

**Riserve regionali (DGR n. 1485 del 11/08/2016) – Testo introdotto**

~~Riserve regionali (DGR n. 1485 del 11/08/2016) – Testo stralciato~~

**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 Pineta 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: ~~Pineta, 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 Pinota o 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.**

#### **c) Verde**

- 1) promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione degli spazi verdi che connotano l'impianto urbanistico di Pineta e Riviera;**
- 2) promuovere una gestione degli spazi urbani sostenibile ed equilibrata, in rapporto alla dotazione di verde e agli spazi di relazione;**
- 3) limitare il consumo di suolo e garantire la continuità del verde interno ai quartieri.**

#### **d) Parcheggi**

- 1) ridefinire la gerarchia della mobilità: prima viene l'utente pedone, poi quello ciclista ed infine l'automobilista;**
- 2) rivitalizzare il sistema degli spazi pubblici, garantirne l'accessibilità e la fruibilità anche in rapporto alla dotazione di aree a parcheggio.**

#### **e) Corridoio ecologici (principali e secondari)**

- 1) riqualificare e valorizzare la dotazione di verde urbano lungo i principali assi;
  - 2) garantire la continuità dei corridoi ecologici e promuovere la salvaguardia dell'impianto urbanistico di Riviera, caratterizzato dall'alternanza di spazi urbani e spazi verdi di relazione tra il quartiere e il litorale;
  - 3) promuovere una gestione del territorio sostenibile, a conferma dell'impronta progettuale del quartiere di Riviera, fondata su un sistema di viali alberati, di cunei verdi e di spazi collettivi
- f) Asse ordinatore principale**
- 1) salvaguardare gli assi ordinatori propri di Pineta in termini di rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici;
  - 2) valorizzare i fronti turistici, commerciali e terziari lungo i principali assi e le piazze all'interno di una strategia di marketing turistico;
  - 3) rivitalizzare gli spazi pubblici garantendo la continuità verso il mare.

## 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.
- c) Verde**
- 1) mantenimento delle aree naturali, degli ambienti dunali e delle pinete;
  - 2) salvaguardia del parco Hemingway come polmone verde del centro di Pineta;

**3) ricostruzione e potenziamento della dotazione di verde, rivitalizzando anche il sistema di spazi pubblici caratterizzante i centri di Riviera e Pineta**

**d) Parcheggi**

- 1) recupero e rivitalizzazione dello spazio pubblico, delle aree per la mobilità e la sosta;**
- 2) realizzazione e/o ridisegno degli spazi di sosta per i mezzi privati e per i trasporti pubblici**

**e) Corridoio ecologici (principali e secondari)**

- 1) ricostruzione e potenziamento degli spazi verdi di relazione, garantendone la continuità Nord-Sud ed Est-Ovest;**
- 2) mantenimento dei percorsi e delle vedute da e verso il mare;**
- 3) miglioramento della continuità del verde, mantenimento dei viali alberati e degli spazi verdi di relazione.**

**f) Asse ordinatore principale**

- 1) mantenimento del rapporto planivolumetrico tra il tessuto urbano e gli spazi di relazione;**
- 2) miglioramento dell'arredo urbano e traduzione del concetto di "strada piazza";**
- 3) mantenimento dei coni visuali verso il mare e miglioramento dei collegamenti con il litorale.**