

Premessa

I Distretti di Trasformazione individuano 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 del comprensorio comunale.

Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, strutture pubbliche e/o private e che hanno concluso di svolgere la propria funzione, interstizi urbani e quelle parti di città su cui il Piano prevede di innovare in modo sostanziale sia l'aspetto fisico che funzionale, con conseguente aumento di carico urbanistico.

Nell'elaborato viene presentato per ogni Distretto uno schema planimetrico, che funge da "*guida compositiva*" per la successiva fase di progettazione.

Quello proposto riguarda un'insieme sia di prescrizioni che di suggerimenti, 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 indicate derivano da una possibile scelta che riguarda il futuro disegno del comprensorio comunale, che mira alla possibilità di attuazione di strategie di sviluppo e trasformazioni indirizzate alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.

I distretti sono individuati con appositi segni grafici all'interno delle tavole del P.U.C.

I Distretti di Trasformazione

Nel presente elaborato, per ogni Distretto di Trasformazione, sono contenute le norme e le schede grafiche (in scala 1:1.000 – 1:2.000) relative ad ogni Distretto, che riportano tutte le indicazioni e le prescrizioni da osservare nella redazione degli strumenti attuativi.

La scheda è composta:

- ***l'Inquadramento urbanistico*** che individua il Distretto nell'ambito urbano con una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche e ambientali del contesto;
- ***Obiettivi e i criteri di intervento*** dove vengono enunciati ed esplicitati gli obiettivi e le finalità che l'intervento dovrà perseguire;
- ***Guida Compositiva*** dal quale deriva il disegno complessivo del distretto con le relative Regole Distributive (vedi Legenda);
- **Sigla** che identifica ogni distretto, dalla *Superficie Territoriale St* che riguarda i mq. dell'intero distretto;

- **Indice Fondiario If** che riguarda la superficie edificabile all'interno del distretto,
- **Superficie Verde Sv** che è la quantità di mq. da destinare a verde sia privato, sia pertinenziale, sia pubblico;
- **Destinazioni Funzionali** permesse e le relative percentuali sull'Indice fondiario **If** desunto.

Al fine di favorire la realizzazione dei Distretti di Trasformazione essi possono essere attuati anche per sub-comparti funzionali, attuabili attraverso differenti modalità attuative, purché siano coordinate in un disegno unitario funzionale e morfologico esteso all'intero ambito del Distretto o del Subdistretto.

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.

Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti;

1. **P.U.O** di iniziativa pubblica o privata per le parti identificate da apposito segno grafico;

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

Il PUO dovrà essere esteso all'intero Distretto di Trasformazione o Subdistretto.

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.

Nei Distretti di Trasformazione sono individuate graficamente le aree da destinare alle funzioni territoriali. Tali funzioni sono suddivise in:

- *Edificatorie* zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come If Indice Fondiario, che potrà comprendere i parcheggi privati e pubblici, aree per la mobilità in generale come percorsi ciclabili, pedonali e di accesso alle unità abitative, servizi di vario genere sia pubblico che privato, oltre alle percentuali definite per le diverse destinazioni funzionali. Tali percentuali risulteranno vincolanti.
- *Verde Attrezzato* zona all'interno della quale è concentrata tutte le aree verdi, definita come Sv, sia pubbliche che private, servizi di vario genere sia pubblico che privato, ed aree per la mobilità in generale come percorsi ciclabili, pedonali e di accesso alle unità abitative. Sono altresì previsti alberature e dossi per ridurre l'inquinamento acustico e/o atmosferico la cui predisposizione singola e/o doppia risulta vincolante.

In alcuni Distretti sono individuati con apposito simbolo grafico fabbricati che sono da demolire ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'area; in questi casi è consentito il recupero del 30% e del 100%, in relazione al segno grafico, della Superficie Utile demolita da aggiungere a quella prevista.

In alcuni Distretti gli edifici identificati come edifici da conservare, possono essere recuperati senza che la Superficie Utile relativa concorra alla determinazione della Superficie Utile prescritta, attraverso le modalità di intervento dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia.

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 Superficie Utile realizzabile.

Nel rispetto dei margini di flessibilità dei P.U.O. rispetto al P.U.C. come previsto all'art. n° 53 della LR 36/97 possono ritenersi conformi al PUC i margini di flessibilità stabili di seguito:

- a. Rettifiche alle perimetrazioni delle sedi stradali in progetto motivandone le ragioni;

- b. Variazioni non superiore al 5 per cento delle quantità complessive in riferimento alle funzioni edificatorie **If** e Verde Attrezzato **Sv**;
- c. Variazioni del 10% delle funzioni attribuite, mantenendo una percentuale minima del 5 per cento per ognuna delle diverse funzioni;
- d. Limitate rettifiche alle perimetrazioni delle aree destinate all'edificazione **If** che al verde pubblico e privato **Sv**.
- e. Incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblici se motivati.

2. **Edilizia Convenzionata** per le parti identificate da apposito segno grafico.

La richiesta del singolo Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere preceduto da una richiesta, di tutti i proprietari interessati, che preveda:

- Soluzione grafica preliminare di massima in scala adeguata (1:1.000 1:2.000) con rappresentata l'ubicazione delle varie unità edilizie, se diversa da quella definita nelle tavole di P.U.C.;
- Sottoscrizione da parte di tutti i proprietari di relativo atto d'obbligo inerenti gli impegni da assumere da parte di ogni proprietario e/o avente causa in sede di rilascio del permesso di costruire.

Una volta definite tutte le prescrizioni sopra citate ogni proprietario/i in funzione del proprio comparto, identificato con una lettera, potrà procedere singolarmente per il rilascio del proprio permesso di costruire secondo quanto precisato nella convenzione di seguito precisata.

Per quanto riguarda indici ed tipologie architettoniche si rimanda all' art. n° 22 delle Norme di Conformità e Congruenza.

La convenzione 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, come previsto dall'art. n° 49 della LR n° 36/97.

La convenzione inoltre dovrà prevedere:

- le soluzioni necessarie per la soluzione di problematiche inerenti l'accessibilità ai vari lotti ricadenti all'interno di detta tipologia attuativa;

Nel rispetto dei margini di flessibilità dei P.U.O. rispetto al P.U.C. come previsto all'art. n° 53 della LR 36/97 possono ritenersi conformi al PUC i margini di flessibilità stabili di seguito:

- a. Rettifiche alla perimetrazioni delle sedi stradali in progetto motivandone le ragioni;

- b. Variazioni delle posizioni delle unità abitative rispetto al disegno di PUC, motivandone le ragioni, da presentare nella soluzione grafica preliminare.
- c. Il massimo ingombro sul piano orizzontale potrà variare sino all'ottenimento di un massimo di 110 mq. di SU per ogni singola unità abitativa, che sarà sommata nel caso di accorpamento di più unità abitative.
- d. E' possibile l'accorpamento di massimo di tre (3) unità abitative con un bonus di indice così ripartiti;
 - Accorpamento di due (2) unità abitative 10% di SU;
 - Accorpamento di tre (3) unità abitative 8% di SU.
 - Accorpamento di massimo cinque (5) unità abitative solo ed esclusivamente nel caso di destinazioni funzionali diverse dalla residenza come R.S.A (vedi art. n° 46 Margini di Flessibilità comma n° 1) con un 5% di SU.
- e. Ogni singola unità potrà essere suddivisa per un numero di unità in riferimento al Regolamento Edilizio Vigente, con conseguente rispetto dei parametri urbanistici.
- f. La forma planimetrica potrà essere articolata e comunque il rapporto tra i due lati in caso di forma semplice deve essere non superiore a 1,61.

LEGENDA

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Regole distributive viarie



Tracciati viari di nuova realizzazione all'interno del distretto. Il disegno di tale tracciato potrà subire variazioni solo nel caso di difficoltà evidenziate da uno studio più approfondito.



Tracciati viari esistenti all'interno del distretto, ma per i quali si rende necessario un'ampliamento della sezione stradale. Il disegno di tale tracciato potrà subire variazioni solo nel caso di difficoltà evidenziate da uno studio più approfondito all'interno del P.U.O..



Individuazione degli accessi dalla viabilità pubblica e quella all'interno del distretto. Tale individuazione è vincolante.



Rete distributiva dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare all'interno del distretto. Tale disegno può essere modificato all'interno del P.U.O., ma deve comunque garantire la funzione e connessione con il tessuto circostante.

Regole distributive edificatorie



Tipologia di tipo compatto quale: linea, blocco, ecc...



Tipologia di tipo rado quale: schiera, villino, uni-bifamiliare, ecc...



Tipologia industriale



Tipologia per edificio di culto e/o religiosi



Asse principale. Riguarda la direttrice principale vincolante alla quale si devono allineare i fronti più lunghi dell'edificio.



Piazze ed altri luoghi centrali di uso pubblico. Tale distribuzione rappresenta un disegno di massima degli spazi, i quali devono comunque essere garantiti.



Edificio da conservare per il suo valore storico-monumentale e/o paesaggistico.



Edificio esistenti la cui demolizione obbligatoria prevede il recupero del 100% della SU.



Edificio esistenti la cui demolizione obbligatoria prevede il recupero del 30% della SU, in riferimento alla destinazione funzionale assegnata con la percentuale maggiore.

Regole distributive ambientali



Si tratta di aree all'interno delle quali è possibile ricavare una quota (SV) da destinare a verde pubblico e/o privato.



Alberature di medie dimensioni la cui disposizione obbligatoria serve a ridurre sia l'impatto visivo che acustico e/o per segnalare un percorso.



Fasce alberate e/o dosi artificiali per garantire riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico.



Corridoi biologici. Trattasi di percorsi come argini, piccoli sentieri, piccoli torrenti, pennelli fluviali il cui intervento oltre che riqualificare deve garantire una permeabilità sia pedonale sia visiva al Parco del Magra-Vara e/o alla collina.



Perimetro del Distretto di Trasformazione

Quantificazione superfici, funzioni, standard

Distretti di trasformazione

Calcolo superfici edificabili e standard

<i>Sigla</i>	<i>Superficie Lotto</i>	<i>Superficie Edificabile</i>	<i>Residenziale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Direzionale-Varie</i>	<i>Artigianale-Industriale</i>	<i>Superficie Verde</i>
PdF 1	60.975	18.292,5	9.146,25	3.658,5	5.487,75	/	24.390,00
PdF 2	5.758	2.879	1.439,5	863,7	575,8	/	1727,4
B 1	20.730	3.109,5	2.212,0	474	474	/	8426,8
VR 1	30.090	6.018	3.009	451,35	451,35	2106,3	12036
	Tot. Sup. Lotti	Tot. Sup. Edificabile	Tot. Resid	Tot. Comm.	Tot. Direz.-Varie	Tot. Artig.-Industria.	Tot. Sup. Verde
	113.989	29.179,25	15.803,75	5.447,55	6.988,9	2.106,30	45.019,80

Distretti di Trasformazione - Ambiti in aree libere

Verifica Indice territoriali

Verifica servizi

Via Francia 1					parcheggi	Aree verdi	
supef. lotto	sup. unità n°immobili	n°unità ad immobile/piani	super. utile netta	super. da D.M.	super. progetto	super. da D.M.	super. progetto
17.077	110	12	2	2.640,000	495	1.485,00	
indice applicato			0,155				

Bastremoli-Bezzola 1					parcheggi	Aree verdi	
supef. lotto	sup. unità n°immobili	n°unità ad immobile/piani	super. utile netta	super. da D.M.	super. progetto	super. da D.M.	super. progetto
7.193	110	5	1,5	825,000	154,6875	464,06	
indice applicato			0,115				

Inchiostro 1					parcheggi	Aree verdi	
supef. lotto	sup. unità n°immobili	n°unità ad immobile/piani	super. utile netta	super. da D.M.	super. progetto	super. da D.M.	super. progetto
13.391	110	8	2	1.760,000	330	990,00	
indice applicato			0,131				

supef. lotti	n°immobili	media piani/alloggio	super. utile tot.
37.661,00	25	0,16	5.225

Distretto di Trasformazione Urbanistica Pdf 1

Inquadramento Urbanistico

Risulta essere il Distretto con la maggior superficie a disposizione.

E' collocato all'estremità nord del centro abitato di Pian di Follo ed è racchiuso tra la Strada Provinciale n°10 e il Parco Naturale Regionale di Montemarcello-Magra.

La superficie è totalmente pianeggiante e per la quasi totalità ineditata a parte alcuni ruderi e/o capanne.

Obiettivi e criteri di intervento

Rappresenta la vera ed unica possibilità di espansione del centro abitato di Pian di Follo, non solo in termini di superficie ma come prolungamento naturale dell'ambito urbano cresciuto ai lati della viabilità.

La trasformazione mira a definire in maniera univoca un'asse portante dell'assetto urbanistico-morfologico dell'abitato attraverso la creazione di due elementi di attestazione, relativi ai due distretti presenti nell'abitato di Pian di Follo.

Inoltre la vicinanza del distretto, all'area Parco, all'area sportiva, mira a creare una cucitura con i servizi circostanti attraverso percorsi sia pedonali che ciclabili.

L'intervento edificatorio sarà localizzato lato monte per creare un cuscinetto verde con l'area del Parco, e anche le tipologie presenteranno caratteri formali e architettonici in continuità con l'ambito circostante.

Distretto di Trasformazione Urbanistica Pdf 2

Inquadramento Urbanistico

Risulta essere il Distretto con la minor superficie a disposizione.

E' collocato all'estremità sud del centro abitato di Pian di Follo ed è racchiuso tra la Strada Provinciale della Valdurasca ed il centro abitato.

L'area interessata presenta al suo interno edifici esistenti al cui interno trovano sede attività sportive, e di aggregazione (Archi). Il contesto urbano è caratterizzato da un eterogeneità sia da un punto di vista tipologico ed architettonico.

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione è rivolta a creare una cucitura tra l'ambito del distretto ed il centro edificato.

L'obiettivo, vista anche l'ubicazione, è quella di creare la vera porta di ingresso al centro urbano più popolato del comune.

L'intervento edificatorio sarà contraddistinto dalla presenza di volumi "*caratterizzati*" tipici di destinazioni non esclusivamente residenziali.

Distretto di Trasformazione Urbanistica B 1

Inquadramento Urbanistico

Risulta essere l'unico distretto localizzato in collina, lungo la Strada provinciale per il centro di Bastremoli.

L'area completamente ineditata e orograficamente semi pianeggiante.

Unica area di queste dimensioni presente nelle adiacenze dei centri collinari del comune.

La trasformazione rappresenta una possibilità di ridisegnare parte di territorio, specialmente quello collinare, caratterizzato da interventi edificatori privi di un disegno urbanistico.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo è di organizzare un tessuto ad oggi privo di regole, attraverso un intervento che miri a ri-organizzare in modo preciso quello che oggi è dis-organizzato, creando anche nuove opportunità, per rispondere all'esigenze dei cittadini.

L'intervento edificatorio dovrà tener presente l'ambito circostante.

Altro obiettivo sarà quello di assicurare la continuità con il sistema del verde e degli spazi sportivi ad oggi quasi in disuso.

Distretto di Trasformazione Urbanistica VR 1

Inquadramento Urbanistico

Localizzato sulla sponda sinistra del Fiume Vara circondata a Ovest dall'autostrada A 15 Genova –Livorno, a sud dalla zona industriale, a nord da un'area prettamente residenziale.

L'area interessata dal distretto è completamente ineditata e orograficamente pianeggiante.

La trasformazione si rende necessaria in particolar modo per definire e pianificare il mix di funzioni che coinvolge un ambito più esteso del distretto stesso.

Obiettivi e criteri di intervento

L'obiettivo prioritario è quello strutturare una rete di relazioni fisiche-funzionali tra i tessuti esistenti e quelli di progetto, creando una sorta di *diaframma visibile*.

Il *Mix funzionale* proposto nel distretto sembra rispondere ad un'esigenza di dialogare con l'intorno (sia come costruito che come destinazioni) creando delle aree di pertinenza.

Anche l'intervento edificatorio, nel suo disegno architettonico, avrà come scopo prioritario quello di relazionarsi con le varie tipologie esterne al distretto.

