

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ALBUM DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE



SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ALBUM DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ELABORATO P4

MARZO 2002

Indice

INDICE		3
PREMESSA		4
CRITERI GENERAL	.I DI INTERVENTO	5
PARAMETRI URBAI	NISTICI	9
LEGENDA DELLO S	SCHEMA DI IMPIANTO	10
QUANTIFICAZIONI I	DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICI	11
DISTRETTI	DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	1 2
TIPOLOGIA : AC	AREE PARZIALMENTE COSTRUITE DESTINATE A SERVIZI, NON ATTUATE	13
N° 1		14
N° 2		17
N° 3		19
N° 4		21
TIPOLOGIA: AL	AREE PREVALENTEMENTE LIBERE DESTINATE A SERVIZI, NON ATTUATE	23
N° 1		24
N° 2		26
N° 3		28
N° 4		30
TIPOLOGIA : AD	AREE DISMESSE/DISMETTIBILI O SOTTOUTILIZZATE	32
N° 1		33
N° 2		39
N° 3		42
N° 4		44
N° 5		46
TIPOLOGIA : API	AREE PER FUNZIONI PRODUTTIVE INTEGRATE	49
N° 1		50
N° 2		52
TIPOLOGIA : APA	AREE PER FUNZIONI PRODUTTIVE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	54
N° 1		55
N° 2		58
TIPOLOGIA : ASU	AREE A PREVALENZA DI ATTREZZATURE URBANE	61

N° 1		62
N° 2		64
N° 3		66
N° 4		68
N° 5		70
N° 6		72
TIPOLOGIA: ATN	ÂREE DEMANIALI PER ATTREZZATURE TURISTICHE E PER LA NAUTICA	74
N° 1		75
N° 2		77
N° 3		79
TIPOLOGIA: AM	AREE MILITARI	81
N° 1		82
DISTRETTI LEVANTE	DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO D'AREA DE	L 84
DISTRETTI DI TRAS	SFORMAZIONE INTEGRATI	88
AD N.	6	89
DISTRETTI DI TRAS	SFORMAZIONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE	90
API N.	3	91
API N.	4	93
API N.	5	95
API N.	6	97
APA N	ı. 3	99
AREE DEMANIALI P	PER ATTREZZATURE TURISTICHE E PER LA NAUTICA	100
ATN 4		100

Premessa

Il presente elaborato articola la disciplina dei Distretti di Trasformazione Urbanistica e dei Distretti di Trasformazione individuati nel Piano d'Area degli Ambiti Territoriali del Levante, contenuta nell'elaborato "Norme di Conformità e Congruenza" descritti nell'art. 15 e pertanto si configura come elaborato prescrittivo.

I Distretti di Trasformazione sono specifici ambiti urbani per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città. Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature cittadine che hanno concluso il loro ciclo di vita, interstizi urbani e quelle parti di città su cui il Piano vigente non è riuscito a produrre interventi incisivi, rimanendo così inattuato.

Elemento di particolare importanza nell'elaborato è rappresentato dallo *Schema di Impianto Urbanistico, Ambientale ed Ecologico*, che si configura come "progetto guida" per la successiva fase di progettazione attuativa. Si tratta di un insieme di criteri, suggerimenti e prescrizioni, non solo in termini di indici urbanistico-edilizi, che definiscono i principi insediativi, i tipi edilizi, gli allineamenti, i percorsi, la forma e l'estensione degli spazi pubblici.

Le scelte progettuali che vengono proposte discendono da un profondo ragionamento circa il disegno della città, condotto nell'ambito di una strategia di sviluppo e trasformazione indirizzata alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dei contesti all'interno dei quali si pianificano le trasformazioni.

Criteri Generali di Intervento

- 1. Per Distretti di Trasformazione si intendono specifici ambiti urbani, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUC per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città. Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature cittadine che hanno concluso il loro ciclo di vita, interstizi urbani e quelle parti di città su cui il piano vigente non è riuscito a produrre interventi incisivi rimanendo così inattuato.
- 2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, così come indicato nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". I Distretti individuati sono stati classificati in tre differenti tipologie:
- Distretti di Trasformazione Integrati
 - AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate
 - AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate
 - AD Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate
- Distretti di Trasformazione per funzioni produttive
 - API Aree per funzioni produttive integrate
 - APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali
- Distretti di Trasformazione per Servizi
 - ASU Aree per prevalenti attrezzature urbane
 - ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica
 - AM Aree militari
- 3. Al fine di favorire la realizzazione dei Distretti di Trasformazione essi possono essere attuati anche per sub-comparti funzionali purché siano coordinate in un disegno unitario funzionale e morfologico esteso all'intero ambito del Distretto o del Subdistretto. In sede di PA potranno inoltre essere definiti Distretti di Trasformazione coordinati, costituiti da Distretti contigui e collegati funzionalmente.
- 4. I singoli proprietari delle aree comprese nei Distretti di Trasformazione, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.
- 5. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a PUO di iniziativa pubblica o privata, salvo diverse disposizioni contenute nell'elaborato P4 "Album dei distretti di trasformazione urbanistica". La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito del singolo Distretto di Trasformazione
- 6. Il PUO dovrà essere esteso all'intero Distretto di Trasformazione o Subdistretto e, nei casi di Distretti di Trasformazione coordinati, a tutti i Distretti che ne fanno parte. Qualora non esista l'assenso di tutti i proprietari delle aree comprese nei Distretti di Trasformazione, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% del rispettivo valore catastale ai sensi dell'Art. 51.1 della LR 36/97. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso all'intero Distretto o Subdistretto di Trasformazione, alla cui approvazione è subordinato l'esame dello strumento attuativo stesso; gli strumenti attuativi dei successivi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale. In caso di mancato accordo tra i proprietari il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.
- 7. Nei Distretti di Trasformazione integrati viene sempre garantita la compresenza degli Usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie commerciali e

alberghiere tale compresenza è definita come *Mix funzionale*. I PUO riservano una presenza minima in termini di Sul realizzabile del 40% alla funzione residenziale, del 20% alla funzione terziaria commerciale e/o alberghiera; per i Distretti individuati come strategici la presenza minima non è richiesta relativamente alla funzione residenziale; la quota di edificabilità eccedente quella minima garantita è assegnata alla funzione residenziale o alle funzioni terziarie e alberghiere, ovvero ad ambedue i gruppi di Usi.

- 8. I Distretti di Trasformazione sono di norma ripartiti nelle seguenti tre zone funzionali:
- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Superficie edificabile Se; oltre alla Superficie fondiaria Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (ed in modo particolare ai parcheggi), anche nella Se, che dovranno risultare aggiuntive alle quantità di Ac prescritte successivamente. La Se rappresenta la misura reale della densità edificatoria prevista:
- una zona destinata a Verde privato con valenza ecologica *Ve* attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto); in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione e parcheggi di pertinenza degli edifici, non realizzabili nella *Se*, con una edificabilità aggiuntiva, calcolata sul *Ve*, di 0,10 mg/mg, per la realizzazione delle attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
- una zona destinata ad Area di cessione compensativa Ac, da cedere interamente al Comune o da vincolarsi ad uso pubblico; tale zona, oltre alla quota di standard per verde pubblico fissato dalla normativa regionale, può comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i parcheggi pubblici e i servizi di quartiere (attrezzature di interesse comune, servizi scolastici fino all'obbligo, attrezzature sociali). Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature di standard urbanistici, potrà essere derogato l'indice di permeabilità relativo alla Ac, fino al limite massimo di Ip (Ac) \geq 40%;
- il PUC opera una prima ripartizione indicativa delle superfici territoriali di ogni distretto di trasformazione, distinguendo *Ac* e *Se+Ve*, fatto salve le specifiche prescrizioni previste nella disciplina dei singoli Distretti di trasformazione.
- 9. La viabilità pubblica primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento di trasformazione viene computata nella superficie di cessione. La viabilità pubblica esistente che viene mantenuta non concorre alla definizione della superficie territoriale.
- 10. La viabilità di accesso agli insediamenti, privata da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della Se potranno essere localizzati all'interno della zona *Ve*, occupandone una superficie non superiore al 15%.
- 11. Nell'album P4 dei Distretti di trasformazione urbanistica viene specificata, per ogni tipologia di Distretto di Trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale *St* della ripartizione funzionale. Tale ripartizione quantitativa risulta vincolante in tutti i casi, ad eccezione dei Distretti Produttivi per i quali rimane prescrittiva la sola quota relativa ad *Ac*, mentre la *Se* e il *Ve* possono essere accorpati; in questi casi la quota di *Ve* viene ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità *Ip* e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti per la zona *Ve*. Eventuali ulteriori eccezioni dovute a situazioni specifiche, saranno evidenziate nell'elaborato P4 *Album dei Distretti di Trasformazione urbanistica*.
- 12. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard (*Ac*) e a viabilità interne ai Distretti di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
- 13. Le tabelle quantitative relative alle superfici dei singoli distretti di trasformazione urbanistica e le ripartizioni funzionali previste sono indicative, mentre è vincolante la loro ripartizione percentuale. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria all'interno delle unità minime di intervento sono da considerare i valori delle superfici catastali.
- 14. In tutti i Distretti di Trasformazione gli edifici identificati come edifici da conservare ed edifici di potenziale riuso possono essere recuperati, senza che la *Sul* relativa concorra alla determinazione della *Sul* prescritta, attraverso le modalità di intervento della manutenzione qualitativa e della ristrutturazione edilizia di tipo r1, r2, r3 e destinati agli usi consentiti dalle regole funzionali dei Distretti di appartenenza.

6

Per gli edifici da conservare sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1; per quelli di potenziale riuso la *Sul* é aggiuntiva solo nel caso di recupero dell'immobile interessato, ma non nei casi di demolizione dello stesso. In alcuni Distretti sono individuati con apposito simbolo grafico fabbricati che, seppure in buono stato di conservazione, sono da demolire ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'area; in questi casi è consentito il recupero della 50% della Sul demolita da aggiungere a quella prevista.

- 15. Eventuali altri edifici esistenti non identificati quali edifici da conservare o di potenziale riuso all'interno dei Distretti di Trasformazione se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della *Sul* realizzabile.
- 16. Nelle more della predisposizione e approvazione dei PUO relativi ai diversi Distretti, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nella manutenzione qualitativa.
- 17. I PUO attinenti ai distretti dovranno essere congruenti alle indicazioni grafiche riportate nel presente elaborato salvo rettifiche delle stesse, dovute a esigenze motivate e determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare la tripartizione o bipartizione quantitativa specificata per ciascun Distretto di Trasformazione.
- 18. In alternativa alla procedura di PUO é consentito il ricorso alla concessione edilizia convenzionata per l'attuazione dei Distretti di Trasformazione il cui assetto progettuale sia congruente alle indicazioni grafiche riportate nel presente elaborato. In tutti gli altri casi e qualora l'assetto progettuale comporti modifiche localizzative alle prefigurazioni contenute nel nell'Album dei Distretti, o modifiche alle altezze massime, è obbligatorio il ricorso al PUO o al Progetto Urbano.

Nel presente elaborato, per ogni Distretto di Trasformazione, sono contenute le norme e le schede grafiche (in scala 1:2.000) relative ad ogni Distretto, che riportano tutte le indicazioni programmatiche e le prescrizioni da osservare nella redazione degli strumenti attuativi, specificate nei punti successivi. La scheda é suddivisa in sei parti:

- la *Tipologia:* definisce la classificazione del Distretto individuata Sua base dello stato di fatto e di diritto delle aree appartenenti al Distretto stesso;
- l'*Inquadramento urbanistico:* individua il Distretto nell'ambito urbano con una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche e ambientali del contesto;
- gli *Obiettivi e i criteri di intervento:* vengono enunciati ed esplicitati gli obiettivi e le finalità che l'intervento dovrà perseguire;
- le Regole della trasformazione:
- le *Regole di suddivisione del suolo e le quantità urbanistico-edilizie:* sono definiti i parametri urbanistico-edilizi (St, Ve, Ac, Ut, Su, destinazioni funzionali), da rispettare nell'attuazione degli interventi:
- le **Regole ambientali ed ecologiche:** vengono enunciati i parametri e gli indici (Ip, A, Ar), da rispettare nell'attuazione degli interventi;
- lo **Schema di impianto urbanistico, ambientale ed ecologico:** oltre alla localizzazione delle zone Se, Ve, Ac, la scheda grafica (in scala 1:5.000) definisce le regole da rispettare nell'attuazione degli interventi, con riferimento a:

a) Regole urbanistiche:

- Viabilità: riguarda i tracciati e le dimensioni della viabilità pubblica da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali: riguarda il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete di massima, modificabile in sede di strumentazione a condizione che venga garantita la funzionalità del percorso ed i suoi rapporti con il tessuto esistente;
- Accessi veicolari: riguarda il posizionamento dell'accesso dalla viabilità pubblica a quella interna all'intervento;
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico: riguarda la localizzazione di alcuni dei parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento.

b) Regole progettuali:

- Edificazione compatta: identifica due tipologie edilizie intercambiabili (a blocco e in linea; per tipologia a blocco si intende un edificio con almeno tre piani, la cui distribuzione è organizzata su un impianto distributivo verticale (scale e ascensori) generalmente centrale; per tipologia in linea si intende un edificio con almeno tre piani sviluppati in linea, generalmente caratterizzati da due affacci principali;
- Edificazione rada: identifica varie tipologie edilizie intercambiabili (a schiera, monofamiliari, bifamiliari, ville urbane), caratterizzate da una altezza massima di tre piani abitabili e dalla disponibilità di una zona a verde privato (Ve) di pertinenza delle singole unità immobiliari;
- Allineamento prevalente: riguarda il filo su cui posizionare uno dei due fronti principali degli edifici con tipologia in linea:
- Direzione della giacitura prevalente degli edifici: definisce gli assi di riferimento prevalenti per l'ubicazione degli edifici;
- Piazze e luoghi centrali: evidenzia la localizzazione di massima di una nuova piazza o di uno spazio pubblico caratterizzato da funzioni comuni da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- Edifici di valore storico e/o documentario: evidenzia gli edifici di valore storico, architettonico, ambientale o documentario da conservare.

c) Regole ambientali ed ecologiche:

- Corridoi bio-climatici: riguarda l'organizzazione e la dimensione di massima degli spazi liberi da alberare e da sistemare a prato, finalizzati alla migliore circolazione dell'aria in relazione allo stato di fatto dei luoghi interessati dall'intervento;
- Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione:
- *Alberatura della viabilità:* evidenzia le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento;
- *Verde pubblico*: si tratta delle aree di cessione al Comune o di uso pubblico per le quali si prevede una sistemazione prevalentemente a verde.

Parametri urbanistici

Ripartizione funzionale

Superficie Territoriale St = Se+Ve+Ac

Se Superficie Edificabile Se = superficie edificabile = ambito di concentrazione

dell'edificabilità

Ve Verde privato con valenza ecologica Ve = verde privato con valenza ecologica

Area di cessione Ac = aree di cessione per la realizzazione di servizi Ac

pubblici

Mix funzionale – usi previsti Ut Indice di Utilizzazione territoriale

Superficie Utile Sul U1/1 Destinazioni d'uso

Indici urbanistico ecologici

Superficie permeabile Sp

Legenda dello schema di impianto

REGOLE URBANISTICHE PIAZZE E LUOGHI CENTRALI Riguarda i nuovi tracciati della viabilità Evidenzia la localizzazione di massima di una pubblica da realizzare nell'ambito nuova piazza o di uno spazio pubblico caratterizzato da funzioni comuni da realizzare dell'intervento. nell'ambito di un intervento. RETE DEL PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLO PEDONALI EDIFICI DI VALORE STORICO E/O Riguarda il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali DOCUMENTARIO Evidenzia gli edifici di valore storico, da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete di massima, modificabile in architettonico, ambientale o documentario da sede di PUO a condizione che venga garantita la funzionalità del percorso ed i suoi rapporti con il tessuto esistente. ACCESSI VEICOLARI FABBRICATI DA DEMOLIRSI Riguarda l'obbigatorio posizionamento dell'accesso dalla viabilità pubblica a quella Evidenzia gli edifici da demolirsi per i quali è previsto il recupero del 50% della SUL esistente interna all'intervento. FABBRICATI ESISTENTI Evidenzia gli edifici per i quali, in caso di demolizione, è previsto il recupero del 100% della SUL esistente PARCHEGGI PUBBLICI o DI USO PUBBLICO Riguarda la localizzazione di alcuni dei parcheggi pubblici da realizzare nell'ambito REGOLE AMBIENTALI CORRIDOI BIO - CLIMATICI Riguardano la struttura e l'organizzazione degli spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato, finalizzati alla migliore circolazione dell'aria e al miglioramento del microclima REGOLE PROGETTUALI all'interno degli insediamenti, in relazione allo stato di fatto dei luoghi interessati EDIFICAZIONE COMPATTA LININALINE CUMPATTA Identifica due tipologie intercambiabili:a blocco e in linea. Quella a blocco configura edifici con almeno tre piani la cui distribuzione è organizzata su un impianto distributivo verticale (concenti FASCE DI MITIGAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO ED ATMOSFERICO Riguardano la localizzazione di massima delle verticale (scale e ascensori) generalmente centrale. Quella in linea configura edifici con almeno tre piani sviluppati in linea, generalmente caratterizzati da due affacci barriere naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e/o di nuova realizzazione. ALBERATURA DELLA VIABILITA principali.Per queste tipologie il verde privato (Ve) si configura come verde condominiale indipendente. Evidenzia le strade pubbliche di nuova realizzazione (o esistenti), da alberare. EDIFICAZIONE RADA Lebifo AZIONE NADA Identifica varie tipologie edilizie intercambiabili. (a schiera, monofamiliari, bifamiliari, ville urbane), caratterizzate da un'altezza massima di tre piani e dalla disponibilità di una zona di VERDE PUBBLICO Si tratta delle aree di cessione, per le quali si prevede una sistemazione prevalentemente a verde. verde privato (Vc) di pertinenza delle singole unità immobiliari. ALLINEAMENTI PREVALENTI Definisce il filo su cui posizionare, anche con edificazione non continua, uno dei fronti principali del fabbricato; il segno grafico utilizzato non é prescrittivo rispetto alla distanza della sede stradale da osservare nella costruzione di nuovi edifici. DIREZIONE DELLA GIACITURA PREVALENTE DEGLI EDIFICI Si tratta degli assi di riferimento prevalenti per la collocazione al suolo degli edifici. PERIMETRO DEL DISTRETTO

Quantificazioni dei Distretti di Trasformazione urbanistici

Distretti di Trasformazione Integrati

Distretti di Trasformazione Integrati	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile
	mq	mq	mq	mq	Sul	Sul	Sul
AC	63.396	38.038	25.358	19.019	5.706	5.706	7.608
AL	52.183	20.873	31.310	13.046	5.218	2.609	5.218
AD	209.912	104.956	104.956	85.439	25.632	25.632	34.175
TOTALI	325.491	163.867	161.624	117.503	36.556	33.946	47.001

Distretti di Trasformazione per funzioni produttive

Distretti di trasformazi one produttivi	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile	Funzioni produttive
	mq	mq	mq	mq	Sul	Sul	Sul	Sul
API	259.518	181.663	77.855	90.831	7.371	29.092	3.686	50.683
APA	282.596	226.077	56.519	98.909	9.891	39.563		49.454
TOTALI	542.114	407.739	134.375	189.740	17.262	68.656	3.686	100.137

Distretti di Trasformazione per servizi

Distretti di trasformazione per servizi	* superficie di intervento	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie e servizi	Flessibile	Attrezzature pubbliche
	mq	mq	mq	mq	Sul	Sul	Sul	Sul
ASU	210.003			37.000	12.150	53.350		
ATN	333.852			36.140		20.000		5.000
АМ	25.000							
TOTALI	568.855			73.140	12.150	73.350		5.000

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Distretti di Trasformazione urbanistica	

Tipologia : AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate

Distretti di Trasformazione	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile
Integrati		= 60% St	= 40% St	Ut = 3.000 mq/ha			
	mq	mq	mq	mq	Sul	Sul	Sul
N° 1	24.159	14.494	9.664	7.248	2.174	2.174	2.899
N° 2	12.304	7.382	4.922	3.691	1.107	1.107	1.476
N° 3	14.819	8.891	5.928	4.446	1.334	1.334	1.778
N° 4	12.114	7.268	4.846	3.634	1.090	1.090	1.454
TOTALI	63.396	38.038	25.358	19.019	5.706	5.706	7.608

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Tipologia: AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate N° 1

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella parte orientale della città all'incrocio tra via della Pianta, che lo delimita ad ovest, e viale Carducci, proseguimento urbano del raccordo autostradale.

Il Distretto fa parte di un sistema di trasformazione urbanistica molto più esteso che coinvolge le aree adiacenti dismesse o di potenziale dismissione: ex stabilimento SIO e la centrale ENEL per la quale si ipotizza la rilocalizzazione.

La superficie territoriale è occupata da numerosi edifici residenziali, da depositi all'aperto, da attività artigianali commerciali legate al cimitero; la tipologia prevalente degli edifici residenziali è quella monobifamiliare. Le aree libere sono in parte coltivate (serre e orti) e in parte incolte.

Il contesto urbano nel quale il Distretto risulta inserito è caratterizzato dalla presenza di insediamenti sorti spontaneamente, tipico della fascia retroportuale, che definiscono un quadro di promiscuità e di disordine urbanistico.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è suddiviso in tre Subdistretti.

La Trasformazione si configura come operazione di ricucitura del margine orientale della città.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, saranno localizzate nella parte nord del Distretto; l'area di cessione, localizzata lungo le strade dovrà essere sistemata a verde così da costituire un filtro ambientale a protezione dei nuovi insediamenti. In particolare si dovrà assicurare la continuità del sistema del verde (verde pubblico e verde privato), che avrà come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto, relazionandosi con i Distretti di Trasformazione adiacenti.

Il Subdistretto AC1/b è classificato come strategico.

Regole per la trasformazione

Subdistretto AC1/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 7.748
Se + Ve	≤ 60% St	= mq 4.648
Ac	≥ 40% St	= mq 3.099
Mix funzionale	(usi previsti)	

Funzioni abitative	:	30% Sul	U1/1, U1/2
--------------------	---	---------	------------

Funzioni terziarie

e commerciali 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/8b, U2/9, U2/13a

Flessibile 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 7.748
Ut	= 3.000 mq/ha
Sul	= mq 2.324
H max edifici:	ml 15

Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Subdistretto AC1/b

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 10.537 \\ \text{Se + Ve} & \leq 60\% \text{ St} & = \text{mq } 6.322 \\ \text{Ac} & \geq 40\% \text{ St} & = \text{mq } 4.215 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/8b, U2/9, U2/13a

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

 St
 = mq 10.537

 Ut
 = 3.000 mq/ha

 Sul
 = mq 3.161

 H max edifici:
 = ml 15

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Sulbdistretto AC1/c

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 5.874 \\ \text{Se + Ve} & \leq 60\% \text{ St} & = \text{mq } 3.524 \\ \text{Ac} & \geq 40\% \text{ St} & = \text{mq } 2.349 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6b, U2/7,

U2/8b, U2/9, U2/13a

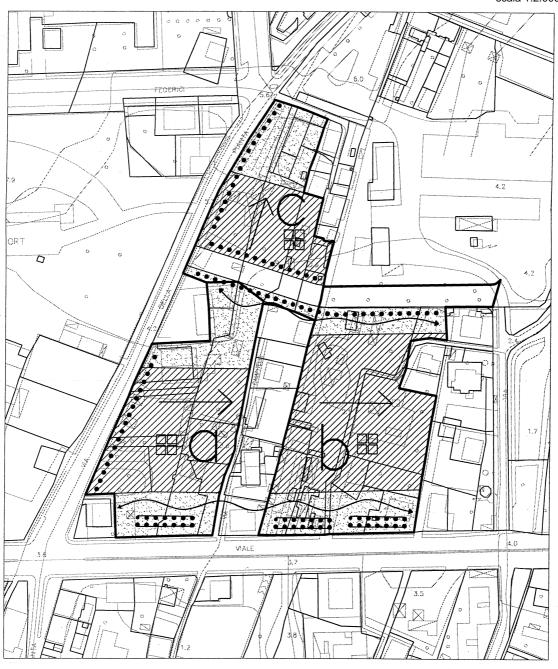
Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 5.874 Ut = 3.000 mq/ha Sul = mq 1.762 H max edifici: = ml 12

Sp = 20% della St A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha

scala 1:2.000



Tipologia: AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate N° 2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato ai margini del quartiere di Migliarina all'incrocio tra via Prosperi e via Canaletto: a ovest confina con il parco urbano della Maggiolina, a sud si apre Sul via Carducci e a est si affaccia su un'area caratterizzata da un alto degrado urbanistico edilizio, in parte dismessa.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, divisa in due parti da via del Popolo, risulta occupata in minima parte da edifici residenziali, per la maggior parte fatiscenti e per il resto è occupata da orti, aree incolte, depositi, e un parcheggio privato.

Obiettivi e criteri d'intervento

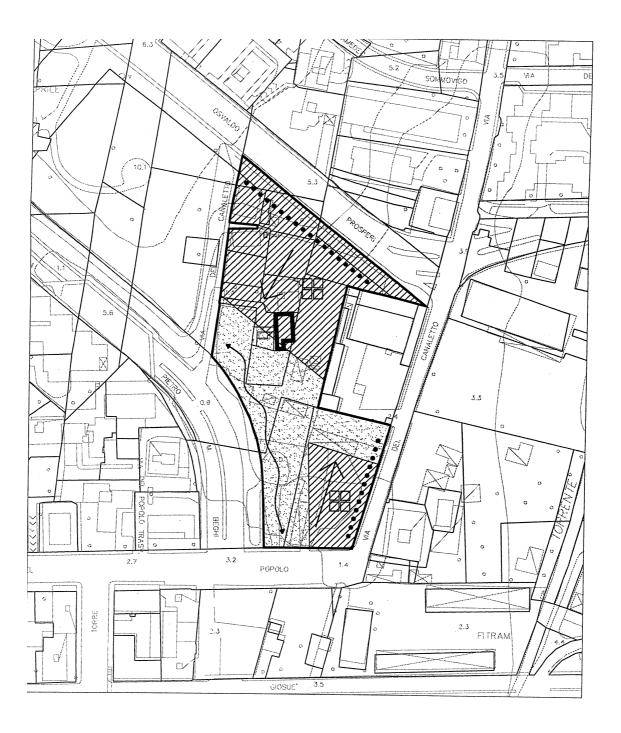
La Trasformazione è volta a definire il margine orientale del parco della Maggiolina e in particolare il suo proseguimento fino a viale Carducci, così da rafforzarne le relazioni con il quartiere del Canaletto. Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate lungo via del Canaletto e lungo via Prosperi. L'area di cessione sarà destinata prevalentemente a verde pubblico e avrà come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità con i tessuti esistenti.

Regole per la trasformazione

Ripartizione funzionale

$\begin{array}{ll} \text{St} & \\ \text{Se + Ve} & \leq 60\% \text{ St} \\ \text{Ac} & \geq 40\% \text{ St} \end{array}$	= mq 12.304 = mq 7.382 = mq 4.921
Mix funzionale (usi previsti)	
Funzioni abitative : Funzioni terziarie	30% Sul U1/1, U1/2
e commerciali :	30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8b, U2/9, U2/13a
Flessibile :	40% Sul
Indici urbanistico ecologici	
St	= mq 12.304
Ut	= 3.000 mq/ha + 50% della Sul da demolire
Sul	= mq 3.691
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

scala 1:2.000



Tipologia: AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate N° 3

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato lungo i binari ferroviari tra via Cappelletto e via Lunigiana; su quest'ultima si affaccia solo per un breve tratto, a sud-est, in quanto per il resto l'area si estende dietro il fronte edilizio allineato sulla strada; a ovest confina con un'area a servizi (attrezzature scolastiche).

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 1,5 ha, è occupata da edifici artigianali e commerciali.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta al consolidamento dei tessuti esistenti.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate in adiacenza ai tessuti esistenti; l'area di cessione dovrà essere localizzata in adiacenza all'area occupata dalle attrezzature scolastiche, e sistemata prevalentemente a verde.

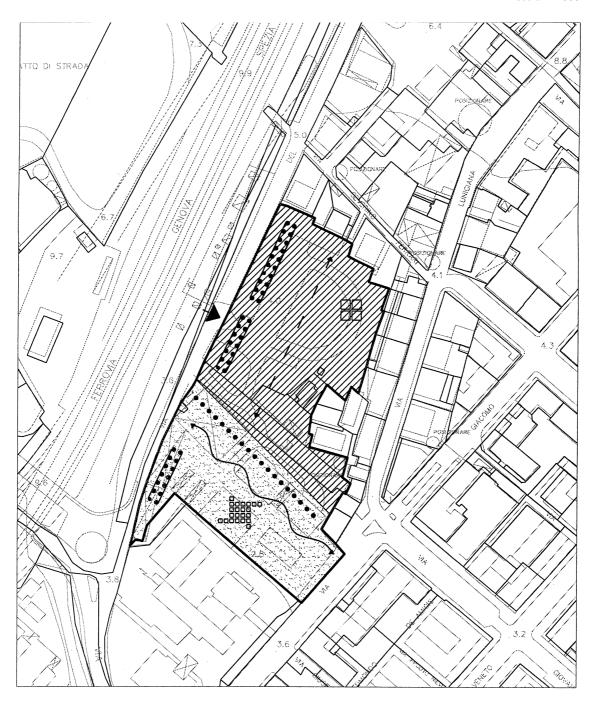
In particolare si dovrà valorizzare il sistema del verde inteso come risorsa ecologica e spazio pubblico. Il Distretto è classificato come strategico.

Regole per la trasformazione

_				•		
RΙ	naı	イリフバ	nna	tun	フハ	nale
1 11	pai	UZIC	,,,,	IUII	12101	iaic

$\begin{array}{ll} \text{St} & \\ \text{Se + Ve} & \leq 60\% \text{ St} \\ \text{Ac} & \geq 40\% \text{ St} \end{array}$	= mq 14.819 = mq 8.891 = mq 5.927	vincolate secondo lo schema cartografico
Mix funzionale (usi previsti)		
Funzioni abitative : Funzioni terziarie	30% Sul	U1/1, U1/2
e commerciali :	30% Sul	U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6b, U2/7, U2/8b, U2/9, U2/13a
Flessibile :	40% Sul	
Indici urbanistico ecologici		
St Ut Sul H max edifici:	= mq 14.819 = 3.000 mq/ha = mq 4.445 = ml 15	
Sp A Ar	= 20% della St = 40 alberi/ha = 60 arbusti/ha	

scala 1:2.000



Tipologia: AC Aree parzialmente costruite destinate a servizi, non attuate N° 4

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella parte collinare della città nel quartiere del Felettino all'incrocio tra via Buonviaggio e via del Forno, a sud dell'area dell'ospedale.

Il contesto urbanistico nel quale risulta inserito è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, costituito da tipologia edilizia a villini; nell'immediato intorno, a corona lungo il perimetro non delimitato dalle strade, sono localizzati edifici residenziali e un'area a servizi.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione è occupata nella parte prospiciente via del Forno da due edifici ad uso commerciale e per il resto risulta libera.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta al consolidamento e alla riqualificazione urbanistica e ambientale dei tessuti esistenti.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate nella parte prospiciente via del Forno; l'area di cessione, prevalentemente verde, dovrà avere come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto.

Regole per la trasformazione

Ripartizione funzionale

St		= mq 12.114
Se + Ve	≤ 60% St	= mq 7.268
Ac	≥ 40% St	= mq 4.768

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6b, U2/7,

U2/8b, U2/9, U2/13a

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

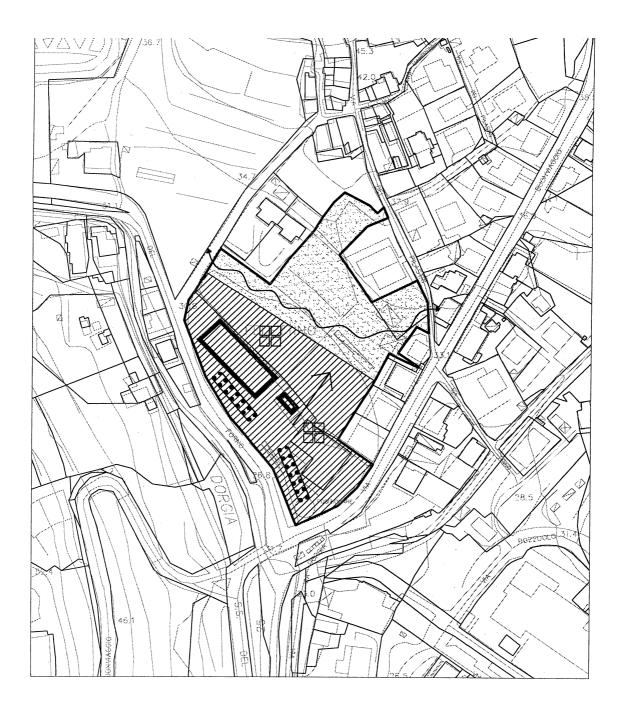
= mq 12.114

Ut = 3.000 mq/ha + 50% della Sul da demolire

Sul = mq 3.634H max edifici: = ml 15

Sp = 20% della St A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha

scala 1:2.000



Tipologia: AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate

Distretti di Trasformazione	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile
Integrati		= 40% St	= 60% St	Ut = 2.500 mq/ha			
	mq	mq	mq	mq	40% Sul	20% Sul	40% Sul
N° 1	8.522	3.409	5.113	2.131	852	426	852
N° 2	8.719	3.488	5.231	2.180	872	436	872
N° 3	11.820	4.728	7.092	2.955	1.182	591	1.182
N° 4	23.122	9.249	13.873	5.781	2.312	1.156	2.312
TOTALI	52.183	20.873	31.310	13.046	5.218	2.609	5.218

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Tipologia: AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate N° 1

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel centro del quartiere di Migliarina su via del Canaletto in prossimità di Piazza della Concordia.

Il contesto urbano è caratterizzato da edilizia residenziale storica a villini, integrata nella fascia più esterna da interventi di edilizia pianificata di formazione recente.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione è prevalentemente inedificata; in parte occupata da un giardino storico e in parte coltivata (orti).

I manufatti edilizi che insistono sull'area sono costituiti da strutture precarie, salvo il caso dell'edificio che si affaccia Sul canale Dorgia.

Obiettivi e criteri d'intervento

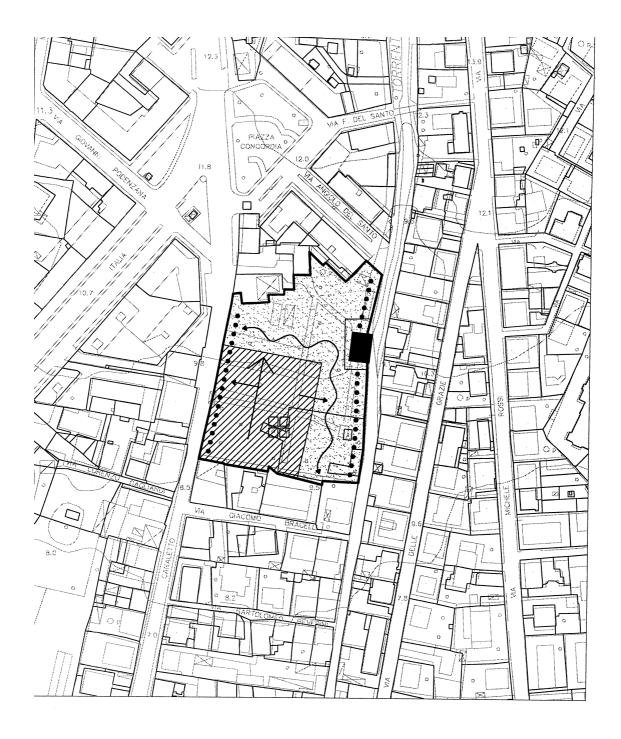
La trasformazione è volta al consolidamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del sistema del verde, nonché del potenziale ecologico-ambientale del Canale Dorgia.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate nella parte prospiciente via del Canaletto; l'area di cessione, localizzata lungo il canale, dovrà avere un ampio sbocco su via del Canaletto, in modo così da facilitare le relazioni con Piazza della Concordia. Fabbricato da mantenere ad usi U2/2a.

Ripartizione funzionale

St Se + Ve ≤ 40% S Ac ≥ 60% S	-	= mq 8.522 = mq 3.409 = mq 5.113	vincolate secondo lo schema cartografico
Mix funzionale (usi prev	visti)		
Funzioni abitative Funzioni terziarie	:	40% Sul	U1/1, U1/2
e commerciali	:	20% Sul	U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/3, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1, U5/2
Flessibile	:	40% Sul	
Indici urbanistico ecolog	gici		
St Ut Sul H max edifici:		= mq 8.522 = 2.500 mq/ha = mq 2.130 = ml 15	
Sp		= 30% della St	

40 alberi/ha120 arbusti/ha



Tipologia: AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate N° 2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella fascia pedecollinare a nord della stazione ferroviaria di Migliarina; a sud è delimitato dalla via Fontevivo e ad ovest da via Vailunga.

Il contesto urbanistico nel quale risulta inserito è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico nella parte verso est e di recente formazione a nord verso la collina, dove sono in corso di realizzazione nuovi edifici residenziali.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione risulta inedificata.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta al consolidamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde come risorsa ecologica e come spazio di fruizione pubblica capace di strutturare una rete di relazioni con il contesto urbano nel quale il Distretto risulta inserito.

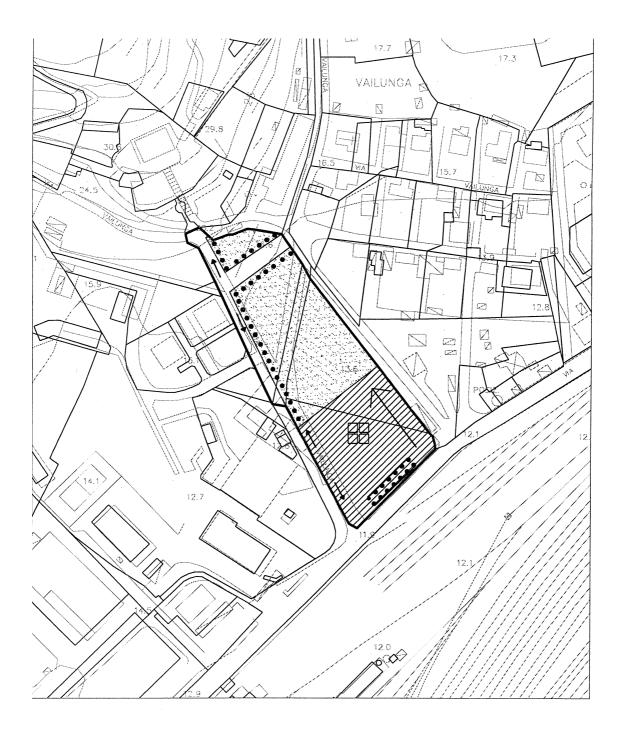
Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate nella parte prospiciente via Fontevivo; l'area di cessione dovrà essere localizzata a cavallo di via Vailunga.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

$\begin{array}{lll} \text{St} & & \\ \text{Se + Ve} & \leq & \\ \text{Ac} & \geq & \end{array}$	40% St 60% St	= mq 8.719 = mq 3.488 = mq 5.231	vincolate secondo lo schema cartografico
Mix funzionale (us	si previsti)		
Funzioni abi		40% Sul	U1/1, U1/2
e commercia	ali :	20% Sul	U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/3, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1, U5/2
Flessibile	:	40% Sul	
Indici urbanistico	ecologici		
St Ut Sul H max edific	i:	= mq 8.719 = 2.500 mq/ha = mq 2.180 = ml 15	
Sp A Ar		= 30% della St= 40 alberi/ha= 120 arbusti/ha	

scala 1:2.000



Tipologia: AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate N° 3

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella fascia pedecollinare a nord della stazione ferroviaria di Migliarina, lungo via Vailunga che ne delimita il perimetro ad ovest; a nord confina con le aree collinari di pregio ambientale, a est con un'area industriale e a sud est con un'area a servizi.

Il contesto urbanistico nel quale risulta inserito è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico a sud e di recente formazione a ovest verso la collina, dove sono in corso di realizzazione nuovi edifici residenziali;

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione risulta inedificata.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta al consolidamento e alla riqualificazione urbanistica ed ambientale del contesto urbano nel quale il Distretto risulta inserito.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie a bassa densità edilizia, dovranno essere localizzate nella parte prospiciente via Vailunga; l'area di cessione, per la quale dovrà essere assicurata l'accessibilità da via Vailunga, dovrà avere come obiettivo prioritario quello di valorizzare il verde come risorsa ecologica e come spazio di fruizione pubblica.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

Α̈́

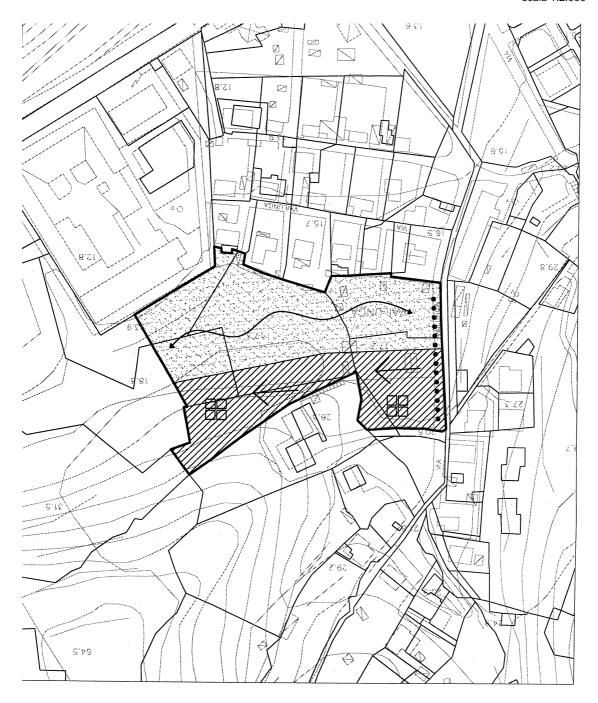
Ar

,			
St Se + Ve ≤ 40% S Ac ≥ 60% S		= mq 11.820 = mq 4.728 = mq 7.092	vincolate secondo lo schema cartografico
Mix funzionale (usi prev	∕isti)		
Funzioni abitative Funzioni terziarie	:	40% Sul	U1/1, U1/2
e commerciali	:	20% Sul	U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/3, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1, U5/2
Flessibile	:	40% Sul	, ,
Indici urbanistico ecolo	gici		
St Ut Sul H max edifici:		= mq 11.820 = 2.500 mq/ha = mq 2.955 = ml 10	
Sp		= 30% della St	

= 40 alberi/ha

= 120 arbusti/ha

scala 1:2.000



Tipologia: AL Aree prevalentemente libere destinate a servizi, non attuate N° 4

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è localizzato nella parte pedecollinare nord-ovest, nel quartiere Chiappa; confina ad ovest con l'area delle Fonderie Patrone e a nord con un insediamento residenziale di recente realizzazione.

Si tratta di un'area incolta di circa 2,5 ha.

Il contesto urbano nel quale risulta inserita è caratterizzato da un tessuto residenziale a bassa densità.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta al consolidamento dei tessuti residenziali esistenti e alla riorganizzazione della viabilità urbana primaria. Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a bassa densità, dovranno essere localizzate in adiacenza ai tessuti esistenti.

L'area di cessione, localizzata nella parte di maggiore pregio ambientale, sarà destinata prevalentemente a verde.

Regole della trasformazione

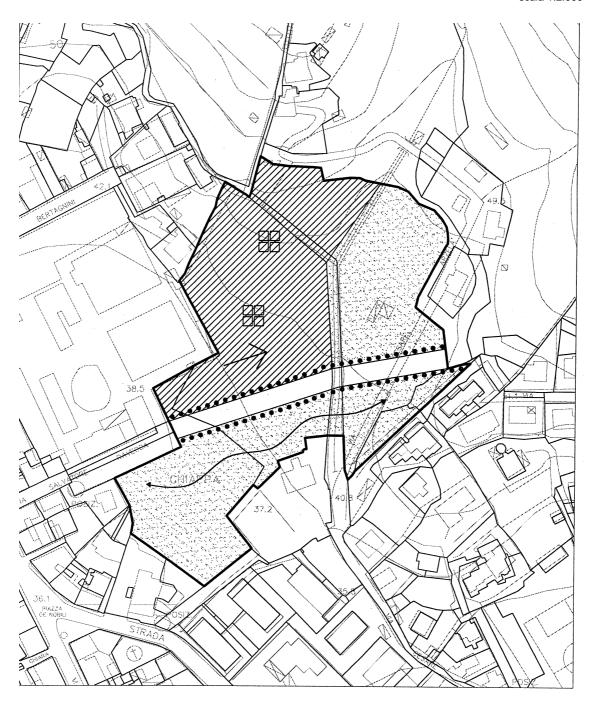
Ripartizione funzionale

H max edifici:

Ripartizione funzionale		
$\begin{array}{ll} \text{St} & \\ \text{Se + Ve} & \leq 40\% \text{ St} \\ \text{Ac} & \geq 60\% \text{ St} \end{array}$	= mq 23.122 = mq 9.249 = mq 13.873	vincolate secondo lo schema cartografico
Mix funzionale (usi previsti)		
Funzioni abitative : Funzioni terziarie	40% Sul	U1/1, U1/2
e commerciali :	20% Sul	U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/3, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1, U5/2
Flessibile :	40% Sul	
Indici urbanistico ecologici		
St	= mq 23.122	
Ut	= 2.500 mq/ha	
Sul	= mq 5.781	

Sp = 30% della St A = 40 alberi/ha Ar = 120 arbusti/ha

scala 1:2.000



Tipologia: AD Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

Distretti con Superficie Territoriale \geq di 2 ha

Distretti di Trasformazi one Integrati	St	Se + Ve = 50% St	Ac = 50% St	Sul Ut = 4.000 mq/ha	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile
	mq	mq	mq	mq	30% Sul	30% Sul	40% Sul
N° 1	100.907	50.454	50.454	40.363	12.109	12.109	16.145
N° 2	24.006	12.003	12.003	9.602	2.881	2.881	3.841
N° 3	46.460	23.230	23.230	18.584	5.575	5.575	7.434
TOTALE	171.373	85.687	85.686	68.548	20.565	20.565	27.418

Distretti con Superficie Territoriale \leq di 2 ha

Distretti di Trasformazione	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile
Integrati		= 50% St	= 50% St	Ut = 5.000 mq/ha			
	mq	mq	mq	mq	30% Sul	30% Sul	40% Sul
N° 4	6.508	3.254	3.254	3.254	976	976	1.302
N° 5	8.231	4.116	4.116	4.116	1.235	1.235	1.646
TOTALE	14.739	7.370	7.370	7.370	2.211	2.211	2.948
TOTALE AD	186.112	93.056	93.056	75.919	22.776	22.776	30.367

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N° 1

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella parte orientale della città, lungo il tratto iniziale di viale Carducci all'uscita del raccordo autostradale; ad est è delimitato dai binari del raccordo ferroviario del Porto e a ovest da via della Pianta. La superficie territoriale, è costituita sostanzialmente da quattro grosse aree: l'area occupata dalla centrale ENEL, localizzata a sud di via Maralunga; l'area occupata da attrezzature legate alla centrale, localizzata a nord di via Maralunga; l'area retroportuale, delimitata a sud da via Maralunga e ad est dai binari ferroviari, adibita ad attività di stoccaggio; l'area dismessa dello stabilimento SIO, compresa tra via Maralunga e viale Carducci. L'insieme di queste aree definisce un comparto urbanistico caratterizzato da un sottoutilizzo diffuso delle aree stesse.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è suddiviso in tre Subdistretti.

La trasformazione, volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale, prevede interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale delle aree appartenenti al Distretto.

Il nuovo impianto urbanistico si struttura Sul tracciato di una nuova viabilità primaria, che collega via Carducci con via Sarzana e chiude l'anello di circonvallazione costituito da corso Nazionale-via Prosperi-via Federici, di importanza fondamentale nella riorganizzazione del sistema viario urbano.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie miste destinate a funzioni integrate residenziali, commerciali e terziarie, si concentreranno nella parte più interna del Distretto e dovranno integrarsi al sistema del verde. L'area di cessione costituisce una sorta di anello verde intorno alle nuove edificazioni. In particolare il sistema del verde dovrà avere come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti circostanti e i nuovi insediamenti.

I 3 Subdistretti sono classificati come strategici.

Fabbricati da mantenere nei vari Subdistretti.

Regole della trasformazione

Subdistretto AD1/a

Ripartizione funzionale

$\begin{array}{ll} \text{St} & \\ \text{Se + Ve} & \leq 50\% \text{ St} \\ \text{Ac} & \geq 50\% \text{ St} \end{array}$	= mq 28.483 = mq 14.242 = mq 14.241	
Mix funzionale (usi previsti)		
Funzioni abitative : Funzioni terziarie	30% Sul	U1/1, U1/2
e commerciali :	30% Sul	U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7, U2/8b, U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2, U5/3
Flessibile :	40% Sul	
Indici urbanistico ecologici		
St Ut Sul H max edifici:	= mq 28.483 = 4.000 mq/ha = mq 11.393 = ml 16	
Sp A Ar	= 20% della St = 40 alberi/ha = 60 arbusti/ha	

Subdistretto AD1/b

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 32.464 \\ \text{Se + Ve} & \leq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 16.232 \\ \text{Ac} & \geq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 16.232 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative :

Funzioni terziarie

30% Sul U1/1, U1/2

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7,

U2/8b, U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2,

U5/3

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 32.464 Ut = 4.000 mq/ha Sul = mq 12.985 H max edifici: = ml 16

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Subdistretto AD1/c

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 39.960 \\ \text{Se + Ve} & \leq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 19.980 \\ \text{Ac} & \geq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 19.980 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul Funzioni terziarie

0% Sul U1/1, U1/2

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7,

U2/8b, U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/1, U5/2,

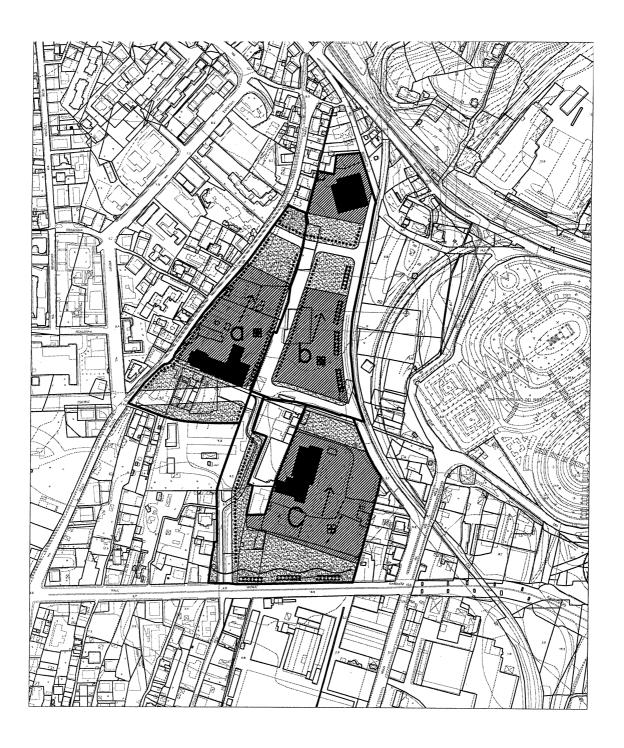
U5/3

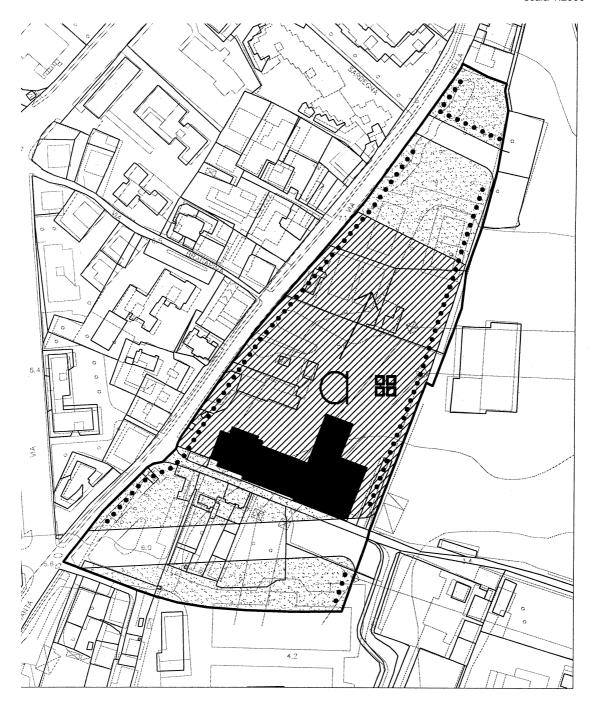
Flessibile : 40% Sul

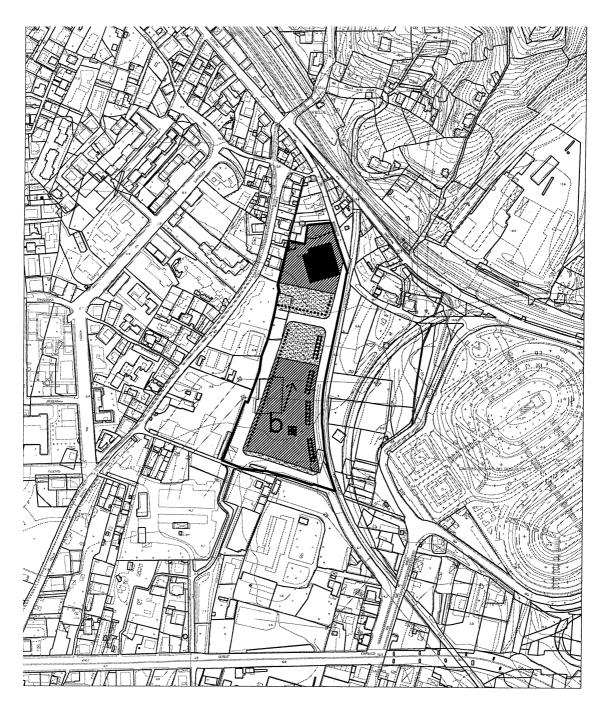
Indici urbanistico ecologici

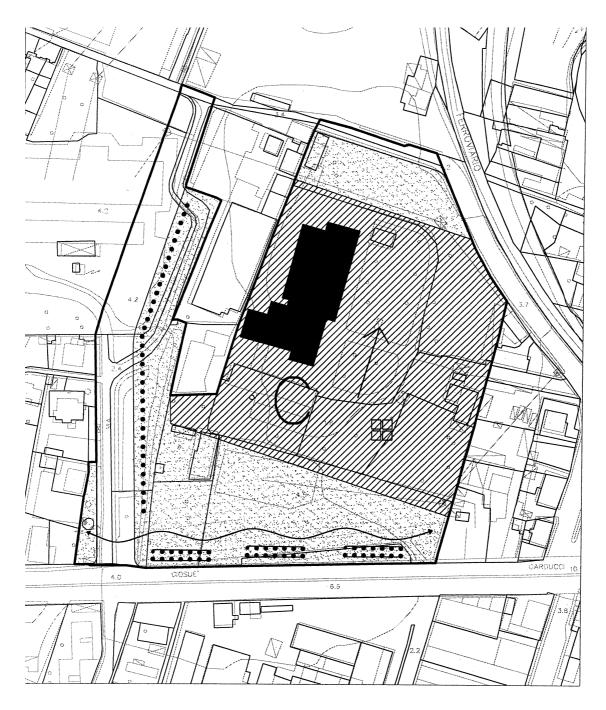
St = mq 39.960 Ut = 4.000 mq/ha Sul = mq 15.984 H max edifici: = ml 16

 $\begin{array}{lll} \mbox{Sp} & = 20\% \mbox{ della St} \\ \mbox{A} & = 40 \mbox{ alberi/ha} \\ \mbox{Ar} & = 60 \mbox{ arbusti/ha} \end{array}$









Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N°2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato lungo la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa, a sud dell'area dello scalo merci di Valdellora; in un contesto urbano di margine rispetto ai tessuti consolidati della città novecentesca.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 3 ha, risulta per la maggior parte occupata dalle strutture dell'ACAM, per la quale si prevede la rilocalizzazione; la parte rimanente è occupata prevalentemente da edifici adibiti ad usi artigianali e produttivi.

Accessibile dalla via Crispi, dalla via Redipuglia e dalla via Asso risulta ben collegato alla viabilità primaria urbana. Edificio da mantenere per destinazione pubblica.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione, volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale, prevede interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'aspetto fisico e funzionale del Distretto.

Il nuovo impianto urbanistico prevede una nuova viabilità urbana primaria nella parte nord del Distretto, di fondamentale importanza per i collegamenti con i tessuti urbani posti a nord della ferrovia.

Le nuove edificazioni, caratterizzate da tipologie edilizie a blocco e/o in linea, saranno localizzate in adiacenza ai tessuti esistenti; l'area di cessione, da sistemare a verde, sarà localizzata nella parte ovest del Distretto e dovrà relazionarsi con la trasformazione dello scalo merci di Valdellora.

Regole della trasformazione

Subdistretto AD2/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 19.218
Se + Ve	≤ 50% St	= mq 9.609
Ac	≥ 50% St	= mq 9.609

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative	:	30% Sul	U1/1, U1/2
--------------------	---	---------	------------

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 19.218
Ut	= 4.000 mg/ha
Sul	= mq 7.687
H max edifici:	= ml 16

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Subdistretto AD2/b

Ripartizione funzionale

= mq 4.788Se + Ve ≤ 50% St = mq 2.394≥ 50% St = mq 2.394Ac

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

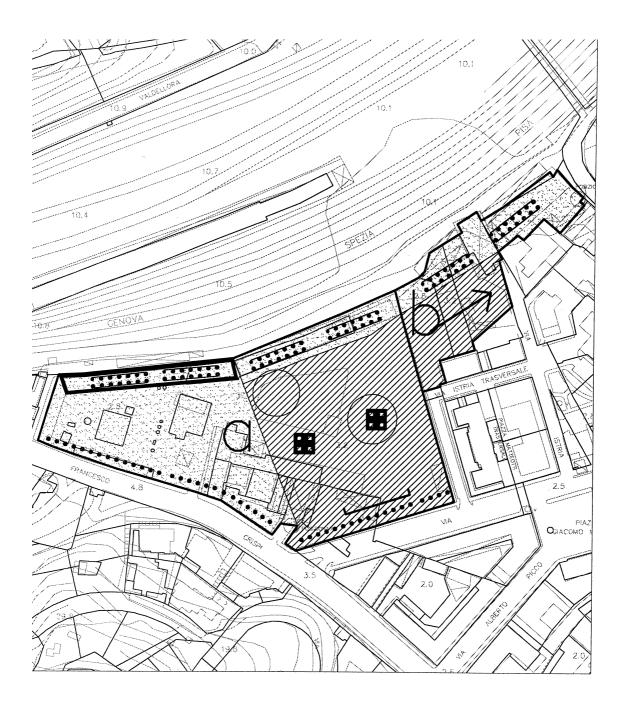
U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2 e commerciali 30% Sul

Flessibile 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

= mq 4.788 = 4.000 mq/ha Ut = mq 1.915 = ml 16 Sul H max edifici:

Sp A = 20% della St = 40 alberi/ha



Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N°3

Inquadramento urbanistico

Il Distretto, costituito dallo scalo ferroviario cittadino di Valdellora, è collocato lungo la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa, tra la stazione centrale e la stazione di Migliarina;

a nord è delimitato da via Valdellora e a sud dai binari ferroviari che lo separano dai tessuti urbani della città novecentesca.

Se verso la città la separazione è determinata dalla presenza dei binari, a nord la presenza di un forte dislivello ne impedisce la continuità anche con il tessuto prevalentemente residenziale del nucleo collinare.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 6 ha, risulta prevalentemente libera.

Il collegamento alla viabilità primaria urbana è garantito dai sottopassi di via Valdellora in corrispondenza di via Crispi e di via Antoniana.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione è volta alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area, attraverso interventi volti ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del Distretto.

In particolare si prevede la riorganizzazione della viabilità, la realizzazione della stazione passeggeri e di un centro di interscambio.

Le concentrazioni volumetriche sono previste nella parte ovest del Distretto, mentre la parte est sarà destinata a verde pubblico.

Particolare importanza assumeranno nell'ambito dell'intervento le prescrizioni ecologico-ambientali, soprattutto relativamente alla fascia di mitigazione prevista lungo la linea ferroviaria e all'equipaggiamento ambientale della nuova viabilità che attraversa il Distretto.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St		= mq 46.460
Se + Ve	≤ 50% St	= mq 23.230
Ac	≥ 50% St	= mq 23.230

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative	:	30% Sul	U1/1, U1/2
Funzioni terziarie			

e commerciali: 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2 Flessibile : 40% Sul

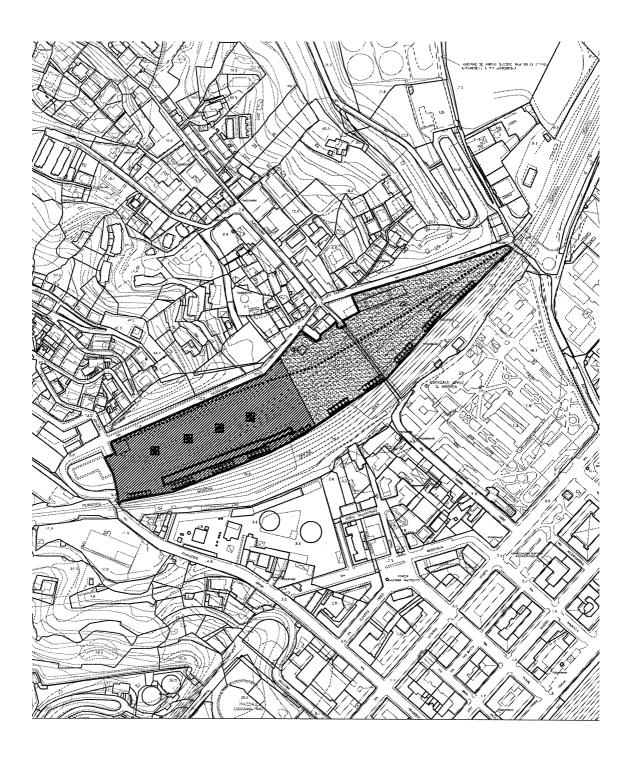
Indici urbanistico ecologici

St	= mq 46.460
Ut	= 4.000 mg/ha
Sul	= mq 18.584
H max edifici:	= ml 16

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha



Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N° 4

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato lungo la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa a sud/ovest della stazione di Migliarina.

L'area di circa 5.000 mq, accessibile da via Lunigiana, è occupata da un edificio artigianale e da un parcheggio.

Il contesto urbanistico nel quale risulta inserito è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico; nell'immediato intorno sono presenti aree a servizi.

Obiettivi e criteri d'intervento

La trasformazione, a carattere compatto, è volta al consolidamento dei tessuti esistenti.

Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate nella parte prospiciente via Lunigiana, mentre il verde sarà localizzato nella parte lungo i binari ferroviari, in modo da costituire così un filtro ambientale a protezione dei nuovi insediamenti.

Importante per la fruizione del verde sarà l'accessibilità da via Lunigiana, attraverso un percorso ciclo-pedonale. Edifici da demolire indicati recupero 50% Sul.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St		= mq 6.508
Se + Ve	≤ 50% St	= mq 3.254
Ac	≥ 50% St	= mq 3.254

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie/comm.: 30% Sul U2/2a, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2

Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

= mq 6.508

Ut = 5.000 mq/ha + 50% della Sul da demolire Sul = mg 3.254

Sul = mq 3.254H max edifici: = ml 13

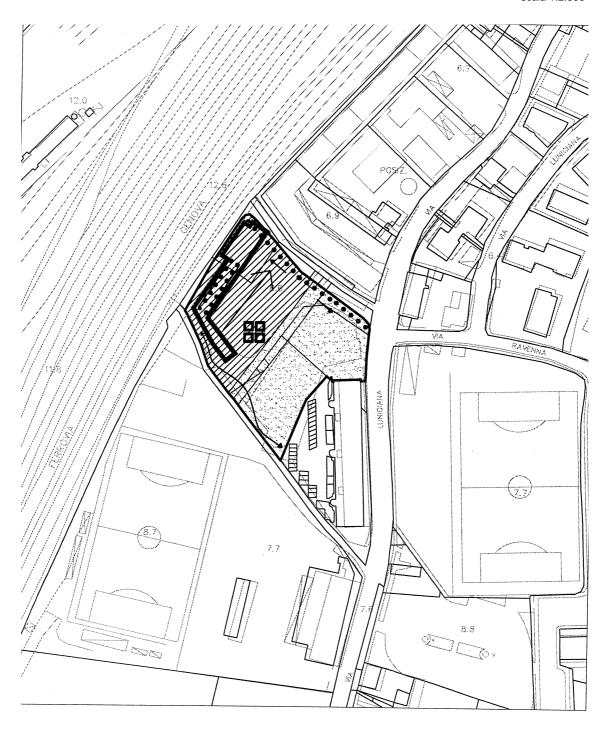
 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico

scala 1:2.000



Tipologia: AD

Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

N°5

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel quartiere del Canaletto all'incrocio tra viale S. Bartolomeo e via della Pianta.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico, cresciuto seguendo il reticolo idrografico dei canali, che presenta caratteristiche consolidate solo lungo il fronte su viale S. Bartolomeo.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, divisa in due parti da via della Pianta, risulta occupata da manufatti edilizi degradati adibiti ad usi artigianali.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è diviso in due Subdistretti.

La trasformazione è volta al consolidamento e alla riqualificazione urbanistica e ambientale dei tessuti esistenti.

Le nuove edificazioni, costituite da tipologie edilizie a blocco e/o in linea, dovranno essere localizzate in adiacenza dei tessuti esistenti lungo viale S. Bartolomeo e via della Pianta; l'area di cessione sarà localizzata tra via della Pianta e via Tino.

Particolare importanza dovrà essere attribuita al verde inteso come spazio di fruizione pubblica capace di strutturare delle relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto.

Regole della trasformazione

Subdistretto AD5/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 5.360
Se + Ve	≤ 50% St	= mq 2.680
Ac	≥ 50% St	= mq 2.680

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative :	30% Sul	U1/1, U1/2
Eunzioni torziorio/comm :	200/ Cul	112/20 112/2 112/4 112/5 112/60 1

Funzioni terziarie/comm.: 30% Sul U2/2a, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7,

U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2 Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 5.360
Ut	= 5.000 mg/ha
Sul	= mq 2.680
H max edifici:	= ml 16

Sp = 20% della St A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha

Subdistretto AD5/b

Ripartizione funzionale

St		= mq 2.871
Se + Ve	≤ 50% St	= ma 1.435

 \geq 50% St = mq 1.436Ac

Mix funzionale (usi previsti)

30% Sul

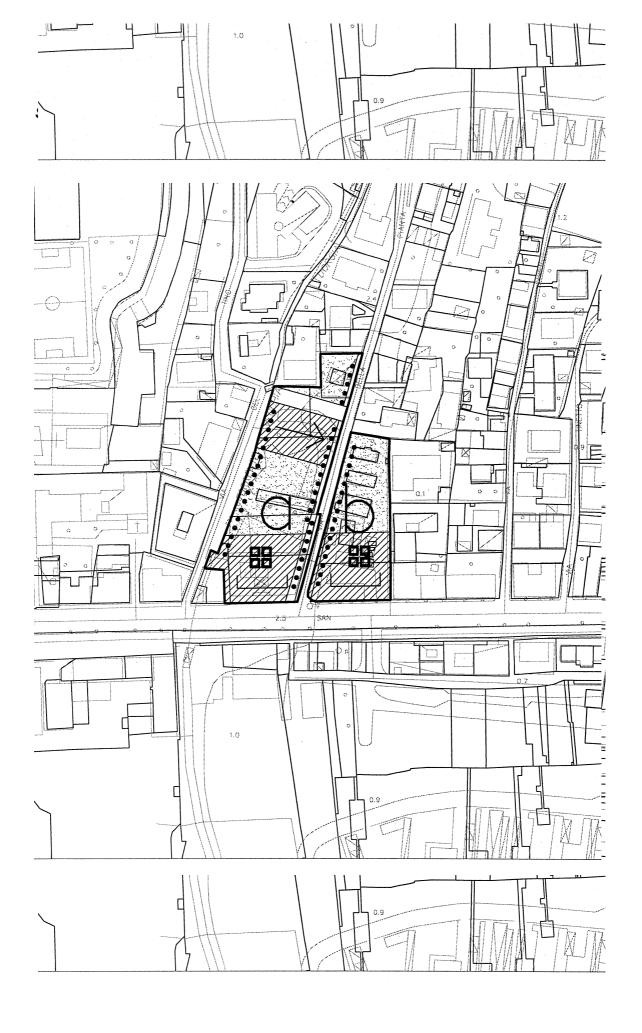
U1/1, U1/2 U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6c, U2/7, U2/8a, U2/9, U2/13a, U5/1, U5/2 Funzioni abitative : Funzioni terziarie/comm.: 30% Sul

40% Sul Flessibile

Indici urbanistico ecologici

= mq 2.871 = 5.000 mq/ha = mq 1.436 = ml 16 St Ut Sul H max edifici:

Sp A Ar = 20% della St = 40 alberi/ha = 60 arbusti/ha



Distretti di Trasformazione per Funzioni Produttive

Tipologia: API Aree per funzioni produttive integrate

Distretti di trasformazi	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile	Funzioni produttive
one produttivi		= 70% St	= 30% St	Ut = 3.500 mq/ha				
	mq	mq	mq	mq	40% Sul	40% Sul	20% Sul	Sul
N°1	40.092	28.064	12.028	14.032	5.613	5.613	2.806	
N°2	12.558	8.791	3.767	4.395	1.758	1.758	879	
TOTALI	52.650	36.855	15.795	18.428	7.371	7.371	3686	

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul =Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia: API Aree per funzioni produttive integrate

N° 1

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato lungo la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa nella parte collinare, a sud del quartiere del Felettino. Il contesto in cui risulta inserito presenta caratteristiche ambientali rilevanti

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, accessibile dal sottopasso di via Sarzana, è occupata dagli edifici dismessi della fornace, di cui quello ubicato ad est presenta caratteristiche di valore storico-architettonico. Nella parte a nord l'area sarà interessata dal tracciato della variante Aurelia.

Obiettivi e criteri d'intervento

La Trasformazione è volta alla riorganizzazione urbanistica ed edilizia del Distretto.

I nuovi volumi si dovranno concentrare nella parte centrale; l'area di cessione sarà localizzata in parte a nord, in prossimità dal tracciato della variante Aurelia, ed in parte a sud lungo la linea ferroviaria.

L'edificio di valore storico documentario presente nel Distretto dovrà essere mantenuto.

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St		= mq 40.092
Se + Ve	≤ 70% St	= mq 28.064
Ac	> 30% St	= ma 12.028

Mix funzionale (usi previsti)

 $Funzioni\ terziarie\ e\ commerciali \qquad \qquad 40\% \qquad U2/2b,\ U2/3,\ U2/4,\ U2/8b,\ U2/10,\ U2/12b,$

U2/13b

Funzioni produttive manifatturiere : 40% U2/4, U3/1, U3/2

Flessibile : 20%

Usi regolati

Funzioni abitative : max 10% Sul

Indici urbanistico ecologici

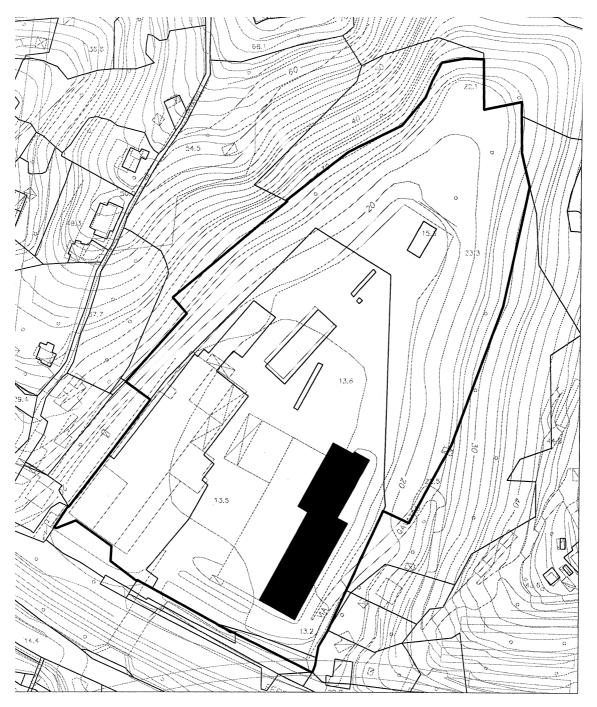
St = mq 40.092 Ut = 3.500 mq/ha Sul = mq 14.032

 Sp
 = 20 % della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico



scala 1:2.000

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia: API Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali

N°2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nella periferia ovest della città a nord dell'Arsenale militare, oltre la linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa nel quartiere di Vappa.

Il contesto urbanistico nel quale il Distretto è inserito è caratterizzato dalla compresenza di diverse funzioni e di diverse densità e tipologie edilizie.

Obiettivi e criteri d'intervento

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 12.558 \\ \text{Se + Ve} & \leq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 6.279 \\ \text{Ac} & \geq 50\% \text{ St} & = \text{mq } 6.279 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e commerciali : 40% U2/2b, U2/3, U2/4, U2/8b, U2/10, U2/13a

Funzioni produttive manifatturiere : 40% U2/4, U3/1, U3/2

Flessibile : 20%

Usi regolati

Funzioni abitative : max 10% Sul

Indici urbanistico ecologici

 St
 = mq 12.558

 Ut
 = 5.000 mg/ha

 Sul
 = mq 6.279

 Sp
 = 20% della St

A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico

scala 1:2.000



Tipologia : APA Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali

Distretti di trasformazi	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile	Funzioni produttive
one produttivi		= 70% St	= 30% St	Ut = 3.500 mq/ha				
	mq	mq	mq	mq	10% Sul	40% Sul max	Sul	50% Sul min.
N°1	77.754	62.203	15.551	27.214	2.721	10.886		13.607
N°2	73.342	58.674	14.668	25.670	2.567	10.268		12.835
TOTALI	151.096	120.877	30.219	52.884	5.288	21.153		26.442

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)

Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia: APA

Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali

N° 1

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel Levante cittadino a sud del quartiere di Pianazze.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione è di circa 8 ha.

Regole della trasformazione

Subdistretto APA1/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 54.439
Se + Ve	≤ 80% St	= mq 43.551
Ac	≥ 20% St	= ma 10.888

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul

Funzioni terziarie

e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

Indici urbanistico ecologici

St = mq 54.439 Ut = 3.500 mq/ha Sul = mq 19.054

 $\begin{array}{lll} \text{Sp} & = 20\% \text{ della St} \\ \text{A} & = 40 \text{ alberi/ha} \\ \text{Ar} & = 30 \text{ arbusti/ha} \end{array}$

Subdistretto APA1/b

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 23.315 \\ \text{Se + Ve} & \leq 80\% \text{ St} & = \text{mq } 18.652 \\ \text{Ac} & \geq 20\% \text{ St} & = \text{mq } 4.963 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul

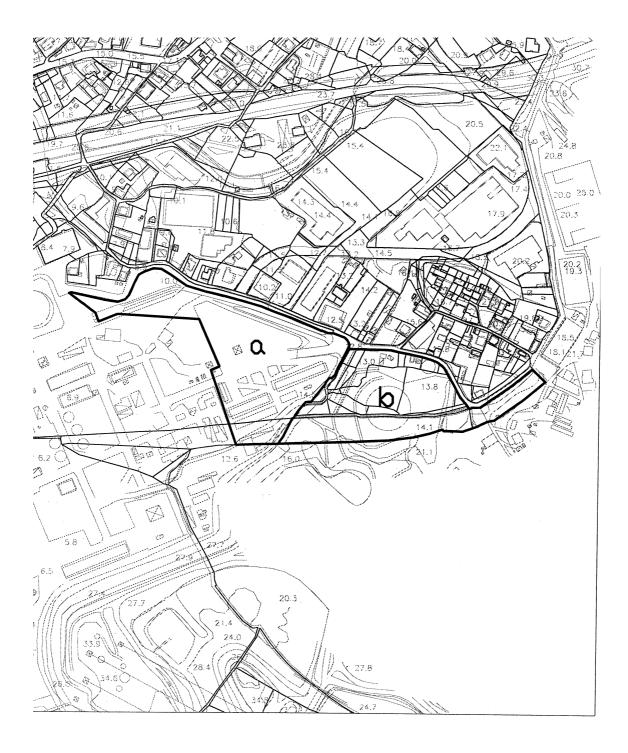
Funzioni terziarie

e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

Indici urbanistico ecologici

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 23.315 \\ \text{Ut} & = 3.500 \text{ mg/ha} \\ \text{Sul} & = \text{mq } 8.160 \end{array}$

Sp = 20% della St A = 40 alberi/ha Ar = 30 arbusti/ha



Distretto di Trasformazione per funzioni produttive

Tipologia: APA

Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali

N° 2

Inquadramento urbanistico

Il Distretto è collocato nel Levante cittadino, Sul confine con il comune di Arcola.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 15 ha, risulta libera.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è suddiviso in due Subdistretti.

Regole della trasformazione

Subdistretto APA2/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 41.171
Se + Ve	≤ 80% St	= mq 32.937
Ac	≥ 20% St	= mq 8.234

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul

Funzioni terziarie

e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 41.171
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 14.410

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 30 arbusti/ha

Subdistretto APA2/b

Ripartizione funzionale

St		= mq 32.171
Se + Ve	≤ 80% St	= mq 25.737
Ac	≥ 20% St	= mq 6.434

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul

Funzioni terziarie e commerciali

e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 32.171
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 11.260

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 30 arbusti/ha

Schema di impianto urbanistico ambientale ed ecologico



Tipologia: ASU Aree a prevalenza di attrezzature urbane

\

Distretti di Trasformazione per Servizi	St	Sul	Funzioni abitative	Funzioni terziarie e servizi
	mq	Mq	Sul	Sul
N° 1	82.715	16.000	0	16.000
N° 2	12.812	6.000	4.800	1.200
N° 3	29.993	10.000	3.000	7.000
N° 4	9.590	5.000	1.500	3.500
N° 5	43.646	0	2.850	25.650
N° 6	31.247	0	0	-
TOTALI	210.003	37.000	12.150	53.350

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

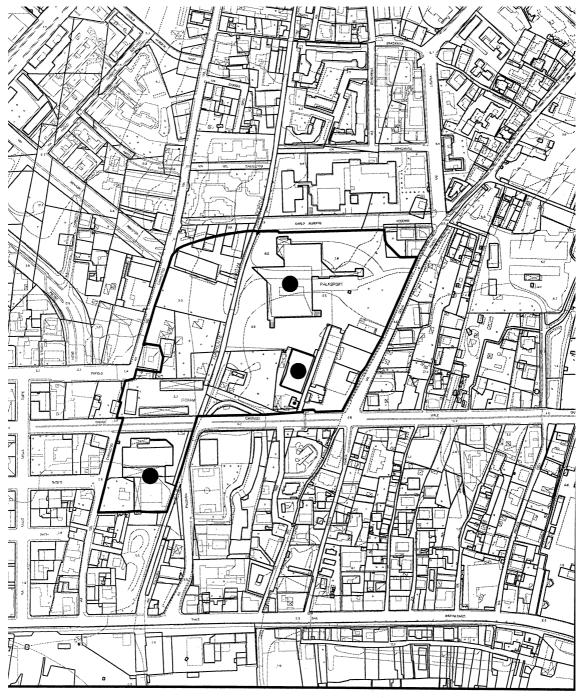
Sul = Superficie Utile

Tipologia: ASU

Aree a prevalenza di attrezzature urbane

N° 1

Inquadramento urbanistico



Scala 1:5.000

Il Distretto è collocato nella parte orientale della città a cavallo di viale Carducci tra via della Pianta e via del Canaletto; a nord è delimitato da via Federici.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 8 ha, attraversata in senso nord - sud dal torrente Dorgia, comprende:

a nord/est un'area a servizi (attrezzature sportive);

a sud/est, prospiciente via Carducci, un'area in parte occupata da edifici artigianali dismessi e in parte da edifici residenziali:

a nord/ovest un'area artigianale dismessa;

a sud/ovest, a cavallo di viale Carducci, le aree occupata dalle strutture adibite a deposito dell'Azienda municipale dei trasporti pubblici.

Obiettivi e criteri d'intervento

E' prevista la realizzazione di un centro espositivo fieristico e l'integrazione delle attuali strutture del Palazzetto dello Sport, nonché il riuso del deposito ATC posto lungo via del Canaletto (ex Fitram).

Oltre alle strutture esistenti, (Palazzetto dello Sport, fabbricato artigianale e deposito ATC per le parti architettonicamente rilevanti), individuate con apposito segno grafico per le quali è possibile intervenire fino alla ristrutturazione, nonché la demolizione e nuova costruzione a parità di superficie, sono previsti nuovi 16.000 mq. di Sul per nuove strutture.

Regole della trasformazione

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

Funzioni terziarie e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6d, U2/7,

U2/8b, U2/10, U2/11, U2/12b, U2/13b, U5/3

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 82.715 mq.
Sul aggiuntiva di progetto = 16.000 mq
Parcheggi pubblici (P2) = 30.000 mq.

Sp (Superficie permeabile) = 20% St A = 80 alberi/ha Ar = 120 arbusti/ha Tipologia: ASU

Aree per attrezzature urbane

N° 2



scala 1:2.000

Il Distretto è collocato nel centro del quartiere di Migliarina su viale Italia all'incrocio con via Naef che ne delimita il perimetro a sud.

Il contesto urbano è caratterizzato da edilizia residenziale storica allineata su strada, integrata nella fascia più esterna da interventi di edilizia economica e popolare.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 1 ha, è inedificata e solo in parte occupata da orti urbani.

Obiettivi e criteri d'intervento

E' prevista la realizzazione di una centralità urbana per il quartiere di Migliarina, con la previsione di un mercato coperto comunale, di una piazza e di alloggi residenziali pubblici.

Regole della trasformazione

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

U1/1, U1/2, U2/1b, U2/1c, U2/2a, U2/5, U2/7

Usi regolati

U2/1b, U2/1c = 20% Sul con esclusione delle quantità relative al mercato coperto

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 12.812 mq.

Sul aggiuntiva di progetto = 6.000 mq.

Mercato coperto = 3.000 mq.

Parcheggi pubblici (P2, a raso o interrati) = 150 posti auto

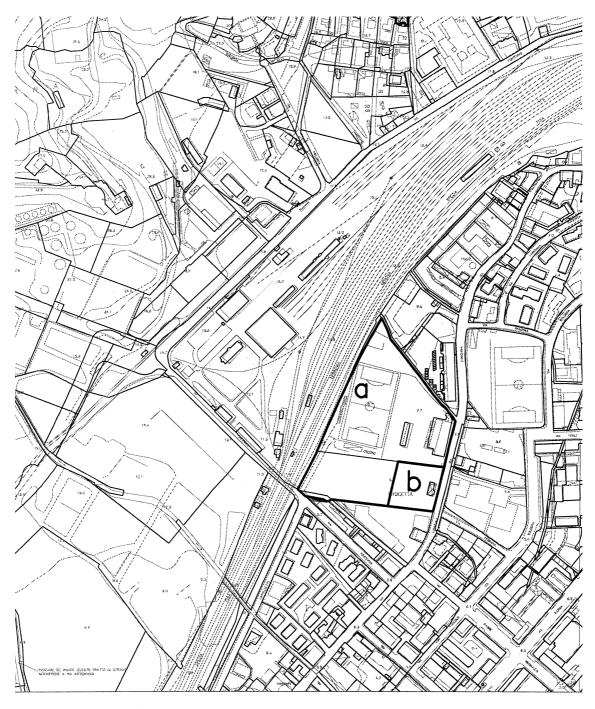
Sp (Superficie permeabile) = 30% St A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha Tipologia: ASU

Aree per attrezzature urbane

N° 3

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



Il Distretto è collocato tra i binari della linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa e via Lunigiana; confina a sud con un'area commerciale, a nord con un'area di trasformazione urbanistica e ad est, al di là della via Lunigiana, con un'area a servizi pubblici (verde sportivo e attrezzature scolastiche).

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 3 ha, è occupata in parte da impianti sportivi pubblici e in parte è adibita a parcheggio.

Obiettivi e criteri d'intervento

Il Distretto è suddiviso in due Subdistretti.

E' prevista la realizzazione della sede del deposito dell'Azienda Trasporti ATC. Oltre alle strutture funzionali alle necessità aziendali per depositi e officine, si prevede una superficie utile di 10.000 mq. per usi terziari, commerciali e per eventuali attrezzature sportive, di cui mq 8.800 nel Subdistretto ASU3/a e mq 1.200 nel Subdistretto ASU3/b. E' prevista una quota per la residenza.

Regole della trasformazione

Subdistretto ASU3/a

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6b, U2/7,

U2/8b, U2/9, U2/10, U2/13a, U2/13b

Flessibile : 40% Sul

Usi regolati

U1/1 e U1/2 ≤ 30% della Sul realizzabile

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 26.381 mq

Sp (Superficie permeabile) = 30% St
A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

Subdistretto ASU3/b

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : U1/1, U1/2

Funzioni terziarie e

Commerciali : U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9

Usi regolati

U1/1 e U1/2 ≤ 30% della Sul realizzabile

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 3.612 mq

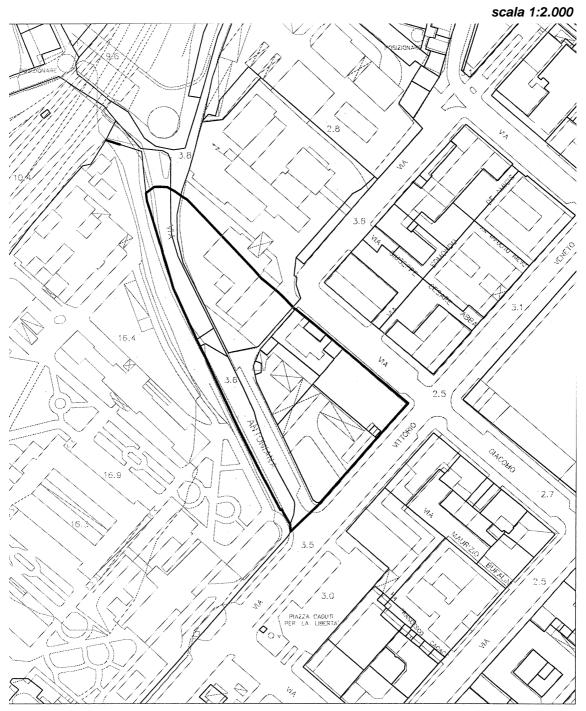
Sp (Superficie permeabile) = 30% St
A = 40 alberi/ha
Ar = 60 arbusti/ha

Tipologia: ASU

Aree per attrezzature urbane

N° 4

Inquadramento urbanistico



Il Distretto è collocato ad est dell'area dell'ospedale, lungo via Vittorio Veneto.

Si tratta di un'area in parte occupata da un edificio scolastico dismesso e in parte libera.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione comprende anche la sede viaria di via Antoniana per la quale si prevede la chiusura, conseguentemente al prolungamento verso nord, oltre la ferrovia, dell'attuale via Doria.

Obiettivi e criteri d'intervento

E' prevista la realizzazione di un parcheggio scambiatore (a tariffa) con attività integrate di tipo commerciale, direzionale e residenziale.

Regole della trasformazione

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

 $e\ commerciali \qquad : \qquad 30\%\ Sul \qquad \qquad U2/2b,\ U2/3,\ U2/4,\ U2/5,\ U2/6a,\ U2/6b,\ U2/7,$

U2/8b, U2/9, U2/10, U2/11, U2/13a, U2/13b

Flessibile : 40% Sul

Usi regolati

U1/1 e U1/2 \leq 30% della Sul realizzabile

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 9.590 mq.
Superficie utile = 5.000 mq.
Parcheggio scambiatore = 300 posti auto

Sp (Superficie permeabile) = 20% St

Tipologia: ASU

Aree per attrezzature urbane

N° 5

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000

Il Distretto è collocato lungo i binari della linea ferroviaria Genova - La Spezia - Pisa a sud dello scalo merci di Valdellora; a ovest è delimitato da via Asso, a sud da via Vittorio Veneto e a est da via Antoniana.

Si tratta dell'area occupata dalle strutture ospedaliere per le quali è prevista la rilocalizzazione nell'area del nuovo ospedale , nella zona collinare a nord del quartiere del Felettino.

Regole della trasformazione

E' prevista la riconversione funzionale delle strutture ospedaliere con funzioni integrate prevalentemente terziarie, commerciali, alberghiere e ricettive, attraverso il recupero degli edifici di valore storico e/o documentario, l'adeguamento, il ripristino tipologico e la demolizione/ricostruzione, totale o parziale, degli edifici complementari. Mantenimento della Sul esistente con ampliamento del 10%.

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

Funzioni abitative : 30% Sul U1/1, U1/2

Funzioni terziarie

e commerciali : 30% Sul U2/2b, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6a, U2/6b, U2/7, U2/8b, U2/9, U2/10, U2/11, U2/13a, U2/13b

Flessibile : 40% Sul

Usi regolati

U1/1 ≤10% della Sul realizzabile

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 43.646 mq.

Mantenimento delle parti di pregio come giardini, viali, alberature.

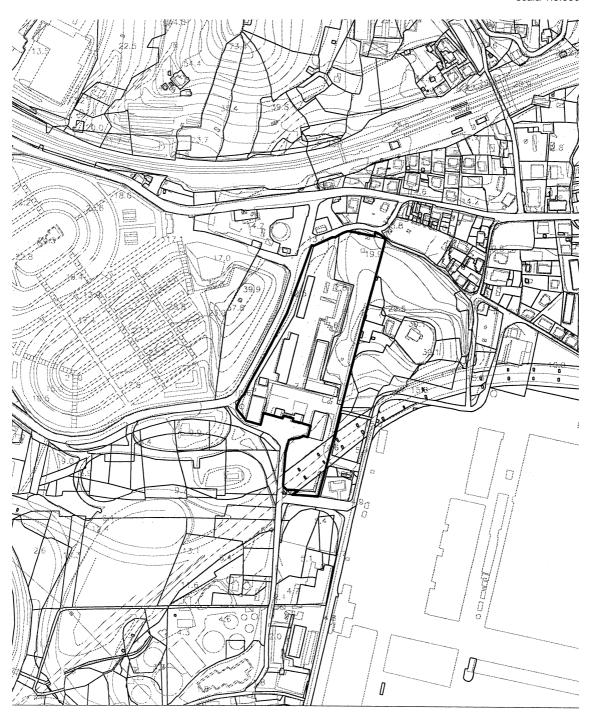
Tipologia: ASU

Aree per attrezzature urbane

N° 6

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



Il Distretto è collocato in prossimità del raccordo autostradale su viadotto esistente Si tratta dell'area occupata dal Mattatoio.

Regole della trasformazione

E' prevista la riconversione funzionale delle strutture esistenti con funzioni integrate prevalentemente terziarie, commerciali, artigianali, sportive e di servizio, attraverso il recupero degli edifici esistenti con possibilità di realizzare superfici utili aggiuntive attraverso l'inserimento di nuovi solai.

Mix funzionale (usi previsti)

U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/10, U2/11, U2/12, U2/13

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = Mantenimento delle parti di pregio come giardini, viali, alberature. L'intervento si attua attraverso concessione edilizia convenzionata.

31.247 mq

Tipologia: ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica

Distretti di Trasformazione per Servizi	Superficie di intervento	Sul	Funzioni abitative	Funzioni terziarie e servizi
	mq	mq	Sul	Sul
N° 1	41.996	0	0	0
N° 2	44.274	11.140	0	0
N° 3	225.882	20.000	0	20.000
TOTALI	312.152	31.140	0	20.000

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

Tipologia: ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica N° 1

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



Il Distretto è localizzato a sud della diga di Cadimare.

La superficie territoriale interessata dall'intervento è occupata dagli impianti sportivi della marina militare.

Regole della trasformazione

E' prevista la realizzazione di un insediamento turistico attrezzato, attraverso il riuso delle strutture e degli edifici esistenti, con modalità d'intervento fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo ru1 ed un incremento della Sul esistente pari al 50%.

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC U1/2, U2/1b, U2/1c, U2/2, U2/2b, U2/3, U2/4, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U2/10, U5/1

Usi regolati

U2/1b, U2/1c, U2/4, U2/7 ≤20% della Sul realizzabile

Regole urbanistico ecologiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione = 41.996 mq. Mantenimento delle parti di pregio come giardini, viali, alberature.

Tipologia: ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica N° 2

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



Il Distretto di Trasformazione è localizzato Sul lato sud/ovest della darsena Duca degli Abruzzi. La superficie territoriale interessata dalla trasformazione risulta libera e comprende anche la diga di Cadimare.

Regole della trasformazione

Sono previste attrezzature per la balneazione e strutture per la sosta e per il trasporto marittimo.

Subdistretto ATN2/a

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC

U1/2, U2/1b, U2/1c, U2/2, U2/2b, U2/3, U2/4, U2/4a, U2/5, U2/7, U2/9, U2/10, U3/1, U5/1 Usi regolati

U3/1 max 15% della Sul ad esclusione della Sul di recupero

Regole urbanistiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione=28.754 mq.Parcheggi pubblici (P2)≥5.000 mq.Sul complessiva=3.000 mq.Sul di recupero + 50% di incremento (serbatoi militari dismessi)=1.280 mq

L'area a mare delimitata dallo schema grafico potrà essere ampliata fino al 20% rispetto alla superficie attuale.

L'area del riempimento indicata nello schema grafico potrà essere aumentata fino al 10% della superficie attuale.

Subdistretto ATN2/b

Mix funzionale (usi previsti)

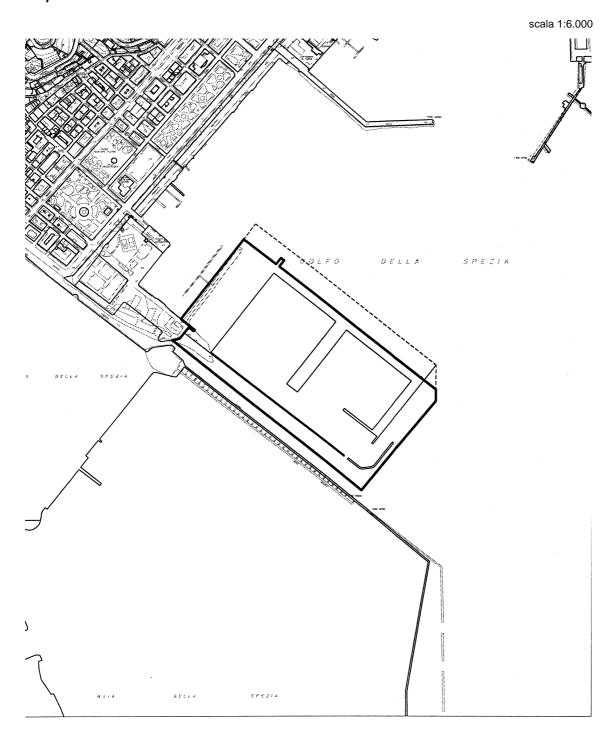
Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC U1/2, U2/1b, U2/1c, U2/2, U2/2b, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9, U5/2, U5/3

Regole urbanistiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione=15.520 mq.Parcheggi pubblici (P2)≥1.000 mq.Sul complessiva=7.500 mg.

La realizzazione del Subdistretto ATN2/b è subordinata alla realizzazione del Subdistretto ATN2/a.

Tipologia: ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica N° 3



Il Distretto di Trasformazione è localizzato tra il molo Mirabello e il molo Lagora, in prossimità della Darsena della marina militare; si tratta dello specchio acqueo già destinato dal Piano vigente a "zone per attrezzature nautiche".

Regole della trasformazione

E' prevista la realizzazione di un porticciolo turistico nei limiti degli indici e parametri previsti dal PUC per la nautica da diporto con attrezzature ludiche, per il tempo libero e lo sport.

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC U1/2, U2/1b, U2/1c, U2/2, U2/2b, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9, U5/2, U5/3

Regole urbanistiche

Parcheggi pubblici o di uso pubblico (P2) = 1.500 posti auto
Superficie utile = 20.000 mq.

L'area del riempimento indicata nello schema grafico potrà essere aumentata fino al 10% della superficie attuale.

Tipologia: AM Aree militari

Distretti di Trasformazione per Servizi	St	Sul aggiuntiva di progetto
	mq	
N° 1	25.000	-
TOTALE	25.000	-

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

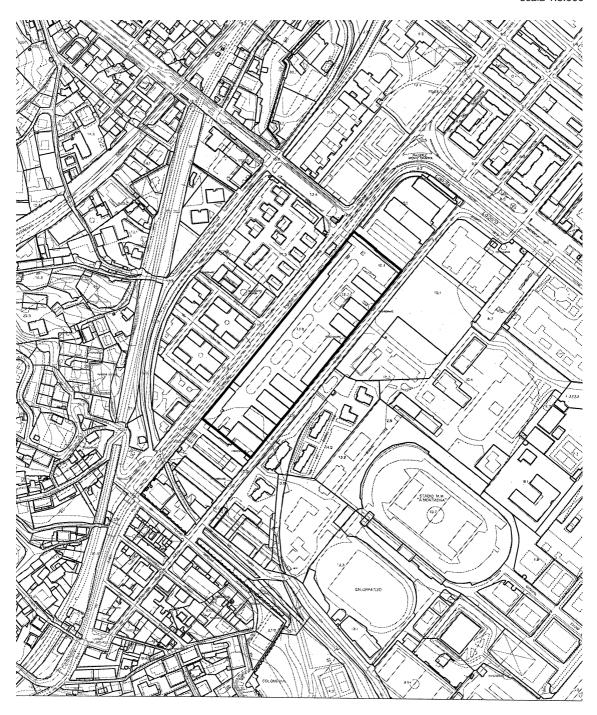
Tipologia: AM

Aree militari

N° 1

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



Il Distretto è collocato a nord dell'Arsenale tra via Nazario Sauro e via XV Giugno.

Si tratta di un'area di circa 2,5 ha occupata da edifici militari.

Il contesto urbanistico nel quale risulta inserito è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di recente formazione.

Regole della trasformazione

E' prevista la riorganizzazione dell'insediamento esistente con l'integrazione di nuove strutture abitative per la Difesa.

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC U1/1, U1/2, U2/1, U2/1b, U2/2, U2/2a, U2/5

Regole urbanistiche

Superficie territoriale interessata dalla trasformazione Superficie utile

= 25.000 mq.

= mq. 200% Sul esistente

Distretti di Trasformazione del piano d'Area del Levante

Tipologie: AD Aree dismesse/dismettibili o sottoutilizzate

API

Aree per funzioni produttive integrate Aree per funzioni produttive, artigianali e industriali APA

ASU Aree per attrezzature urbane

ATN Aree demaniali per attrezzature turistiche e per la nautica

Distretti	St	Se + Ve	Ac	Sul	Funzioni abitative	Funzioni Terziarie	Flessibile	Funzioni produttive	Attrezzature pubbliche
	mq	mq	mq	mq	Sul	Sul	Sul	Sul	Sul
AD 6	23.800	11.900	11.900	9.520	2.856	2.856	3.808	0	0
API 3	84.322	59.025	25.297	29.513	0	8.854	-	20.659	0
API 4	30.006	21.004	9.002	10.502	0	3.151	-	7.351	0
API 5	84.340	59.038	25.302	29.519	0	8.856	-	20.663	0
API 6	8.200	5.740	2.460	2.870	0	861	-	2.009	0
APA 3	131.500	105.200	26.300	46.025	4.603	18.410	-	23.013	0
ATN4	21.700	0	21.700	5.000	0	0	-	0	5.000
TOTALI	383.868	261.908	100.260	132.949	7.459	42.987	3.808	73.695	5.000

St = Superficie Territoriale

Se = Superficie Edificabile

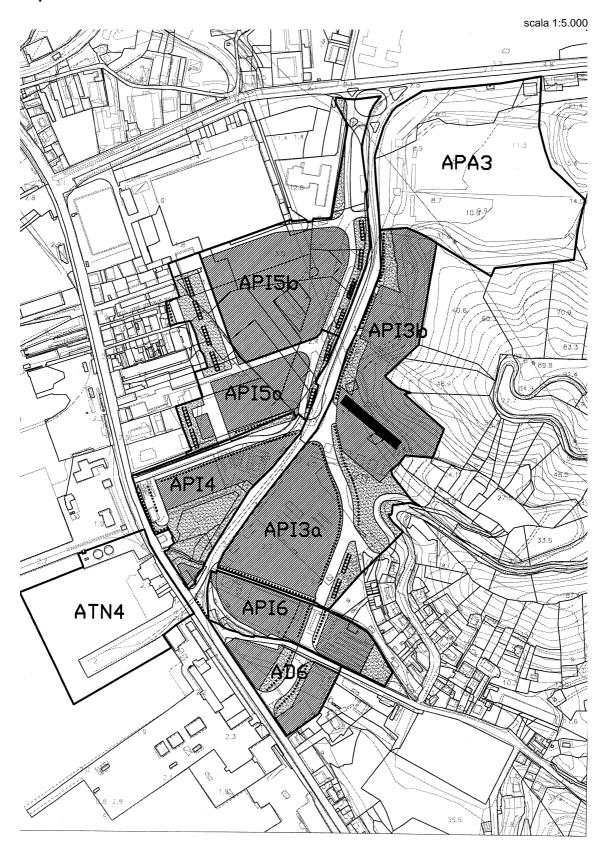
Ve = Verde privato con valenza ecologica

Ac = Area di cessione

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

Sul = Superficie Utile

(Il totale è il risultato delle somma matematica di addendi definiti con due decimali che non compaiono in tabella)



Inquadramento urbanistico

Il Distretto è localizzato nel settore orientale della città, a ridosso dei quartieri di Fossamastra, Pagliari e Concia.

La superficie territoriale interessata dalla trasformazione, di circa 30 ha, risulta interessata da una commistione di usi diversi, spesso incompatibili.

Attorno alle aree retroportuali adiacenti all'abitato di Fossamastra gravitano molteplici attività minori, dal rimessaggio, alla piccola cantieristica, alle attività artigianali legate al porto.

Tutte queste funzioni si sovrappongono senza ordine ed in maniera spontanea, caotica e precaria, ospitate in edifici o in strutture spesso a carattere non definitivo.

Sono inoltre presenti nell'area caserme, casematte, depositi militari e strutture collegate alla polveriera, oggi per lo più sottoutilizzati e dismessi, per i quali è possibile ipotizzare una trasformazione coerente con il riassetto urbano complessivo del Levante.

L'ambito risulta inoltre fortemente condizionato dalla presenza di infrastrutture tecnologiche di notevole impatto quali le strutture per l'alimentazione della centrale ENEL: il carbodotto che corre interrato solo nel tratto lungo via S. Bartolomeo, a raso Sua via privata ENEL e aereo nel tratto in cui attraversa il quartiere di Fossamastra; i due rami ferroviari a servizio del molo ENEL e del molo Pagliari, che consentono il collegamento alla linea nazionale; gli impianti di canalizzazione delle acque di raffreddamento.

La destinazione del Piano vigente è di zona retroportuale per la parte ad ovest dei binari a servizio del molo ENEL e del molo Pagliari. L'area del carbonile ENEL, a nord-ovest, è destinata a "zone industriali e artigianali di espansione".

Le aree a sud-est dei binari a servizio del molo ENEL e del molo Pagliari sono destinate a "zone per attrezzature e impianti militari".

Obiettivi e criteri della trasformazione

La trasformazione ha come obiettivo quello di ridefinire gradualmente il ruolo del Levante all'interno della città attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

In particolare gli interventi sono volti a modificare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del sistema della viabilità e di quello insediativo.

Il riassetto del sistema della viabilità prevede interventi di adeguamento e nuovi tracciati sia Sua rete primaria che secondaria. Di fondamentale importanza per la rete primaria risultano il collegamento tra la via Oto Melara e viale S. Bartolomeo e l'adeguamento di via Valdilocchi.

Per il sistema insediativo gli interventi sono volti prioritariamente alla riorganizzazione funzionale, attraverso il potenziamento delle funzioni residenziali e di quelle ad esse compatibili, nonché degli usi produttivi / artigianali e soprattutto di quelli legati alla nautica e alla cantieristica.

Un ruolo rilevante é affidato al potenziamento delle aree pubbliche ed in particolare del sistema del verde e dei parcheggi.

Distretti di Trasformazione Integrati

AD Caserma Marina Militare AD 6

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

St = mq 23.800 Se + Ve = 50% St = mq 11.900 Ac = 50% St = mq 11.900

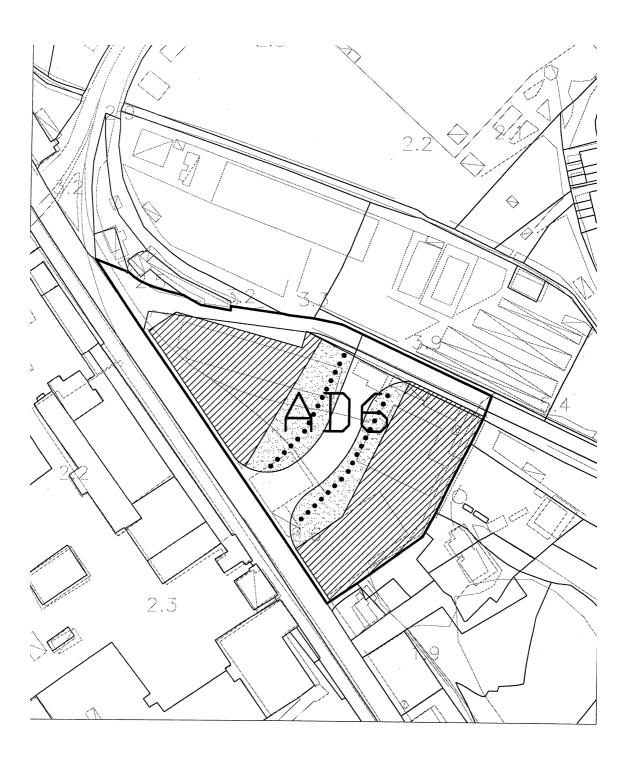
Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni abitative : 30% Sul Funzioni terziarie : 30% Sul Flessibile : 40% Sul

Indici urbanistico ecologici

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 23.800 \\ \text{Ut} = \text{Ute, comunque non superiore a} & = 4.000 \text{ mg/ha} \\ \text{Sul} & = \text{mq } 9.520 \end{array}$

 $\begin{array}{lll} \text{Sp} & = 20\% \text{ della St} \\ \text{A} & = 40 \text{ alberi/ha} \\ \text{Ar} & = 60 \text{ arbusti/ha} \end{array}$



Distretti di Trasformazione per funzioni produttive

API Area demaniale Valdilocchi - Distretto Nautico API N. 3

Regole della trasformazione

Il Distretto è suddiviso in due Subdistretti.

Ripartizione funzionale

St		= mq 84.322
Se + Ve	≤ 70% St	= mq 59.025
Ac	≥ 30% St	= mq 25.297

Indici urbanistici

St	= mq 84.322
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 29.513

Subdistretto API3/a

Ripartizione funzionale

St		= mq 37.228
Se + Ve	≤ 70% St	= mq 26.060
Ac	≥ 30% St	= mq 11.168

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e

commerciali : U2/1, U2/3, U2/4 Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4 : max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 37.228
Ut	= 3.500 mg/ha
Sul	= mq 13.030

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Subdistretto API3/b

Ripartizione funzionale

St		= mq 47.094
Se + Ve	≤ 70% St	= mq 32.966
Ac	≥ 30% St	= mq 14.128

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e

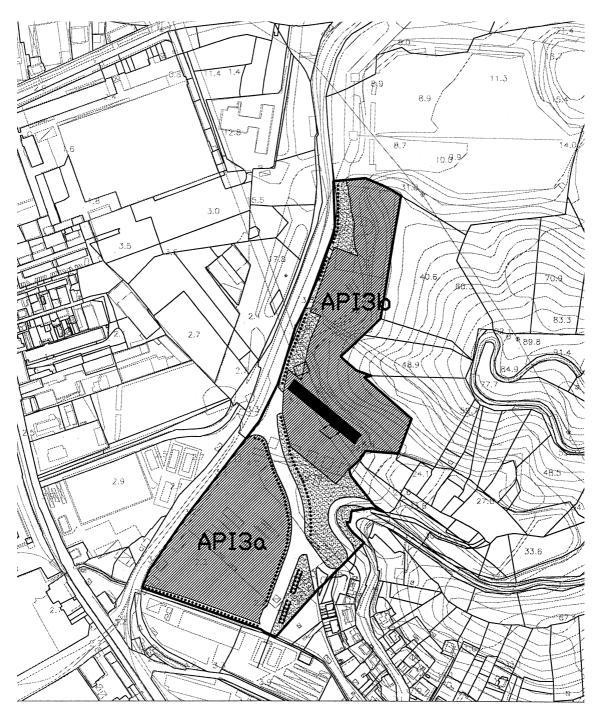
commerciali : U2/1, U2/3, U2/4 Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/4 : max 30% Sul

St	= mq 47.094
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 16.483
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

scala 1:5000



API Area ENEL - Distretto Nautico API N. 4

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 30.006 \\ \text{Se + Ve} & \leq 70\% \text{ St} & = \text{mq } 21.004 \\ \text{Ac} & \geq 30\% \text{ St} & = \text{mq } 9.002 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie e

commerciali : U2/3, U2/6c, U2/8a

Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a : max 30% Sul

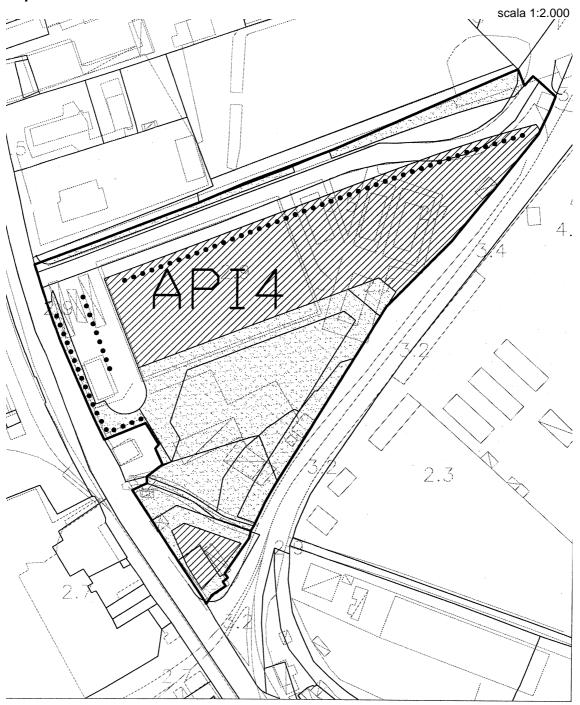
Indici urbanistico ecologia

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 30.006 \\ \text{Ut} & = 3.500 \text{ mq/ha} \\ \text{Sul} & = \text{mq } 10.502 \\ \end{array}$

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha



API Area Tarros - Distretto Produttivo Integrato API N. 5

Regole della trasformazione

Il Distretto è diviso in due Subdistretti.

Subdistretto API5/a

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 33.662 \\ \text{Se + Ve} & \leq 70\% \text{ St} & = \text{mq } 23.563 \\ \text{Ac} & \geq 30\% \text{ St} & = \text{mg } 10.099 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie : U2/3, U2/6c, U2/8a Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a : max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 33.662 Ut = 3.500 mq/ha Sul = mq 11.782 Recupero del 50% della Sul demolita

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Subdistretto API5/b

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 50.678 \\ \text{Se + Ve} & \leq 70\% \text{ St} & = \text{mq } 35.475 \\ \text{Ac} & \geq 30\% \text{ St} & = \text{mq } 15.203 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie : U2/3, U2/6c, U2/8a Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a : max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

 St
 = mq 50.678

 Ut
 = 3.500 mq/ha

 Sul
 = mq 17.737

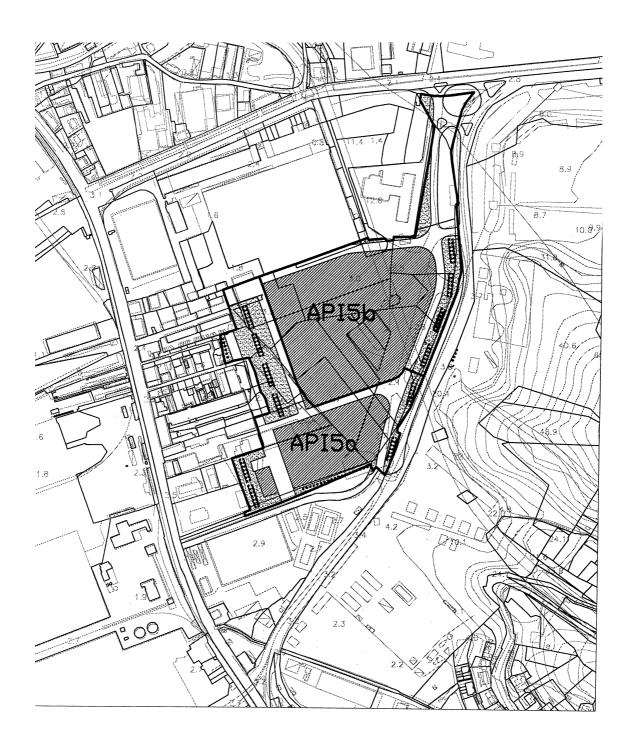
 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha

Inquadramento urbanistico

scala 1:5.000



API Inma API N. 6

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 8.200 \\ \text{Se + Ve} & \leq 70\% \text{ St} & = \text{mq } 5.740 \\ \text{Ac} & \geq 30\% \text{ St} & = \text{mq } 2.460 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie : U2/1, U2/3, U2/1c Funzioni produttive manifatturiere : U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/1, U2/3, U2/12 : max 30% Sul

Indici urbanistico ecologici

St = mq 8.200

Ut = 3.500 mg/ha oppure riuso del capannone esistente con

intervento fino alla ristrutturazione

Sul = mq 2.870

 Sp
 = 20% della St

 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 60 arbusti/ha



APA Carbonile ENEL APA N. 3

Regole della trasformazione

Ripartizione funzionale

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 131.500 \\ \text{Se + Ve} & \leq 80\% \text{ St} & = \text{mq } 105.200 \\ \text{Ac} & \geq 20\% \text{ St} & = \text{mq } 26.300 \end{array}$

Mix funzionale (usi previsti)

Usi ammessi

Funzioni produttive: U2/4, U2/8b, U3/1, U3/2

Usi regolati

Funzioni abitative : U1/1 max 10% Sul

Funzioni terziarie

e commerciali : U2/2b, U2/3, U2/4, U2/10, U2/12a, U2/13b min 20% max 40%

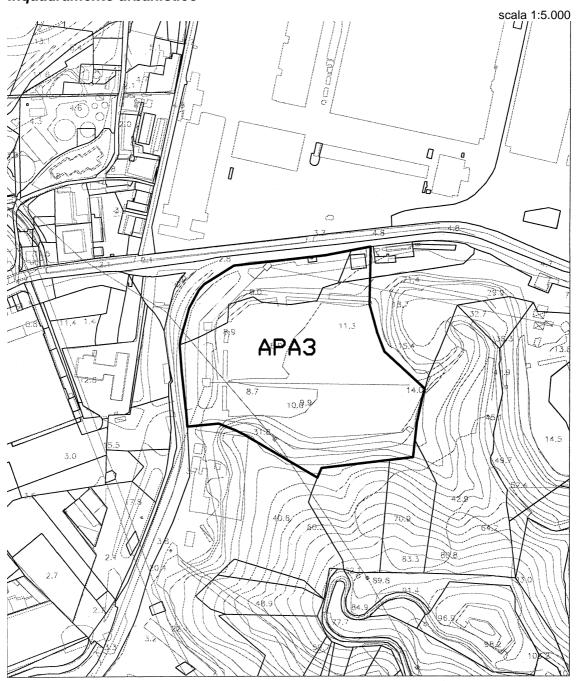
Indici urbanistico ecologici

 $\begin{array}{lll} \text{St} & = \text{mq } 131.500 \\ \text{Ut} & = 3.500 \text{ mg/ha} \\ \text{Sul} & = \text{mq } 46.025 \end{array}$

 Sp
 = 20% della St

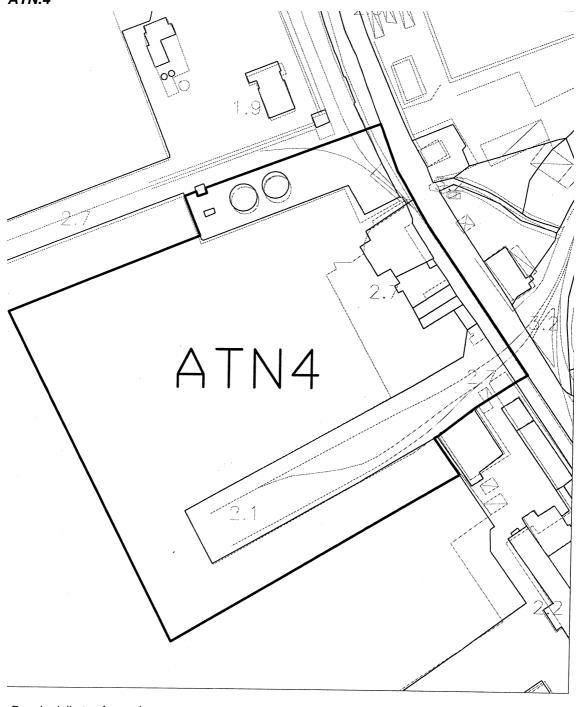
 A
 = 40 alberi/ha

 Ar
 = 30 arbusti/ha



Distretti di Trasformazione per Servizi

ASU Molo Pagliari - Fronte portuale - Molo ENEL - Borgata marittima di Fossamastra ATN.4



Regole della trasformazione

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni di cui all'art. 26 delle NCC U2/2c, U2/4

Indici urbanistico ecologici

 $\begin{array}{rcl} St & = mq \ 21.700 \\ Sul & = mq \ 5.000 \end{array}$