



DOC.

1



PRGC 2016 **COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO**

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) - Variante n. 48
Piano Regolatore Generale Comunale LR 5/2007

21 marzo 2016

OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ Estratto articoli 2 e 2bis

Elaborato 12



OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ

Estratto articolo 2



ADOZIONE

D.C.C. n. _____ del _____

APPROVAZIONE

D.P.G.R. n. _____ del _____

Il Sindaco

Avv. Luca FANOTTO

L'Assessore all'Urbanistica

Paolo CIUBEJ

Il Segretario Comunale

Dott. Francesco LENARDI

Il Resp. Settore Urbanistica - Edilizia privata

Arch. Elisa TURCO

Capo Ufficio Urbanistica

Dott. Pian. Linda ROSSETTO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici

Ingegnere Giuliano CAVARZAN

Ingegnere Lino POLLASTRI

Urbanista Fabio VANIN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

2. INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI INSEDIAMENTI PREMINENTEMENTE RESIDENZIALI STABILI PREVISTI - AREA DI INCENTIVAZIONE DELLA RESIDENZA STABILE - AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ~~AREA DI RISPETTO DEL VERDE URBANO.~~

2.1. Obiettivi:

1. Recupero, completamento, riqualificazione e sviluppo del tessuto urbanistico esistente e del suo ruolo residenziale turistico, alberghiero e residenziale stabile.
2. Riequilibrio della ricettività turistica.
3. Soddisfacimento del fabbisogno abitativo stabile.
4. Ottimizzazione di uso e completamento di urbanizzazioni.
5. Realizzazione di compatibilità tra dimensionamento del piano e mantenimento della qualità ambientale, sia per la parte ricettiva turistica che per la parte residenziale stabile.
6. Obiettivi specifici:
 - a) a Sabbiadoro e City, parte sud: riqualificazione dell'insediamento;
 - b) a Sabbiadoro e City, parte nord: sviluppo di un centro di comunità stabile;
 - ~~c) a Pinota e Riviera: tutela del verde;~~
 - d) presso via Casa Bianca, parte nord: consolidamento di un nucleo di comunità stabile.

2.2. Strategie:

1. Incentivazione di interventi per recupero e adeguamento del patrimonio edilizio e degli insediamenti esistenti, preminentemente mediante indici costruttivi.
2. Mantenimento di funzione prevalente residenziale, alberghiera o di servizio.
3. Completamento del tessuto urbanistico esistente.
4. Contenimento della capacità insediativa teorica, in limiti coerenti con gli obiettivi specifici di settore o di località.
5. Localizzazione di zona B preminentemente in area urbanizzata.
6. Articolazione di zona B in sottozone, corrispondenti a:
 - a) B1, intensiva: Sabbiadoro e City;
 - b) B2, estensiva: ~~Pinota, Riviera~~, via Casa Bianca e insediamenti sparsi.
7. Localizzazione di zona C preminentemente in area di completamento di insediamenti residenziali stabili esistenti. In particolare: incentivazione della concentrazione a Sabbiadoro, nord di via Latisana.
8. Miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature collettive. In particolare, per la comunità stabile: costituzione di un centro di aggregazione.
9. Costituzione di zona T, di parcheggio privato.
10. Costituzione e articolazione di zona V, di verde privato, in sottozone corrispondenti a:
 - a) V1: aree di servizio residenziale;
 - b) V2: aree di protezione di insediamenti, infrastrutture e beni paesaggistici.
11. Strategie specifiche:
 - a) in genere:
 - 1) recupero e sviluppo della ricettività alberghiera;
 - 2) contenimento degli indici di fabbricabilità;

- 3) contenimento della densità di unità immobiliari residenziali;
 - 4) adeguamento del patrimonio edilizio con opere per riscaldamento, per estendere la stagione turistica oltre il periodo estivo;
 - b) a Sabbiadoro e City, parte sud:
 - 1) incentivazione di recupero radicale, specie mediante demolizione e ricostruzione, con opere e servizi di qualità;
 - 2) incentivazione della integrazione di spazi di uso pubblico;
 - c) a Sabbiadoro e City, parte nord: incentivazione della residenza stabile, mediante indici costruttivi;
 - ~~d) a Pineta e Riviera: limitazione di superficie coperta e di superficie trasformabile;~~
11. *Insediamiento preminentemente residenziale esistente* corrisponde preminentemente a zona B e altre connesse;
12. *Insediamiento preminentemente residenziale stabile previsto* corrisponde a zona C e altre connesse.

2bis. AREA DI RISPETTO DEL VERDE URBANO E ZONA B0 DI RIVIERA E PINETA.

2.1. Obiettivi:

- 1. Salvaguardare l'impianto urbanistico riconoscibile nella spirale di Pineta progettata dall'architetto D'Olivo e nel quartiere di Riviera progettato dall'architetto Piccinato.**
- 2. Contenere il consumo di suolo e salvaguardare il rapporto tra tessuto edificato, spazi scoperti e sistema della mobilità.**
- 3. Tutelare e valorizzare la continuità del verde urbano, il sistema degli spazi pubblici e il rapporto con il mare.**
- 4. Incentivare la rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio.**
- 5. Obiettivi specifici:**
 - a) Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse (B0/a)**
 - 1) salvaguardare l'impianto urbanistico caratterizzato dalla prevalenza di morfologie complesse e/o di elementi ordinatori;**
 - 2) salvaguardare l'impianto morfologico del tessuto edificato, in termini di rapporto con il verde alberato, con il sistema degli spazi pubblici e con la viabilità;**
 - 3) incentivare il recupero e il rinnovamento del patrimonio edilizio;**
 - 4) valorizzare i fronti turistici, commerciali e terziari lungo i principali assi, promuovendo la messa in rete degli spazi pubblici e la continuità dei viali alberati;**
 - 5) mantenere e migliorare la dotazione di verde urbano lungo i principali assi, rivitalizzando il sistema delle relazioni tra i quartieri e il litorale.**
 - b) Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi (B0/b)**
 - 1) salvaguardare l'impianto urbanistico caratterizzato dalla prevalenza di tipologie a villino immerse nel verde;**
 - 2) tutelare i rapporti tra edificato e vegetazione esistente, ricostruendo e potenziando la dotazione ecologica di verde urbano, contenendo il consumo di suolo;**
 - 3) incentivare gli interventi di rinnovamento del tessuto edilizio con mantenimento della struttura urbana e delle tipologie edilizie;**
 - 4) riqualificare gli spazi urbani garantendone la continuità.**

2.2. Strategie:

- 1. Controllo delle destinazioni d'uso in relazione al contesto urbanistico e infrastrutturale, nonché alla presenza di elementi ordinatori e di corridoi verdi;**
- 2. Mantenimento di tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio, con le morfologie del costruito e il rapporto con gli spazi scoperti;**
- 3. Incentivazione al recupero e alla valorizzazione delle destinazioni d'uso alberghiere;**
- 4. Aumento degli spazi verdi pubblici, riqualificazione degli spazi per la mobilità e aumento delle connessioni con il litorale;**
- 5. Limitazione di superficie coperta e di superficie trasformabile;**
- 6. Contenimento della trasformazione delle aree naturali, in particolare gli ambienti dunali e le pinete**
- 6. Strategie specifiche:**

- a) Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse (B0/a)**
 - 1) mantenimento di funzione prevalente residenziale, alberghiera o di servizio;**
 - 2) qualificazione e miglioramento dei fronti commerciali;**
 - 3) mantenimento delle morfologie complesse lungo i principali assi ordinatori;**
- b) Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi (B0/b)**
 - 1) mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio;**
 - 2) inserimento di tipologie edilizie a bassa densità, con prevalenza di edifici isolati in lotti con spazi scoperti a verde permeabile;**
 - 3) qualificazione ed ampliamento dei corridoi verdi di connessione con il litorale.**