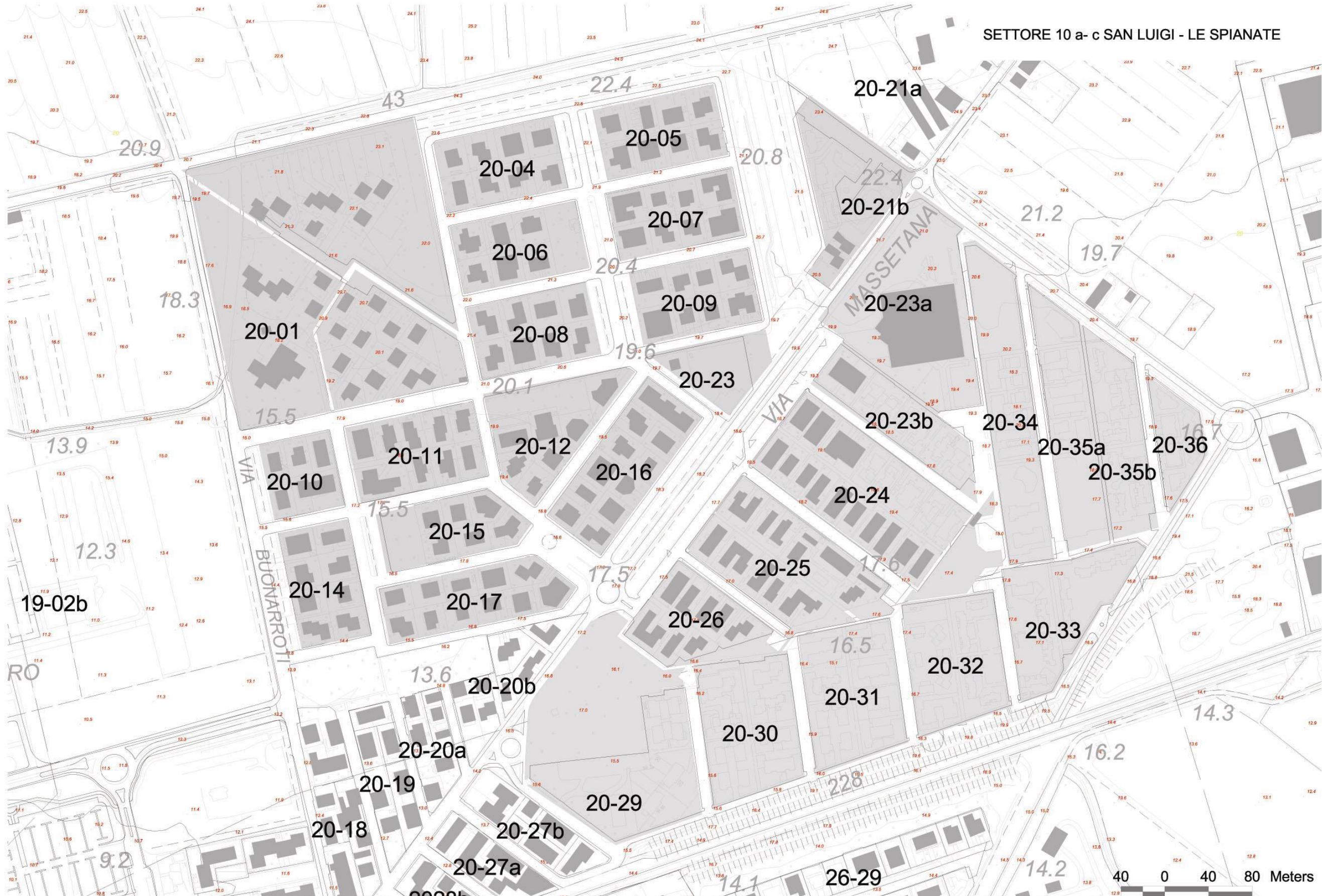
numero-scheda		comm	ser	vizi	serv	pers	artig	pubb	iana	eser	mix	funzPT	funzioni	caratterizzanti	residenziale	cultural	sportiva	aperto	commer	cial	produtti	uffici	istruzio	sportiva	servizi_	pubblici
20_20a	Settore 10c												R													
20_20b	Settore 10c												S			R										
20-21b	Settore 10c													R												

Il settore urbano si caratterizza per la presenza di funzioni importanti quali:

- il centro commerciale lungo la via Massetana (isolato 20-23)
- la scuola materna (isolato 20-b preordinato)
- l'edificio di culto (isolato 20-29)



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 10 b Capannino

Settore 10 b "Il Capannino"

Isolati: 26-20, 26-21, 26-22, 26-23, 26-24, 26-25, 26-29, 26-26, 26-27, 26-28, 20-27a, 20-27b, 20-20a, 20-20b, 20-18, 20-19, 20-28a, 20-28b
preordinati: 26-c

Il settore urbano composto dai tre sottosistemi a,b,c fa registrare la presenza di una residenza di tipo stabile, cui si aggiungono alcuni isolati a carattere misto (stagionale-stabile).

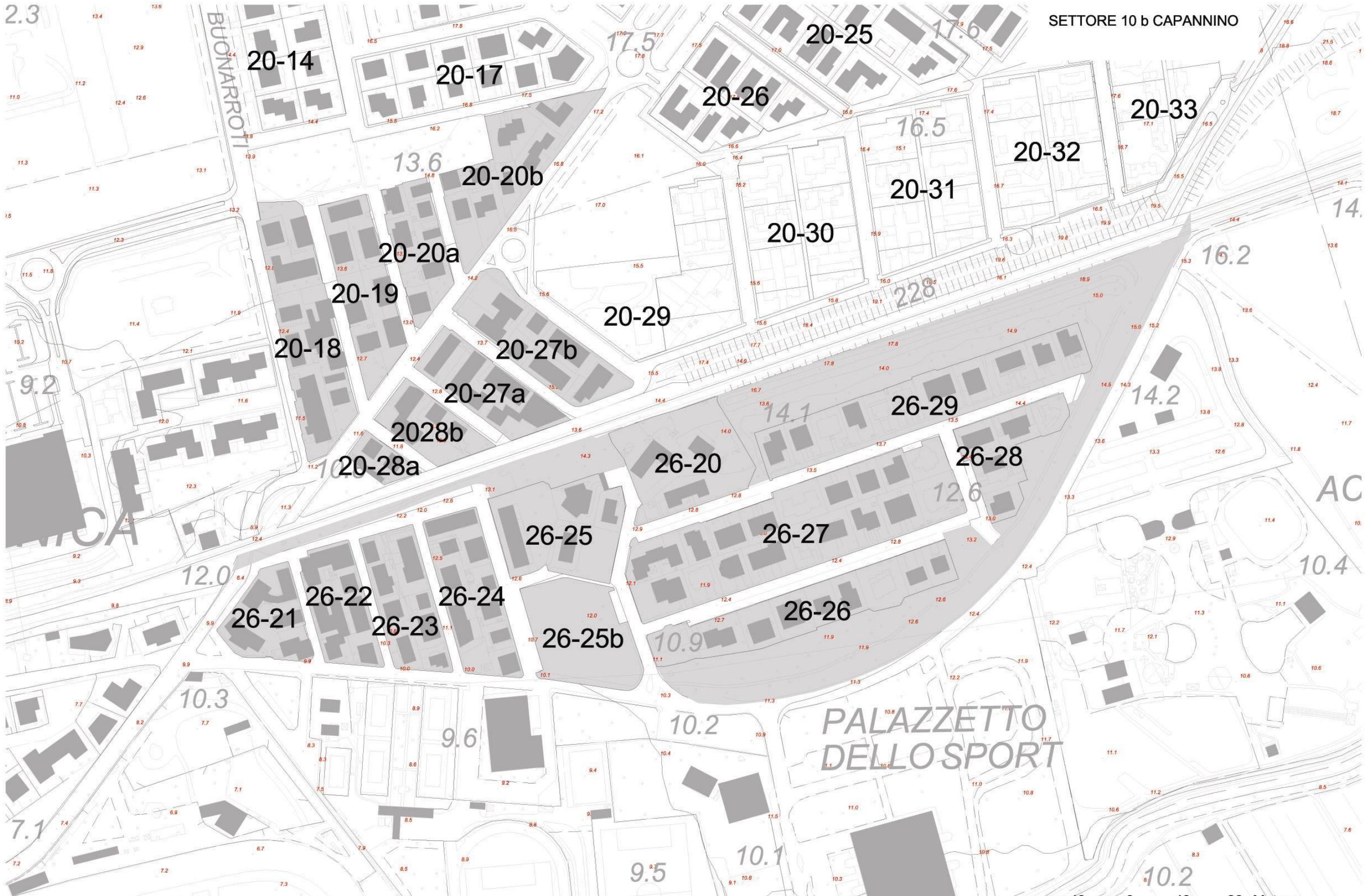
La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni (fonte Censimento Isolati)

Isolati preordinati

Isolati



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA

Caratterizzazione funzionale del settore urbano 11 Zona Industriale

La tabella che segue sintetizza gli usi presenti ai piani terra e gli usi prevalenti, residenza e altre funzioni (Fonte dati: database di rilievo degli isolati dell'area industriale 2006, da cui sono estrapolate soltanto le indicazioni che interessano il piano delle funzioni)

ID1	NUMERO SCHEDE DA	N_Isolato	produzione	produzione_n	produzione_vendita	produzione_vendita_n	artigianato	artigianato_n	commercio_ingrossosso	commercio_ingrossosso_n	commercio_dettaglioulet	commercio_dettaglioulet_n	concessioniaria	CAT_IN	deposito_n	deposito_n	spedizionieri	spedizionieri_n	attività_terziarie	attività_terziarie_n	uffici	uffici_n	autofficine_carrozzeria	autofficine_carrozzeria_n	nauticiana		
162_03	09H47_2	22-03	sì	3	no		sì	15	sì	2	sì	2	sì	3	sì	3	sì	1	sì	2	sì	1	sì	5	sì	3	
22_04	09H47_2	22-04	sì	1	no		sì	2	sì	1	sì	3	no		no		no	sì	3	sì	sì	1	sì	1	no		
32_05	09H47_2	22-05	no		no		no		sì	3	sì	1	no		sì	1	sì	1	sì	1	no		no		no		
42_06	09H47_2	22-06	no		no		no		no		no		no		sì	1	no		no	no	no	1	no		no		
52_02	09H47_2	22-02	no		no		sì	4	sì	1	sì	2	sì	5	no		no	sì	3	no		sì	1	no			
62_01	09H47_2	22-01	no		sì	3	sì	1	sì	1	sì	1	no		sì	2	no		no		no		no		no		
70_30	09H47_2	20-30	sì	2	no		sì	1	no		sì	4	sì	2	sì	3	no		no		no	sì	1	no			
80_29	09H46_2	20-29	no		no		no		no		sì	2	sì	1	sì	1	no		sì	1	no		no		sì	1	
90_31	09H46_2	20-31	no		no		sì	1	sì	2	sì	1	no		no		no		no		no		no		no		
100_32	09H46_2	20-32	sì	2	no		sì	8	no		sì	5	sì	3	sì	3	no		no		sì	1	sì	4	sì	1	
110_34	09H46_2	20-34	no		no		sì	6	no		sì	1	sì	2	sì	2	no		no		sì	1	sì	1	sì	3	
120_31_a	09H46_2	20-31a	sì	2	no		no		sì	1	sì	4	sì	1	sì	1	no		sì	1	no		no		no		
130_37	09H46_2	20-37	sì	5	no		sì	10	sì	5	sì	4	sì	3	sì	1	no		sì	1	sì	1	sì	7	no		
140_38	09H47_2	20-38	no		no		no		sì	1	no		no		no		no		no		sì	1	no				
150_39	09H47_2	20-39	sì	3	no		sì	4	sì	2	sì	2	sì	1	sì	11	sì	2	sì	2	no		sì	5	no		
12_07	09H47_2	22-07	sì	1	no		no		sì	1	sì	2	sì	1	sì	1	no		sì	3	sì		no		no		
Unità totali				19		3		52		20		34		22		30		4		17		5		26		8	



FASE DI LETTURA





FASE DI LETTURA



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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, ex ILVA, 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.
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 Bicocchi, 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 Bicocchi, 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 Bicocchi 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 prevalente pedonale o tramite sosta a pagamento
Terziario-direzionale	Ruolo urbano	Sono presenti numerosi uffici privati,	Funzione rilevante anche se non		Accessibilità pedonale ma



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

		presenti in isolati residenziali e in isolati più nettamente direzionali, come nel caso di edifici occupati da sedi bancarie.	prevalente		anche legata al mezzo privato con conseguenti problematiche legate alla sosta
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 agli alberghi e alle case vacanza, in relazione alla sufficiente o meno presenza di parcheggi a servizio dell'attività stesse.
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 specifica	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.



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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 professionali, studi medici, etc	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.



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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 è connessa al tipo di clientela prevalente che abita nella zona in questione
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.	



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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 ininfluente, 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 - attrez. Sportive - attrez 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
Spazi pubblici	di rilievo urbano	Spazio a verde pubblico	Pineta di Levante 2, estesa per	La Pineta necessita di interventi	I parcheggi per



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

parcheggi- arie verdi arie attrezzate per sport e tempo libero		costituito dalla Pineta di Levante	ben 12 ettari, parzialmente occupata dal campeggio “Pineta del Golfo”	di manutenzione e ripristino del verde Parcheggi in superficie lungo la strada	l'accesso al mare e per i servizi turistico- ricettivi devono essere implementati
-------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 4 - CASSARELLO (a) –SALCETA (b)

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 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 - attrez. Sportive - attrez 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 per 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 - parcheggi-	di rilievo urbano	- attività sportive all'aperto	Sono presenti diverse aree verdi, 28-30 parco pubblico, 28-23 parco		Come per i servizi anche per le aree aperte di uso pubblico la



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

- aree verdi - aree attrezzate per sport e tempo libero		- parco pubblico 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		localizzazione è sull'asse di scorrimento viale Europa - via Palermo
------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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			Accessibilità garantita dalla viabilità interna e dai parcheggi pubblici esistenti
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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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%. 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, attrezzato 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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 6 - PRATORANIERI TURISTICO (b)

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 occupate 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 e dagli ormeggi lungo il	Totale di 100 posti barca	Necessità di opere di sistemazione dello sbocco a mare Previsto un piano di recupero per i	



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

		Fosso Cervia		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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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					



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 8 – PEEP OVEST – SAN GAETANO

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	



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 9 – VIA MASSETANA – CAMPO DI PAOLO

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		Parcheggi sufficienti, presenza di Parcheggi 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 rete di 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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 10 - SAN LUIGI (a) – LE SPIANATE (c)

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		



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 10 – CAPANNINO (b)

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)	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)			
Servizi alla residenza					
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				



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

AMBITO 11 - ZONA INDUSTRIALE

Funzioni	Ruolo	Tipologia tessuto edilizio	Quantità ¹	Qualità del servizio offerto	Relazione con sistema mobilità
Residenza	Non rilevante	Si limita a residenza legata ad attività produttiva e di guardianato	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 satura per i flussi veicolari. Una maglia viaria interna garantisce l'accessibilità agli isolati, che possiedono parcheggi pubblici esterni
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		Esiste per alcuni lotti edificati il problema dei parcheggi talvolta giudicati insufficienti.
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	
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	

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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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	



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

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

SETTORE URBANO 1 - CENTRO STORICO, EX ILVA, SENZUNO	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico per la disciplina delle funzioni	<p>SU 1 Centro Storico – ex ILVA - Senzuno</p> <p>Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e(o ambientali (RQ 1%b/c - RQ 02a/b/c - RQ 03 – RQ 04) Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 17 (Via Golino – Via Roma)] Art. 55 - L.S.S. del sistema del verde e delle attrezzature Art. 57 – L.S.S. del centro urbano, del quartiere Senzuno e delle baracche Art. 59 – L.S.S. dell'ex ILVA Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzi pubbliche e di interesse comune) Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 111 – Il Settore 8 - arenile delle baracche di ponente Art. 112 – Il Settore 9 (arenili) Art. 113 - Il settore 10 (arenili) Artr. 131 - Isolati Art 132 Isolati di riconversione funzionale Art. 135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (TS) Art 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane. Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Hotel Lampada Aladino, Hotel Giardino, Hotel Piccolo Mondo Edifici adibiti parzialmente ad attività alberghiere: Hotel Martini, Hotel Bologna, Hotel Il Golfo, CAV: Il sole Affittacamere: Rosolacci, Ferracci, altre</p>
Inquadramento funzionale	<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">• 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.• La residenza stabile è una componente essenziale del tessuto edilizio storico• 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• Nel centro storico si trova la struttura del mercato coperto• 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• Oltre al mix di funzioni casa-lavoro i settori in questione ospitano la funzione turistico ricettiva con alberghi, affittacamere, casa vacanze. <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>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

	<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>
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mantenimento della residenza stabile esistente e del mix funzionale con i servizi e il commercio presenti ai piani terra- Miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva esistente- Decongestionamento del centro urbano (piano tempi e orari), miglioramento accessibilità centro storico, miglioramento fruibilità dei servizi- Alleggerimento del centro storico da funzioni attrattive, come ad esempio le scuole, anche in relazione a progetto campus ex ippodromo- Ricucitura tessuti storici anche attraverso inserimento funzioni compatibili- Riqualificazione settore Senzuno- Conferma recupero ex ilva in linea con quanto disposto dal RU
Priorità d'intervento	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- favorire il riuso delle strutture scolastiche esistenti destinate al trasferimento a seguito della redazione del Piano Attuativo (RU art 55)- Impedire l'inserimento grandi e medie strutture di vendita all'interno del tessuto storico- Allontanare artigianato di servizio molesto e favorire la presenza di attività artigianali leggere- 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- Rivitalizzare il quartiere Senzuno- Mantenimento del livello accessibilità esistente attraverso l'inibizione del cambio uso dei box e garage esistenti- 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



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 2 - ZONA NUOVA - LUNGOMARE	
Riferimenti al regolamento Urbanistico	<p>SU 2 Zona Nuova – Lungomare (Viale Italia) Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 19 (Via Bicocchi – Via Puccini)] Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune) Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa) Art. 111 – Il Settore 8 - arenile delle baracche di ponente Art. 131 - Isolati Art 132 - Isolati di riconversione funzionale Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 138 – Tessuti del lungomare (TM) Art. 142, c. 3 - Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche) (VPt) Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane. Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere:Pensione Eden, Hotel Desirè, Hotel Parrini, Hotel Miramare, Hotel Ausonia, Hotel Orchidea Edifici parzialmente adibiti ad attività alberghiere: Albergo Maida e Albergo Stella CAV: Le Terrazze</p>
Inquadramento funzionale	<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">• la presenza di residenza stabile nell'ambito Zona Nuova, mentre gli isolati del viale Italia sono caratterizzati da componente residenziale stagionale• La presenza di un'ampia gamma di funzioni, dal commercio al terziario, ai servizi che rendono attrattivo il settore• 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• I pubblici esercizi rivestono un ruolo di livello urbano per gli isolati del lungomare• Le attività ricettive turistico alberghiere occupano porzioni di isolati ed hanno un ruolo rilevante dal punto di vista funzionale• Presenza di una dotazione di servizi pubblici di livello di quartiere <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 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>
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mantenimento commercio pt- Mantenimento mix residenza-lavoro- Favorire lungomare e turismo- Salvaguardare pineta
Priorità d'intervento	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none">- incentivare la riqualificazione della residenza stagionale, anche in relazione al concetto di albergo diffuso, ovvero di accoglienza turistico ricettiva diffusa, come indicato dal RU, promovendo, anche attraverso incentivi, la conversione del patrimonio delle seconde case in funzioni turistico ricettive



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

- | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">- riqualificare la zona delle "baracche" e del lungomare inibendo la destinazione residenziale stagionale e favorendo altre attività, diverse non residenza stag sì attività diverse (artigianato leggero ad es)- impedire la trasformazione in altro uso delle attività ricettive esistenti- inibire il cambio d'uso a fini residenziali dei piani terra degli edifici- 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.- Favorire l'accessibilità lungo gli assi commerciali esistenti- 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- Impedire gli no usi impropri per le pinete storiche- Consentire la trasformazione d'uso per attività extralb (cav, affittacamere) |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



SETTORE URBANO 3 - SALCIAINA – SETTORE URBANO 6 - PRATORANIERI	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico per la disciplina delle funzioni	<p>SU 3 Salciaina</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune) Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per il culto (Sc), Aree per attrezzature sanitarie (Ss) Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp), Verde sportivo (Vs), Attrezzature per lo sport e il tempo libero (As)</p> <p>Art. 115 – Il Settore 12 (arenili)</p> <p>Art. 131 - Isolati</p> <p>Art 132 Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 142, c. 3 - Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche) (VPt)</p> <p>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p> <p>Art. 145 – Aree per il turismo [lett. A) Colonia CIF (ACpf) – lett. B) campeggio Pineta del Golfo (Ac)]</p> <p>Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Hotel Parco dei Pini, Albergo La Pineta</p> <p>CAV Le Villette</p> <p>SU 6 Pratoranieri</p> <p>Art. 3 – Aree TR – trasformazione degli assetti insediativi [TR 06 (Via Is. Tremiti) – TR 07 (Viale Italia – Via d. S. Leone) – TR08 (servizi alla nautica) – TR 09 (Via Is. Eolie)]</p> <p>Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 05 (Via litoranea – Via Is. Caprera)]</p> <p>Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 12 (Via Litoranea – Via Is. Caprera) – CP 13/a-b (Via D. S. Leone)]</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune: Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp))</p> <p>Articoli 104 a 110 – I Settori degli arenili da 1 a 7</p> <p>Art. 131 – Isolati (I)</p> <p>Art. 132 - Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (TS)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 144 – Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p> <p>Art. 142, c. 5 – Verde privato vincolato (Vpv)</p> <p>Art. 145 – Aree per il turismo [lett. A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine (ACpf) – lett. B) Aree dei campeggi (Ac) – lett. C) Aree per Villaggi Turistici (Avt - AGdS) – lett. D) Aree per alberghi (Aa) – lett. E) Servizi pubblici e privati per la nautica (S2pn) – lett. F) Ormeggi delle imbarcazioni (AAfc) – lett. G) Aree interne di supporto alla balneazione (Asbr) – lett. H) Aree integrative alla ricettività turistica (Alrt) – lett. I) Area per il campo di golf (AG) – lett. L) Aree del piano integrato di intervento di Pratoranieri (PII)</p> <p>Art. 146 – Aree per attività ricreativi e/o culturali all'aperto (Aaa)</p> <p>Edifici interamente adibiti ad attività alberghiere: Hotel Lido, CAV Aziza</p>
Inquadramento	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La riflessione dovrà quindi concentrare l'attenzione su:</p> <ul style="list-style-type: none">- funzione turistico-ricettiva- funzione residenziale stagionale
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	<p>Sono obiettivi specifici, comuni ai due ambiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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
Priorità d'intervento	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none">- incentivare la presenza delle attrezzature ricettive alberghiere, attraverso l'impeditimento della trasformazione funzionale delle stesse in residenza, destinata ad aumentare il patrimonio abitativo stagionale, già molto alto.- incentivare la riqualificazione della residenza stagionale, anche in relazione al concetto di albergo diffuso, ovvero di accoglienza turistico ricettiva diffusa, come indicato dal RU, promovendo, anche attraverso incentivi, la conversione del patrimonio delle seconde case in funzioni turistico ricettive- 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- mantenimento della valenza turistica del villaggio Mare sì, evitando la creazione di ulteriore residenza stagionale- incentivare il cambio d'uso a fini turistico-ricettivi e dei servizi alla persona e terziari, dei pubblici esercizi



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 4 – CASSARELLO (a) – SALCETA (b)	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 4 Cassarello (a) – Salceta (b) Art. 55 – L.S.S. del sistema del verde e delle attrezzature A Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzi pubbliche e di interesse comune): Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree sport e tempo libero (As), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Aree per attrezzature sanitarie (Ss), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp), Verde sportivo (Vs) art 131 - Isolati art 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art 142, c. 2 - Parco Urbano (VU)</p>
Descrizione funzionale	<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, una a sud di viale Europa, l'altra lungo via del Cassarello.</p> <p>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>
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mantenimento della residenza stabile e del mix funzionale con i servizi e il commercio presenti ai piani terra- 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- Aumento dei servizi quartiere- Miglioramento della fruibilità pedonale- Miglioramento della qualità spazi pubblici e viabilità, accessibilità
Priorità d'intervento	<p>Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inibire il cambio d'uso dei piani terra per fini funzioni residenziali,- 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- Favorire la presenza di funzioni ai piani terra, anche attraverso interventi sullo spazio pubblico, in particolare arredo urbano, illuminazione, verde, segnaletica- 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 <p>Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza, evitandone il cambio d'uso</p>



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 5 - PEEP EST - SETTORE URBANO 8 - PEEP OVEST – SAN GAETANO	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 5 Peep Est Art. 55 – L.S.S. del verde e delle attrezzature A Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 131 - Isolati Art. 133 - Isolati preordinati (IP) Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 – Tessuti preordinati (TP) Art 142, c. 6 – Verde e spazi prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (Vi)</p> <p>SU 8 Peep Ovest – San Gaetano Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola – Via Bassi)] Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 7 (Via Amendola) - CP 8 (Via Nenni) – CP 9 (Via Bassi)] Art. 55, c. 2.1 – L.S.S. del verde e delle attrezzature A Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa – Vpa * di progetto), Verde sportivo (VS) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 – Isolati Preordinati (IP) Art. 137 – Tessuti preordinati (TP) Art. 142, c. 6 - Verde integrativo degli insediamenti (Vi) Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (lc)</p>
Descrizione funzionale	<ul style="list-style-type: none">• Residenza stabile• Servizi pubblici livello quartiere e urbano• Verde attrezzato e sportivo• Scarso commercio dettaglio• Parcheggi e accessibilità• Pochi negozi• Terziario non rappresentativo dei settori• Assenza turistico ricettivo
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none">- mantenere residenza stabile e servizi- riqualificazione urbana e architettonica
Priorità d'intervento	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none">- inibire inserimento della grande distribuzione- mantenimento e inserimento di attività attrattive di servizio e complementari alle esistenti, ludoteca, pubblici esercizi- consentire usi terziari ai piani terra e primi piani degli edifici- consentire l'inserimento di nuove funzioni di servizio alla residenza, ai piani terra, come azione di riqualificazione urbana- Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza non ammettendo cambio d'uso



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 6B PRATORANIERI TURISTICO	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 6 Pratoranieri turistico</p> <p>Art. 3 – Aree TR – trasformazione degli assetti insediativi [TR 07 (Viale Italia – Via d. S. Leone) – TR08 (servizi alla nautica) – TR 09 (Via Is. Eolie)]</p> <p>Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 13/a-b (Via D. S. Leone)]</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune: Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Articoli 104 a 106 – I Settori degli arenili da 1 a 3</p> <p>Art. 131 – Isolati (I)</p> <p>Art. 132 - Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (TS)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 144 – Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p> <p>Art. 142, c. 5 – Verde privato vincolato (Vpv)</p> <p>Art. 145 – Aree per il turismo [lett. A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine (ACpf) – lett. B) Aree dei campeggi (Ac) – lett. C) Aree per Villaggi Turistici (Avt - AGdS) – lett. D) Aree per alberghi (Aa) – lett. E) Servizi pubblici e privati per la nautica (S2pn) – lett. F) Ormeggi delle imbarcazioni (AAfc) – lett. G) Aree interne di supporto alla balneazione (Asbr) – lett. H) Aree integrative alla ricettività turistica (Alrt) – lett. I) Area per il</p>
Descrizione funzionale	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 assumono rilievo la presenza degli ormeggi lungo il fosso Cervia, la Colonia Carialo. 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.
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sono obiettivi prioritari: <ul style="list-style-type: none">- la riqualificazione complessiva dell'offerta di accoglienza turistica e balneare- la valorizzazione delle funzioni esistenti con l'aumento dei servizi per il tempo libero, lo sport nautico, etc- il mantenimento della qualità ambientale delle aree occupate dai complessi turistici e balneari
Priorità d'intervento	Sono priorità d'intervento per quanto riguarda l'organizzazione e la distribuzione delle funzioni esistenti: <ul style="list-style-type: none">- favorire la destinazione alberghiera- inibire la realizzazione di residenza turistico alberghiera- inibire il riuso a fini residenziali dei piani terra degli edifici



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 7 - CAMPI ALTI - SETTORE URBANO 10 – CAPANNINO (b)	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 7 Campi Alti Art. 3 – Aree TR – trasformazione degli assetti insediativi [TR 05 (Campi Alti)] Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola – Via Bassi)] Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 10a (Via dei Tigli) – CP 10b (Via delle Tamerici) – CP 18 (Via dei Pioppi)] Art. 55, c. 2.1 – L.S.S. del verde e delle attrezzature A Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp); Verde sportivo (VS) Art. 131 – Isolati (I) Art. 133 – Isolati Preordinati (IP) Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (TS) Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 – Tessuti preordinati (TP) Art. 142 – Disciplina dei suoli prevalentemente inedificati nelle aree urbane [c. 4 – Verde privato soggetto a tutela (Vpt); c. 5 – Verde privato vincolato (Vpv* - di progetto)] SU 10 b Capannino Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6a (Via massetana) – RQ 6B (Via Gioia)] Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 4a (Via Meucci) - CP 4b (Via Galvani) – CP 4c (Podere Il Capannino)] Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 – Isolati Preordinati (IP) Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 – Tessuti preordinati (TP)</p>
Descrizione funzionale	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.
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none">- mantenere residenza stabile- riqualificazione urbana e architettonica- mantenimento della qualità urbana degli spazi aperti destinati a verde, a parcheggi etc- mantenimento della dotazione dei servizi esistenti ed eventuale aumento dei servizi quartiere, verde pubblico
Priorità d'intervento	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none">- attività attrattive di servizio e complementari alle esistenti, ludoteca, pubblici esercizi- Favorire la presenza di funzioni ai piani terra come azione di riqualificazione urbana- Inibire il cambio d'uso dei piani terra-semienterrati etc degli edifici a fini residenziali- Per le attrezzature e i servizi pubblici occorre mantenere la loro presenza



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 9 - VIA MASSETANA - CAMPO DI PAOLO	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 9 Via Massetana – Campo di Paolo</p> <p>Art. 4 – Aree RQ – riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6° (Via massetana) – RQ 6B (Via Gioia)- RQ 10 (Via Aurelia) – RQ 11 (Via Leopardi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 – L.S.S. del verde e delle attrezzature A</p> <p>Art. 86, lett. b) - Area del cimitero e fascia di rispetto (C)</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree sport e tempo libero (As), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 – Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 – Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142, c. 2 - Parco urbano (VU)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>
Descrizione funzionale	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 significativa, se non salvata assenti il commercio vicinato, l'artigianato, il turistico-ricettivo
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none">- consolidamento e riqualificazione parco urbano centrale in linea con art 55 RU- salvaguardia aree verdi- mantenimento asse scorrimento urbano mare colline- mantenimento del carattere di "servizio" del settore
Priorità d'intervento	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none">- rifunzionalizzazione dell'area dell'ex ippodromo e definizione del gruppo funzioni compatibili, tra le quali il campus scolastico- inibire il cambio d'uso a destinazione residenziale dei complessi commerciali esistenti e delle funzioni diverse dalla residenza- mantenimento livello accessibilità e aree a parcheggio esistenti- definizione usi compatibili con area parco centrale, con area cimiteriale- definizione usi compatibili per le aree PP attraverso il mantenimento della destinazione d'uso a servizi pubblici



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 10 - SAN LUIGI (a) – LE SPIANATE (b)	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 10 San Luigi (a) – Le Spianate (c)</p> <p>Art. 3 – Aree TR – trasformazione degli assetti insediativi [TR 01b (Via Pasubio)]</p> <p>Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 2a (Via M.te Pasubio) - CP 2b (Via M.te Grappa)]</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 – Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 – Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (lc)</p>
Descrizione funzionale	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
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	Sono obiettivi specifici: <ul style="list-style-type: none">- mantenimento residenza stabile, no seconde case- livello servizi e verde
Priorità d'intervento	Sono priorità d'intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie: <ul style="list-style-type: none">- eventuale conversione in turistico ricettivo albergo diffuso nel caso di frazionamenti-cambi uso- usi non residenz per cambi uso edifici non residenziali, in part commerciali, favorire artigianato e uffici vista vicinanza area artigianale e asse Massetana- incentivare servizi alla residenza



2 FASE INTERPRETATIVA - CONCLUSIONI

SETTORE URBANO 11 - ZONA INDUSTRIALE	
Riferimenti al Regolamento Urbanistico	<p>SU 11 Zona Industriale</p> <p>Art. 3 – Aree TR – trasformazione degli assetti insediativi [TR 03a (Via dell’Edilizia) – TR 03b (Via dell’Industria)]</p> <p>Art. 5 – Aree CP – edificazione di completamento [CP 1a (Bivio Rondelli) - CP 1b (ex Sugherificio) – CP 14 (Via dell’Elettronica) – CP 15 (Via dell’Edilizia) – CP 16a (Via dell’Industria) – CP 16 b/c (Via dell’Artigianato) – CP 16c (Via del Fonditore)].</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 134 - Isolati produttivi (IP)</p> <p>Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 139 - Tessuti con funzione prevalentemente produttiva (TA)</p>
Descrizione funzionale	<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">* isolati in cui sono presenti attività produttive, commerciali e terziarie* isolati in cui sono presenti attività commerciali e artigianali* isolati in cui sono presenti attività commerciali, artigianali e terziarie,* isolati in cui sono presenti attività di deposito* isolati in cui sono presenti attività produttive e commerciali* isolati in cui sono presenti attività produttive-vendita, artig e comm* officine di riparazione auto <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>
Obiettivi specifici della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	<p>Sono obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none">- Valorizzare lotti per usi produttivi e servizi connessi e aumentare il grado di utilizzo dei lotti- Eliminazione elementi di degrado urbano dei singoli lotti e valorizzazione spazi pubblici- incrementare dotazione aree per accessibilità e parcheggi interni ed esterni ai lotti e agli isolati
Priorità d’intervento	<p>Sono priorità d’intervento per il mantenimento della qualità prestazionale funzionale – azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none">- inibizione e limitazione della presenza della funzione residenziale- incentivare cambi uso e nuovi inserimenti di servizi alle imprese e alla persona, compresi pubblici esercizi e attività di ristoro- limitare l’incremento urbanistico su via Massetana



NORME INTEGRATIVE

Norme integrative del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica individua al Capo III art. 6 la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” quale atto che integra il Regolamento Urbanistico, specificandone e articolandone le disposizioni in materia di destinazioni d’uso e di forme di utilizzazione ammesse.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, come descritta all’art. 55 c.1 della L.R. 1/2005 e succ. mod, individua e definisce la *disciplina delle trasformazioni non materiali* del territorio, di cui all’art.55 c.2 punto g) della L.R. 1/2005 e succ. mod.

Della disciplina delle trasformazioni non materiali fa parte la *disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* altrimenti definita *Piano delle Funzioni*, art. 55 c.3 LR. 1/2005 e succ. mod.

3. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio di cui alla lettera g) del comma 2 detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all’articolo 58.

La disciplina denominata anche Piano delle Funzioni è stata redatta in base all’art. 58 “distribuzione e localizzazione delle funzioni” della legge Regionale n.1/2005 “Norme in materia di governo del territorio” e succ. mod.

Mutamenti della destinazione d’uso soggetti a titolo abilitativo:

Tutti i mutamenti della destinazione d’uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo.

Sono comunque considerati mutamenti di destinazione d’uso i passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all’ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d’uso quando sia variata l’utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell’unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.

Si presume destinazione d’uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quelle risultanti da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d’uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.

Protezione del commercio

Per quanto riguarda i mutamenti d’uso della funzione commerciale il Piano delle Funzioni definisce regole specifiche per la protezione del commercio coerentemente con quanto disposto dal PIT - *Articolo 14 – La “città policentrica toscana” e il commercio. Direttive, e art 15 Prescrizioni correlate*, secondo il quale sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d’uso degli immobili mediante la disciplina di cui all’articolo 58 della l.r. 1/2005.

La tav. 4 Assi di protezione del commercio, del Piano delle Funzioni, risponde all’obiettivo di salvaguardia della funzione commerciale.

Trasformazione d’uso degli edifici produttivi o parti di esse

Per quanto riguarda i mutamenti d’uso della funzione produttiva il Piano delle Funzioni è coerente con le direttive e prescrizioni del PIT, *Articolo 18 – La presenza “industriale” in Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento e Articolo 19 – Prescrizioni correlate*.

Infatti secondo quanto disposto dal PIT regionale “se manca il requisito della qualità innovativa di uno specifico progetto strategico che abbia una qualche valenza di “sistema” e che sia orientato direttamente o indirettamente al mondo della produzione e alle sue filiere, e capace di sviluppare forti ed eccellenti funzioni industry oriented, ebbene ridefinizione e riuso vanno decisamente scoraggiati. E sono da privilegiare, in tali circostanze, progetti di mero restauro conservativo. Né, per le aree dismesse, sono da incoraggiare edificazioni alternative.” (*PIT, Documento di Piano, 6.3.2. - 2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana*).



SETTORE URBANO 1 - CENTRO STORICO, EX ILVA, SENZUNO

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 1 Centro Storico - ex ILVA - Senzuno</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune)</p> <p>Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Artr. 131 - Isolati</p> <p>Art 132 Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (TS)</p> <p>Art 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p>	A B	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate all' ospitalità alberghiera ed extra-alberghiera, al commercio di vicinato, ai pubblici esercizi, ai servizi alla residenza, alla residenza stabile.</p> <p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• funzioni abitative residenziali che derivino dal mutamento della destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extralberghiere.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito e di quanto disposto dal RU.</p>



	<p>C Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



SETTORE URBANO 2 - ZONA NUOVA – LUNGOMARE

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 2 Zona Nuova - Lungomare (Viale Italia)</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune)</p> <p>Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa)</p> <p>Art. 131 - Isolati</p> <p>Art 132 - Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 138 - Tessuti del lungomare (TM)</p> <p>Art. 142, c. 3 - Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche) (VPt)</p> <p>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate all' ospitalità alberghiera ed extra-alberghiera, al commercio di vicinato, ai pubblici esercizi, ai servizi alla residenza, alla residenza stabile. Deve essere conservato il mix delle funzioni esistenti ai piani terra degli edifici, è ammessa la trasformazione delle seconde case in funzione turistico-ricettiva, alberghiera ed extra-alberghiera.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• funzioni abitative residenziali che derivino dal mutamento della destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extraalberghiere.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>



	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SETTORE URBANO 3 - SALCIAINA

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p><u>SU 3. Salciaina</u></p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune)</p> <p>Aree per parcheggi pubblici (Sp),), Aree per il culto (Sc), Aree per attrezzature sanitarie (Ss)Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare:</p> <p>Le funzioni da privilegiare sono legate all' ospitalità alberghiera ed extra-alberghiera, ai pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività private di servizio alla persona, ai servizi alla residenza, alla residenza stabile.</p>



<p>pubblico non attrezzato (Vp), Verde sportivo (Vs), Attrezzature per lo sport e il tempo libero (As)</p> <p>Art. 115 - Il Settore 12 (arenili) ANCHE GLI ARENILI ERANO STATI TOLTI, da una prima verifica potrebbero tornare e quindi essere lasciati (anche qui manca il rimando nel RU)</p> <p>Art. 131 - Isolati Art 132 Isolati di riconversione funzionale Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 142, c. 3 - Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche) (VPt) Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane. Art. 145 - Aree per il turismo [lett. A) Colonia CIF (ACpf) - lett. B) campeggio Pineta del Golfo (Ac)]</p>	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• funzioni abitative residenziali che derivino dal mutamento della destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extralberghiere.• il mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo:</p> <p>Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

SETTORE URBANO 4 - CASSARELLO (a) – SALCETA (b)

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
----------------------------------------	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p><u>SU 4 - Cassarello (a) - Salceta (b)</u> Art. 55 - L.S.S. del sistema del verde e delle attrezzature A art 131 - Isolati art 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art 142, c. 2 - Parco Urbano (VU)</p>	<p>A</p>	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate mix di funzioni esistente ai piani terra degli edifici (asse Cassarello, Piemonte, via della Pace), la residenza stabile, i servizi alla residenza</p>
	<p>B</p>	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• funzioni abitative residenziali che derivino dal mutamento della destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extralberghiere.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	<p>C</p>	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>



SETTORE URBANO 5 - PEEP EST

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 5 Peep Est Art. 55 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A Art. 131 - Isolati Art. 133 - Isolati preordinati (IP) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 - Tessuti preordinati (TP) Art 142, c. 6 - Verde e spazi prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (Vi)	A	Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate alla residenza stabile, alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, servizi per i residenti (scuole, centri ricreativi, servizi educativi, sanitari, parchi pubblici etc..) preferibilmente ai piani terra/primi piani degli edifici. Piccolo commercio, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.
	B	Funzioni non ammesse: <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto;• funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.). <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>



	<p>C. Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



SETTORE URBANO 6 - PRATORANIERI [RESIDENZA (a) – TURISTICO (b)]

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p><u>SU 6 Pratoranieri</u></p> <p>Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 06 (Via Is. Tremiti) - TR 07 (Viale Italia - Via d. S. Leone) - TR08 (servizi alla nautica) - TR 09 (Via Is. Eolie)]</p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 05 (Via litoranea - Via Is. Caprera)]</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 132 - Isolati di riconversione funzionale</p> <p>Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (TS)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 144 - Edificazione esistente a destinazione d'uso turistico ricettiva nelle aree urbane.</p> <p>Art. 142, c. 5 - Verde privato vincolato (Vpv)</p> <p>Art. 145 - Aree per il turismo [lett. A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine (ACpf) - lett. B) Aree dei campeggi (Ac) - lett. C) Aree per Villaggi Turistici (Avt - AGdS) - lett. D) Aree per alberghi (Aa) - lett. E) Servizi pubblici e privati per la nautica (S2pn) - lett. F) Ormecci delle imbarcazioni (AAfc) - lett. G) Aree interne di supporto alla balneazione (Asbr) - lett. H) Aree integrative alla ricettività turistica (Alrt) - lett. I) Area per il campo di golf (AG) - lett. L) Aree del piano integrato di intervento di Pratoranieri (PII)</p> <p>Art. 146 - Aree per attività ricreativi e/o culturali all'aperto (Aaa)</p>	A B	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate alle attività ricreative, ai servizi al turismo e alle attività turistico ricettive con l'esclusione delle residenze turistico alberghiere (R.T.A).</p> <p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• funzioni abitative residenziali che derivino dal mutamento della destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extralberghiere.• funzioni abitative residenziali dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi, posti lungo gli assi di protezione del commercio come individuati alla tav. 4, che derivino dal mutamento della destinazione d'uso dei locali commerciali e artigianali di servizio alla residenza,. Tale divieto non vale in caso di creazione o ampliamento di alberghi o di locali necessari ai servizi e alle attrezzature pubbliche e nel caso dei locali di accesso all'immobile.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>



	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



SETTORE URBANO 7 - CAMPI ALTI

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 7 Campi Alti</p> <p>Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 05 (Campi Alti)]</p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola - Via Bassi)]</p> <p>Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 10a (Via dei Tigli) - CP 10b (Via delle Tamerici) - CP 18 (Via dei Pioppi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp); Verde sportivo (VS)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 135 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (TS)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142 - Disciplina dei suoli prevalentemente inedificati nelle aree urbane [c. 4 - Verde privato soggetto a tutela (Vpt); c. 5 - Verde privato vincolato (Vpv* - di progetto)]</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni abitative residenziali dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi²;• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

² Punto inserito a seguito del Contributo della Regione prot. n. 18573/2014



SETTORE URBANO 8 - PEEP OVEST - SAN GAETANO

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 8 Peep Ovest - San Gaetano</p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 01a (Via Amendola - Via Bassi)]</p> <p>Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 7 (Via Amendola) - CP 8 (Via Nenni) - CP 9 (Via Bassi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree per istruzione (Si), Verde pubblico attrezzato (Vpa - Vpa* di progetto), Verde sportivo (VS)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142, c. 6 - Verde integrativo degli insediamenti (Vi)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono legate alla residenza stabile, alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, servizi per i residenti (scuole, centri ricreativi, servizi educativi, sanitari, parchi pubblici etc..) preferibilmente ai piani terra/primi piani degli edifici. Piccolo commercio, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni abitative residenziali dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi³;• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto;• funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.). <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>

³ Punto inserito a seguito del Contributo della Regione prot. n. 18573/2014



	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a titolo abilitativo.</p> <p>Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi.</p> <p>Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>
--	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



SETTORE URBANO 9 - VIA MASSETANA - CAMPO DI PAOLO

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
<p>SU 9 Via Massetana - Campo di Paolo (Via Leopardi - Via Chirici)</p> <p>Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6° (Via massetana) - RQ 6B (Via Gioia)- RQ 10 (Via Aurelia) - RQ 11 (Via Leopardi)]</p> <p>Art. 55, c. 2.1 - L.S.S. del verde e delle attrezzature A.</p> <p>Art. 86, lett. b) - Area del cimitero e fascia di rispetto (C)</p> <p>Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici (PP), Aree per parcheggi pubblici (Sp), Aree sport e tempo libero (As), Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp)</p> <p>Art. 131 - Isolati (I)</p> <p>Art. 133 - Isolati Preordinati (IP)</p> <p>Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC)</p> <p>Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)</p> <p>Art. 142, c. 2 - Parco urbano (VU)</p> <p>Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)</p>	A	<p>Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza, commerciale, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.</p>
	B	<p>Funzioni non ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• funzioni abitative residenziali dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi⁴;• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto;• funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.). <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	C	<p>Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche.</p> <p>Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.</p>

⁴ Punto inserito a seguito del Contributo della Regione prot. n. 18573/2014



SETTORE URBANO 10 - SAN LUIGI (a) - LE SPIANATE (c)

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 10 - San Luigi (a) - Le Spianate (c) Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 01b (Via Pasubio)] Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 2a (Via M.te Pasubio) - CP 2b (Via M.te Grappa)] Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Aree per istruzione (Si), Aree per il culto (Sc), Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 - Isolati Preordinati (IP) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 - Tessuti preordinati (TP) Art. 147 - Edifici specialistici esistenti a destinazione d'uso commerciale (Ic)	A	Funzioni da privilegiare: Da privilegiare la funzione residenziale e i servizi alla residenza, commerciale, attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.
	B	Funzioni non ammesse: <ul style="list-style-type: none">• funzioni abitative residenziali dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi⁵;• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto;• funzioni abitative residenziali, attività produttive, usi artigianali (che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto), commercio ingrosso, impianti rifiuti negli edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (Art. 147 delle Norme di attuazione del R.U.). <p>Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.</p>
	C	Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.

⁵ Punto inserito a seguito del Contributo della Regione prot. n. 18573/2014



SETTORE URBANO 10 – CAPANNINO (b)

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 10B Capannino Art. 4 - Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali [RQ 6a (Via Massetana) - RQ 6B (Via Gioia)] Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 4a (Via Meucci) - CP 4b (Via Galvani) - CP 4c (Podere Il Capannino)] Art. 87 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune): Verde pubblico attrezzato (Vpa), Verde pubblico non attrezzato (Vp) Art. 131 - Isolati (I) Art. 133 - Isolati Preordinati (IP) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 137 - Tessuti preordinati (TP)	A	Funzioni da privilegiare: Le funzioni da privilegiare sono quelle della residenza stabile e dei servizi alla residenza.
	B	Funzioni non ammesse: <ul style="list-style-type: none">• funzioni abitative residenziali dei piani seminterrati degli edifici o di parti di essi⁶;• funzioni commerciali di vendita medie e grandi;• funzioni legate alle attività produttive che riguardano la lavorazione, produzione, lo stoccaggio di materiali quali legname, vetro, e altri materiali da costruzione nonché di impiantistica;• funzioni artigianali produttive che includono la riparazione di auto e moto, lavaggio auto e moto• funzioni legate ad impianti di tipo artigianale/industriale per il trattamento dei rifiuti urbani e di quelli derivanti dalle lavorazioni;• funzioni commerciali all'ingrosso e depositi;• funzioni agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge.• mutamento della destinazione d'uso delle funzioni esistenti adibite a garage-box esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare il posto auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto; Ogni funzione esistente, non conforme può essere convertita soltanto in funzione ammessa, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli non ammessi in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.
	C	Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.

⁶ Punto inserito a seguito del Contributo della Regione prot. n. 18573/2014



SETTORE URBANO 11 - ZONA INDUSTRIALE

RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO	punto	Piano delle Funzioni: oltre a quanto già disposto dal R.U. si indicano le seguenti disposizioni normative
SU 11 Zona Industriale Art. 3 - Aree TR - trasformazione degli assetti insediativi [TR 03a (Via dell'Edilizia) - TR 03b (Via dell'Industria)] Art. 5 - Aree CP - edificazione di completamento [CP 1a (Bivio Rondelli) - CP 1b (ex Sugherificio) - CP 14 (Via dell'Elettronica) - CP 15 (Via dell'Edilizia) - CP 16a (Via dell'Industria) - CP 16 b/c (Via dell'Artigianato) - CP 16c (Via del Fonditore). Art. 131 - Isolati (I) Art. 134 - Isolati produttivi (IP) Art. 136 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (TC) Art. 139 - Tessuti con funzione prevalentemente produttiva (TA)	A	Funzioni da privilegiare: attività produttive industriali e artigianali che possono comprendere spazi per produzione, riparazione, vendita al chiuso o all'aperto o esposizione, spedizione, uffici a servizio dell'attività, deposito e stoccaggio merci e materiali, laboratori di ricerca, poli scientifici e tecnologici, servizi alle imprese. Attività complementari alla produzione compatibili con l'artigianato.
	B	Funzioni non ammesse: a. abitative residenziali; Sono fatti salvi, ove previsto dalle norme del R.U. e secondo le limitazioni e condizioni in quelle riportate, gli alloggi di servizio pertinenziali a servizio dell'attività produttiva quale guardiana realizzati attraverso il cambio della destinazione d'uso di locali adibiti ad uffici, magazzini, depositi e simili; b. grande e media distribuzione alimentare; c. produzione industriale con processi lavorazione nocivi; d. grandi strutture di vendita commerciali anche all'ingrosso; e. agricole e le funzioni connesse a quelle agricole ai sensi di legge; f. mutamento delle funzioni esistenti con destinazione d'uso adibite a garage, box e parcheggi auto esistenti, salvo la dimostrazione di essere in grado di recuperare i posti auto in altra parte dell'edificio o spazio aperto. Ogni uso non conforme può essere convertito soltanto in un uso ammesso, tenendo conto degli usi da privilegiare e di quelli da inibire in riferimento all'ambito di programmazione delle funzioni e di quanto disposto dal RU.
	C	Mutamenti della destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo: Sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie come definito dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche. Tutti i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, appartenenti al presente settore urbano, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo. Fermo restando quanto sopra precisato, si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadri, anche con interventi successivi. Si presume destinazione d'uso attuale, ai fini delle presenti disposizioni, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del presente piano. In mancanza di questi, costituisce destinazione d'uso attuale, la posizione catastale che risulti alla data di entrata in vigore del presente piano.