

TITOLO IV NORME DI CONGRUENZA

CAPO I I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 44 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DI VIA GIUSTINIANI

1. Individuazione

Il distretto comprende ad un ambito interessato dalla presenza di fabbricati ad uso produttivo dismessi (ex azienda Ultraflex) e ristrutturati per attività artigianali e depositi, ed un ambito individuabile come “vuoto urbano” venuto in essere a seguito della demolizione di corpi edilizi produttivi dismessi (ex azienda IML).

Gli immobili facenti parte del Distretto risultano edificati in epoche diverse, connotati da forti incoerenze tipologiche e incongrui in relazione alla loro collocazione interna al sistema residenziale.

La zona appare pertanto idonea ad una sua radicale conversione al sistema urbano con l'allocazione all'interno, attraverso un ridisegno complessivo dell'impianto edificato, di una pluralità di funzioni, contestuali al rafforzamento consistente delle dotazioni di pubblico interesse.

2. Obbiettivi

Trasformazione completa con la costituzione di un sistema integrato di nuove funzioni a carattere urbano, fortemente qualificato dal punto di vista compositivo, organicamente inserito nel contesto insediativo esistente individuato come ambito AR – TU, con presenza di segmenti di attività economiche in grado di garantire un congruo numero di occupati.

Concentrazione in corrispondenza di significative strutture a carattere pubblico quali:

- impianto natatorio;
- impianto sportivo polivalente;
- spazi per le attività culturali e ricreative giovanili;
- parcheggi pubblici.

3. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione agli specifici caratteri del distretto, il Piano ne dispone modalità di attuazione separate per i due principali distinti settori di intervento, relativi il primo all'originario complesso della Ditta Ultraflex da attribuirsi in termini prevalenti a funzioni economiche e produttive, nella sostanziale conservazione dell'impianto edificato preesistente, il secondo relativo alle superfici interessate dal dismesso e ora demolito sito industriale I.M.L., destinato ad un intervento di nuova edificazione con l'attribuzione di funzioni diversificate.

Oltre ai due settori principali individuati e che sono contrassegnati nelle tavole con le lettere:

1 = settore corrispondente alle strutture Ex Ultraflex e spazi d'intorno

2 = settore corrispondente alle aree dell'ex IML

Sono compresi nel perimetro del distretto entità edificate minori, non appartenenti all'originario sistema produttivo, tendenzialmente da conservarsi nel loro attuale stato, fatta salva la loro possibile inclusione all'interno del contiguo settore.

Relativamente a ciascuno dei due settori principali in cui risulta articolato il distretto è prescritta la formazione di Strumento Urbanistico Attuativo unitario nella forma di P.U.O. per ciascuno dei due settori.

Lo strumento attuativo comprenderà gli elementi indicati all'art. 50, secondo comma della L.R. 4 settembre 1997 n° 36, con specifica previsione per la definizione dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità pubblica interna di nuovo impianto.

4. Disposizioni dimensionali per i singoli settori di intervento

4.1. Settore n° 1

Conservazione dei volumi esistenti salvo limitati compensi a parità, con eventuale incremento della S.L.U. presente da conseguirsi esclusivamente attraverso la creazione di solai intermedi all'interno degli attuali volumi.

Destinazione d'uso delle superfici limitata a attività commerciali e/o artigianali alla scala della residenza ivi compresa la funzione abitativa di servizio, attività direzionali aziendali..

E' ammessa inoltre la conservazione delle superfici con destinazioni d'uso abitative libere già presenti all'atto dell'adozione del presente Piano:

- Per attività commerciali alla scala della residenza debbono intendersi i negozi aventi superficie utile di vendita SV non superiore a 250 mq. (Esercizi di vicinato), i pubblici esercizi ed i relativi depositi.
- Per attività artigianali alla scala della residenza devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, comunque, non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uso adottate dal titolare dell'attività.
- la funzione d'uso ad abitazione pertinenziale alle attività economiche presenti è ammessa nei limiti di un massimo di mq. 330 di S.A. e di n° 3 unità immobiliari complessive per l'intero settore. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di superfici di solaio ad abitazione nei termini sopra definiti è subordinato all'impegno del soggetto attuatore ad asservire pertinenzialmente ciascun alloggio ad una unità immobiliare produttiva o commerciale identificata a progetto ed avente S.A. maggiore di mq. 300 e non alienare o comunque utilizzare separatamente l'unità abitativa dall'unità produttiva principale per un periodo non inferiore ai 15 anni.

Dotazione di parcheggi (approssimati all'unità superiore) a pubblico accesso in misura non inferiore, rispettivamente a:

- un posto auto per ogni 16 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie di vendita.
- un posto auto per ogni 80 mq. di superficie destinata da attività produttive con esclusione della vendita al pubblico, oltre ad almeno un parcheggio accessibile a mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie produttiva.

4.2. Settore n° 2

Superficie Agibile (S.A.) massima complessiva realizzabile con destinazione residenziale, commerciale e per pubblici esercizi, produttiva, direzionale, turistico ricettiva e socio sanitaria mq. 21.330. nei limiti ed alle condizioni determinate nel seguito :

- residenza (RE-A, RE-C, RE-P) per un massimo di 9.310 mq. di S.A.
- connettivo urbano (CU-A, CU-P) per un massimo di mq. 2500 di S.A.
- attività produttive (PR-D, PR-C) dimostrativamente compatibili con il sistema residenziale per le modalità di esercizio dell'attività, massimo 3600 mq. di S.A.
- attività direzionali massimo mq. 2135 di S.A.
- attività turistico ricettive socio sanitarie o assistenziali private (TU-A, TU-S, TU-R) max 3.785 mq. di S.A.

Al fine di garantire un sufficiente livello urbanizzatorio primario e secondario, nell'ambito del settore è prescritta in aggiunta alle quantità sopra specificate la formazione delle seguenti strutture a carattere pubblico da considerarsi standard urbanistici obbligatori del previsto S.U.A. di settore da attuarsi anche all'esterno del lotto:

- A. Impianto notatorio idoneo allo svolgimento di manifestazioni agonistiche a livello nazionale secondo le dotazioni prescritte dalle vigenti normative FIN (Federazione Italiana Nuoto) per la disciplina della pallanuoto completo di tutti i servizi connessi;
- B. Impianto sportivo polivalente fruibile sia per le più comuni attività sportive da palestra (basket, volley e simili) che per altre manifestazioni ricreative, con presenza di numero di posti non inferiore a 400 persone. (Superficie netta agibile minima mq. 1.050).
- C. parcheggi pubblici coperti o scoperti nella misura minima di almeno:
 - 1 posto auto per ogni 6 posti a sedere omologati previsti negli impianti sportivi, oltre ad almeno 2 posti per autobus, in numero complessivo tale da soddisfare l'utenza prevista ai punti A) e B);
 - un posto auto per ogni 16 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie di vendita;
 - un posto auto per ogni 80 mq. di superficie destinata da attività produttive con esclusione della vendita al pubblico, oltre ad almeno un parcheggio accessibile a mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie produttiva.

La superficie complessiva dei parcheggi pubblici compresi gli spazi di manovra dovrà essere non inferiore di mq. 6000.

4.3. Densità territoriale nei distretti

In applicazione di quanto disposto all'art. 29, comma 3 lett. d) della L.R. 36/97 sono definite come segue le densità territoriali massima e minima per ciascuno dei due settori in cui è ripartito il distretto.

Per densità territoriale deve intendersi il rapporto della superficie lorda di solaio ovvero la somma di tutte le superfici di volumi fuori terra a destinazione pubblica o privata misurate al lordo dei muri perimetrali sulla superficie territoriale, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal PUC o dal PA o dai PUO con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria;

Settore n° 1 = da pari al 120% di quanto preesistente

Settore n° 2 = da 1,5 a 2

5. Flessibilità delle previsioni

E' ammessa la formazione di P.U.O. unico per l'intero distretto con possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro, delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o esistenti negli edifici esterni ai settori, incrementate del 5%.

5.1. relativamente al settore 2

Subordinatamente alla stipula di un Accordo di Programma con l'Agenzia del Demanio che preveda il trasferimento in capo al Comune di Recco del diritto di superficie o il rilascio al Comune di Recco di concessione avente durata non inferiore a novantanove anni della Piscina Sant'Anna, è consentita la delocalizzazione dello stadio del Nuoto in località Punta Santa'Anna, mediante intervento di sostituzione edilizia dell'impianto esistente, a condizione che siano rispettati i requisiti indicati al precedente art. 4.2 comma 2 lett. A e che venga assicurata anche in sito remoto, la corrispondente dotazione di parcheggi di cui all'art. 4.2 comma 2 lett. C.

E' ammessa la compensazione tra le superfici da destinarsi alle diverse funzioni, secondo i seguenti parametri:

- nessun incremento ammesso per le superfici da destinarsi alla funzione residenziale;
- nessun incremento ammesso per le superfici da destinarsi alla funzione di connettivo urbano;
- incremento massimo ammesso del 20% per le superfici da destinarsi ad attività produttive;
- incremento massimo ammesso del 20% per le superfici da destinarsi ad attività direzionali;
- nessuna limitazione per le superfici da destinarsi ad attività turistico ricettive ed assistenziali.

Il tutto nell'osservanza comunque del massimo di superficie assegnata al complesso di tali funzioni.

Oltre alle funzioni sopra indicate nella zona è ammessa in aggiunta alle quantità sopra specificate:

- la formazione di superfici destinate a strutture culturali, ricreative, di spettacolo, private ma garantite ad accesso pubblico, o uffici di pubblico interesse, (CU-R, CU-S) da collocarsi nella maggior misura possibile entro terra.;

5.2. Estensione della superficie del distretto

E' ammesso che in sede di predisposizione del P.U.O. relativo al settore 2, la superficie del settore stesso venga incrementata con contestuale estensione del Distretto, a comprendere in tutto o in parte l'ambito AR-PA contiguo a monte.

Relativamente all'ambito incluso il P.U.O. potrà prevedere, oltre agli interventi ordinariamente previsti dalle disposizioni d'ambito AR-PA, la realizzazione di interventi più incisivi sulla attuale morfologia al fine di garantire migliori condizioni di soleggiamento agli impianti serricoli, anche con elevazione della loro quota di imposta, anche mediante la realizzazione di nuove volumetrie.

La superficie destinata a serre potrà essere incrementata sino al 25 % dell'attuale, con possibilità di utilizzo di eventuali volumi da ricavarsi entro la diversa morfologia di progetto, esclusivamente per realizzare parcheggi o depositi a servizio delle attività economiche insediate, in questo ultimo caso tali volumi concorrono alla formazione di superficie agibile.

E' ammessa in sede di predisposizione del P.U.O. l'inclusione del Settore 2 dell'attuale zona AR-TU, su cui insiste il fabbricato individuato al N.C.E.U. del Comune di Recco al foglio 2 mappale 400 sub 6-12-14, con demolizione integrale del fabbricato senza recupero superficiale e senza limitazioni d'uso del suolo nell'ambito di quanto consentito all'interno del Distretto.

6. Disposizioni procedurali

Al fine dell'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi previsti è ammesso il ricorso all'accordo di programma o ad altro procedimento speciale di analoga funzione ammissibile ai sensi della vigente legislazione in materia..

7. Disciplina delle porzioni escluse dai settori.

Le porzioni del distretto escluse dai settori di intervento, sono assoggettate al regime di sostanziale conservazione, con mantenimento delle destinazioni d'uso principali esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sino al restauro conservativo, ed alla ristrutturazione a parità di volume esistente ed in assenza di mutamento di destinazione d'uso, salva la conduzione alla destinazione d'uso principale delle porzioni non aventi al momento tale destinazione.

L'intervento di ristrutturazione può comprendere minime integrazioni volumetriche sino al 5% della preesistenza e con divieto di elevazione dell'altezza massima e osservanza dai confini e della strade degli allineamenti preesistenti senza riduzione delle distanze minime già presenti.

8. Interventi sugli edifici esistenti esterni ai settori, nel caso di inclusione nel P.U.O. del settore 2.

E' consentito che le superfici esterne ai settori siano incluse nel P.U.O. di competenza del settore n° 2 con conseguente possibilità di ricollocazione delle relative volumetrie e mutamento di destinazione d'uso all'interno dello strumento attuativo, ciò è applicabile anche a manufatti demoliti di cui sia possibile attestare la consistenza volumetrica esistente alla data di approvazione del PUC.

In tale caso la S.A. disponibile per il P.U.O. potrà essere integrata da quella derivante dal recupero dei fabbricati esterni, restando inteso che convenzionalmente la S.A. di questi ultimi viene considerata pari al volume d'ingombro v.p.p dei fabbricati stessi diviso un RV pari a 3,00. In tale caso le destinazioni d'uso corrispondenti potranno essere individuate tra quelle residenziali o turistico ricettive.

9. Disposizioni transitorie per i settori

In pendenza della formazione dei prescritti P.U.O. di settore o comunque in loro assenza, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, identificati in relazione ai livelli di trasformazione dell'assetto delle aree che costituiscono obiettivo del Piano.

In assenza della approvazione del prescritto P.U.O. per il settore n° 2, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con divieto di sostituzione di elementi murari aventi funzione strutturale, modificazioni dell'aspetto esterno, suddivisione in unità immobiliari distinte, mutamento della destinazione d'uso in essere all'atto dell'adozione del presente Piano.

Non è ammessa la formazione di alcun nuovo volume nè fuori terra che entro terra per qualsiasi destinazione d'uso.

Nel settore n° 1, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento igienico, con divieto di alterazione delle superfici di solaio e della loro destinazione d'uso, del numero delle unità immobiliari e della composizione dei prospetti.

10. Edilizia Residenziale Pubblica

In considerazione della già elevata densità edificatoria consentita sull'area, la quota di E.R.P., di cui alla L.R. 38/2007 ss.mm.ii., potrà essere realizzata in apposita area, al di fuori del Distretto, messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, e qualora venga realizzata all'interno del settore, concorre al calcolo della densità edificatoria.