

ART. 30 – CENTRO URBANO DI SANTA LUCIA

ZONA "B2₆": ZONA DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

1. DESCRIZIONE

La Zona "B2₆" comprende le espansioni del nucleo originario, localizzate tra la Zona "A1" del Centro Storico e la Pineta.

Quest'ultima, risultato di un intervento di rimboschimento risalente agli anni trenta, così prossima all'area edificata e sottoposta a vincolo forestale ha determinato lo sviluppo dell'abitato lungo la direttrice nord-ovest/sud-est e costituisce ancora oggi il limite fisico dell'area edificata in direzione opposta.

Nella zona "B2₆", gli isolati sono disposti all'interno della maglia regolare che costituisce l'evoluzione spontanea e urbanisticamente coerente dell'impianto originario dell'adiacente Zona "A1". Le dimensioni (variabili tra i 3.000 mq e i 5.000 mq) sono però maggiori rispetto a quelle degli isolati compresi nell'area del centro storico e la forma meno allungata: il rapporto tra i lati è prossimo a 1:1 e la profondità dell'isolato stesso è dettata dalla dimensione di due lotti contrapposti.

Il tipo edilizio predominante è la villetta unifamiliare a centro lotto, con giardino circostante, che in questa parte dell'abitato si sostituisce alla pseudo-schiera diffusa nel centro storico.

Si distingue nella parte sud-est della Zona "B2₆", a contatto con la pineta, l'area del "Villaggio Pescatori" realizzato intorno agli anni ottanta dall'Istituto Gescal (Istituto Gestione per case lavoratori) per i pescatori che operavano a Santa Lucia.

Il villaggio, che comprende sette fabbricati di tipo bifamiliare con altezza pari ad un solo livello fuori terra, è accomunato alla restante parte della zona dall'impianto a maglia regolare, ma si differenzia per il tipo edilizio adottato.

2. OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per la Zona "B2₆", finalizzati al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e della vivibilità della zona stessa, sono:

- a. la ricomposizione spaziale e formale del tessuto edilizio esistente, attraverso il completamento dell'edificato e la ristrutturazione degli isolati incompleti e non definiti, in relazione alle esigenze, al contesto e coerentemente con i caratteri ambientali e tipologici del quadro locale;
- b. la definizione delle modalità di utilizzo delle aree libere da edificazione;
- c. la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'esistente e la conservazione degli spazi adibiti a verde privato;
- d. l'integrazione formale dei nuovi interventi di edificazione e/o completamento, attraverso la definizione di piani unitari estesi all'unità di isolato;
- e. il completamento e/o la riqualificazione dei servizi di rete e delle infrastrutture viarie;
- f. la definizione degli spazi destinati al traffico veicolare e di quelli riservati ai pedoni e alla sosta;

- g. l'integrazione e la valorizzazione dei servizi e degli spazi pubblici destinati alla socialità attraverso la progettazione unitaria degli spazi verdi, dell'illuminazione e dell'arredo urbano.

3. PRESCRIZIONI OPERATIVE

La normativa della zona B2₆, unitamente alle indicazioni contenute nell'elaborato n. 59 – "Progetto guida: il centro urbano di Santa Lucia", è finalizzata alla definizione dei seguenti elementi urbanistici:

- la individuazione puntuale delle possibilità di completamento edilizio e di riqualificazione dell'esistente, sulla base degli elementi identificativi della zona e dell'isolato;
- il tessuto edilizio, le caratteristiche insediative e le tipologie edilizie;
- gli isolati urbani, gli spazi pubblici e ad uso collettivo riferiti al singolo isolato;
- il tessuto stradale, gli spazi destinati alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale, gli spazi adibiti alla sosta;
- i servizi di tipo pubblico e quelli di tipo turistico - ricettivo;
- il limite dell'area edificata attraverso la progettazione di elementi infrastrutturali di connessione tra il centro urbano e il sistema ambientale della pineta: il viale attrezzato a sud, corredato da piccoli servizi a carattere stagionale e la grande piazza fronte mare ad est.

La zona B2₆ si configura come zona di completamento e ristrutturazione edilizia la cui ridefinizione edilizia dovrà essere realizzata mediante piano attuativo esteso all'intera zona, di iniziativa pubblica.

Negli isolati n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 9 e n. 11, come individuati nell'Elaborato n. 53: "Zonizzazione del centro urbano di S. Lucia", in assenza di piano attuativo generale, possono essere realizzati interventi strutturali attraverso la definizione di Progetti Edilizi Unitari.

In assenza di Progetti Edilizi Unitari di isolato non è consentita la realizzazione di nuovi volumi rispetto alla situazione esistente; sui volumi esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

Il Progetto Edilizio Unitario, di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere elaborato nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche e tipologiche:

- a. il Progetto Edilizio Unitario dovrà essere esteso all'intera superficie di isolato, in relazione alla necessità di riqualificare l'ambito urbano esterno di riferimento, dovrà essere presentato e sottoscritto da una quota parte delle proprietà non inferiore al 75% e potrà essere attuato per parti;
- b. il Progetto Edilizio Unitario dovrà privilegiare soluzioni edilizie caratterizzate da fronti continui ed omogenei su filo strada, in riferimento al tipo storico – tradizionale, con corti interne, liberamente accessibili dalla viabilità pubblica, anche tramite porticati coperti. La corte, di proprietà pubblica e di uso collettivo, dovrà essere utilizzata per la realizzazione di servizi, in parte sistemata a verde per uso ricreativo e sociale, e in parte adibita a parcheggio.

c. Il progetto Edilizio Unitario dovrà rispettare i parametri di seguito riportati.

DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZA E SERVIZI	
IF MAX DI ISOLATO	mc/mq	1,50
SUPERFICIE COPERTA MAX	%	40,00
SUPERFICI PER SERVIZI MIN	%	60,00
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	m	7,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	n.	2

—

L'isolato n. 10, come individuato nell'elaborato n. 53: "Zonizzazione del centro urbano di S. Lucia", dovrà avere destinazione d'uso turistico - ricettiva e dovrà essere attuato tramite il progetto esecutivo unitario già approvato dal Consiglio Comunale di Siniscola, con gli Indici planivolumetrici riportati di seguito:

DESTINAZIONE D'USO	TURISTICO - RICETTIVA E SERVIZI	
SUPERFICIE TOTALE DELL'ISOLATO	mq	3.148,00
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	9.500,00

—

4. INFRASTRUTTURE E SERVIZI

All'interno della Zona B2₆ ricadono le seguenti Zone S come definite dal D.A. 2266/U del 20.12.1983.

B2 ₆ - SANTA LUCIA		
N.	TIPO	DESCRIZIONE
7	S ₃	Area pedonale attrezzata situata al limite est dell'area edificata, tra la zona G1 ₈ e il mare (10.978 mq)
8	S ₄	Area parcheggi situata al limite est dell'area edificata, tra le zone G1 ₈ e S7 (1.199 mq).
9	S ₄	Area parcheggi situata nella parte ovest dell'abitato, a sud di Via Lungomare (759mq).
10	S ₄	Area parcheggi situata a sud di Via della Pineta, in prossimità del "Villaggio Pescatori" (1.123 mq).
11	S ₄	Area parcheggi situata nella parte est dell'abitato, tra il "Villaggio pescatori" e la zona G1 ₈ (494mq).
12	S ₃	Area pedonale attrezzata. Situata al limite dell'area edificata, ad ovest della viabilità d'accesso al centro urbano, occupa una superficie di 3.259 mq.
13	S ₄	Area parcheggi situata a sud di Via della Pineta, tra la strada e la pineta (5.777 mq)
14	S ₃	Area verde attrezzata, situata nella parte sud- est dell'abitato, al lite dell'area edificata e all'interno dell'area sistemata a pineta (46.010 mq).

5. DATI PLANOVOLUMETRICI

B2₆

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq	123.359,00
SUPERFICIE FONDIARIA		mq	34.152,00
DI CUI	PER RESIDENZA E SERVIZI	mq	31.004,00
	PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE	mq	3.148,00
VOLUMETRIA MASSIMA INSEDIABILE		mc	56.006,00
DI CUI	PER RESIDENZA E SERVIZI	mc	46.506,00
	PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	mc	9.500,00
SUPERFICI PER SERVIZI S₁		mq	0,00
SUPERFICI PER SERVIZI S₂		mq	0,00
SUPERFICI PER SERVIZI S₃		mq	60.247,00
SUPERFICI PER SERVIZI S₄		mq	9.352,00
SUPERFICI PER SERVIZI TOTALE		mq	69.599,00
ABITANTI INSEDIABILI		n.	373