NORME DI CONFORMITA' NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

INDICE

Am.A Identificazione grafica degli ambiti 5

Ambiti residenziali di conservazione 6

Am.A1 Edifici nei centri storici 7
Am.A2 Edifici storici isolati 7

Ambiti residenziali di riqualificazione 10

Am. B1 B2 B3 B4 Completamento urbano 10
Am.B5 Riqualificazione urbana 17
Am.B5.1 Edifici esistenti a bassa densità. 17
Am.B5.2 Aggregati edilizi a media/alta densità 17
Am.B6 Recupero e riqualificazione urbana 24
Am.B6.1 Ambito speciale di recupero e riqualificazione: "Fontanazza" 24
Am.B6.2 Ambito speciale di recupero e riqualificazione: "Corea" 26

Ambiti produttivi 29

Am.DPa, Am.DPb. Aree produttive consolidate 29
Am.DP1.1 Aree produttive esistenti da completare 30
Scheda operativa Ambito "ex Tecnostone" 30
Scheda operativa Ambito "ex Barberis Piano di Vezzano I" 31
Scheda operativa Ambito "Piano di Valeriano". 32
Scheda operativa Ambito "Lagoscuro" 33
Rimanenti Ambiti Am.DP1.1 33
Am.DP1.2 Aree produttive esistenti da riconfermare con riqualificazione 36
Ambito di Piano di Vezzano II: 36
Ambito del canile di Piano di Vezzano II: 37
Ambito dell'Autoparco di Piano di Vezzano II: 37
Am.DPTRZ Attività produttive da trasformare 40
Subambito Am.DPTRZ "Prati": PUO di riqualificazione 41
Subambito Am.DPTRZ "Piano di Vezzano II": PUO di riqualificazione 42
TRZ/Parco Frantoi esistenti, da rimuovere dalle aree del Parco Magra-Vara 42

Ambiti commerciali di riqualificazione 44

Am.DC1 Sub Ambiti saturi, ... 44
Am.DC2 Sub Ambiti di riqualificazione e/o ampliamento 45
Lagoscuro 45
Fornola (Eurospin) 45
Prati (Molino Grassi) 46
Prati (Ferramenta/edilizia) 46
Prati (Fabbro/gommista/marmista) 47
Ponte di Ceparana (Attività commerciali differenziate) 48
Am.DC3 Sub-Ambiti Strategici di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica 48
Bottagna (lato monte della provinciale SP330) 48
Fornola (area attuale svincolo autostradale) 49
Lagoscuro 49

Ambiti turistico/ricettivi di riqualificazione 49

Am.DR Ambito interno al centro storico di Vezzano Inferiore (Il Convento) 49
Am.DR Ambito in contesto rurale in prossimità del' "Ara del prete" 49
Am.DR Ambito in contesto rurale lungo Via della Stazione località Sarciara 49

Ambiti Territoriali agricolo / ambientali di conservazione / riqualificazione e rete dei canali della Piana 49

Territori non insediati 49

Am.E1 Aree boscate 49
Am.E2 Presidi della biodiversità 49
Am.E 2.1 Vegetazione igrofila 49
Am.E2.2 Rete dei canali della piana (Canale Lunense). 49
Am.E2.3 Corridoi ambientali 49
Am.E3 Aree agricole di pregio e/o valore paesistico 49

Territori di presidio ambientale 49

Am.E4.1 Aree verdi rurali collinari 49
Contenuti della convenzione 49
Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale 49
Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione):modalità esecutive 49
Ristrutturazione con sopraelevazione (alternativo all'ampliamento): modalità esecutive 49
Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti 49
Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti di edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici 49
Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale 49
Nuove costruzioni residenziali 49
Incentivi per le aziende agrituristiche in attività 49
Am.E5 Parco agricolo urbano 49

Aree della produzione agricola 49

Am.E6 Aree agricole della piana del Magra 49
Am.E6.1 Parco agricolo della piana 49
Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale 49
Am.E 6.2 Aree agricole perifluviali 49

SISTEMA TERRITORIALE ATTREZZATURE E SERVIZI 49

Servizi pubblici esistenti 49

Servizi pubblici di progetto 49

A) Prescrizioni a carattere generale 49
B) Indicazioni specifiche 49
Tavola 2: 49
F1.2 Piano di Valeriano. R.S.A: 49
F1.2 Bottagna. Sp.: 49
Tavola 4: 49
F1.2 Carozzo, Villa Castagnola. "Rc.C", I.: 49
F1.2 Forte Bastia Ass / Sp.: 49
Tavola 5: 49
F1.2 Vezzano Alto: P / Ch 49
F1.2 Vezzano Alto: Villa comunale: I, U,VA.: 49
F1.2 Vezzano Alto: Fitodepurazione 49
Tavola 6: 49
F1.2 Molinello: Nuovo Cimitero 49
F1.2 Sarciara: I, SP: 49
F1.2 Prati Batteria: Ass 49
Tavola 8: 49
F1.2 Fornola: Ass, Pz 49

F1.2 Campo pozzi: pozzi *49*
F1.2 Via Aurelia Sud:D , Merc. *49*

Verde pubblico attrezzato esistente 49

Verde pubblico attrezzato di progetto 49

A) Prescrizioni a carattere generale 49
B) Indicazioni specifiche 49
Tavola 2: *49*
F2.2 Bottagna. Sp: *49*
Tavola 6: *49*
F2.2 Campo giochi di Prati *49*
Tavola 7: *49*
F2.2 Laghi Curadi: Sp *49*
Tavola 10: *49*
F2.2 Corea. Comparto 1 del Parco attrezzato di tipo naturalistico/ambientale di" Corea" *49*
F2.2 Laghi Corea: Comparto 2 del Parco attrezzato di tipo naturalistico/ambientale di Corea *49*

Identificazione grafica degli ambiti

Nelle tavole di PUC scala 1:5000 e 1:2000, gli Ambiti sono graficamente rappresentati nella duplice modalità sotto indicata:

a) Retinatura, acronimo identificativo, **senza delimitazione di perimetro**. Tale modalità riguarda la generalità degli ambiti da attuarsi con diretta applicazione dei parametri tecnico-urbanistici di cui alle rispettive schede tecniche. In dettaglio:
   - Am.A1 – Am.A2
   - Am.B1 - Am.B5.1 - Am.B5.2
   - Am.DP1.1 (Rimanenti ambiti) - Am.DP1.2 (Piano di Vezzano II - Canile)-
   - Am.DC1
   - Am.DR
   - Am.E

b) Retinatura, acronimo identificativo, **con delimitazione di perimetro**. Tale modalità riguarda gli ambiti da attuarsi mediante obbligo di permesso di costruire convenzionato o PUO. A ciascun ambito perimetrato corrisponde una specifica Scheda operativa contenete le indicazioni distributive delle funzioni e delle prestazioni urbane di progetto, a carattere di indirizzo. In dettaglio:
   - Am.B2 – Am.B3 – Am.B4 – Am.B6
   - Am.DPa – Am.DPb – AmDp1.1 (Ex Tecnostone – Ex Barberis – Piano di Valeriano – Lagoscuro) – AmDp1.2 (Piano di Vezzano II Autoparco) – AmDPTRZ
   - Am.DC2 – Am.DC3

Am.A Ambiti residenziali di conservazione

Sono definiti ambiti di conservazione le zone del territorio che presentano caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi di conservazione che non alterino le caratteristiche dei luoghi e degli edifici. Essi sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

Gli ambiti di conservazione individuati presentano una ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile di essere compromessa dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla loro definizione.

Obiettivi della conservazione

In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- l'elevamento delle prestazioni energetiche, funzionali e climatiche, mediante interventi che migliorino il comportamento passivo degli edifici, nonché l'impiego di materiali naturali e di tecnologie coerenti con le indicazioni della bioarchitettura;
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente (in particolare degli aspetti che esprimono scelte climatiche/prestazionali coerenti con il clima e soluzioni urbanistiche denotate dalla socialità dell'insieme, nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici (strutturali tecnici e di finitura) e con particolare attenzione al mantenimento degli spazi aperti.
- la pavimentazione dei tracciati viari con materiali permeabili e differenti dall'asfalto;
- l'incremento della presenza di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti e gli usi esistenti;
- la ricostruzione dei manufatti edilizi esito di crolli nel rispetto delle tipologie e delle altezze degli edifici contermini nonché dei caratteri tipici dei luoghi.
- la sostituzione edilizia con un bonus volumetrico una tantum del 10% del volume esistente, in caso di manufatti aventi le caratteristiche dei manufatti incongrui di cui alla LR 49/2009 e sm e int. La ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero,deve avvenire

sostanzialmente sul sedime preesistente e rispettare tipologie e caratteri tipici del contesto.

Accorgimenti e divieti

Per gli interventi di recupero, ristrutturazione o ricostruzione di edifici, pavimentazioni, muretti, manufatti in aree esterne pubbliche o private, sono da utilizzare materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Al fine di salvaguardare l'identità e l'immagine dei borghi e dei contesti storici, è fatto divieto:

- di istallare condizionatori, parabole e similari in facciata, sui balconi o su altre parti dell'edificio esposte alla pubblica vista (le parabole sono ammesse nella misura di una parabola per copertura unitaria);
- di istallare tettoie o altri tipi di coperture sui portoni di ingresso;
- di realizzare aggetti di gronda di sporgenza superiore a quella preesistente;
- di realizzare recinzioni su strade, percorsi e piazze pubbliche se non previo Piano di Recupero che ne valuti la ammissibilità per motivi di sicurezza e la qualità in rapporto al contesto;
- di collocare pannelli solari se non in materiale amorfo con forma a tegole come quelle esistenti nelle coperture.

Am.A1 Edifici nei centri storici

Gli ambiti Am.A1 comprendono le parti più consolidate dei centri antichi di Vezzano Inferiore, Vezzano Superiore e Valeriano. Questi presentano una ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile di essere compromessa dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla loro definizione.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dai rispettivi Piani di Recupero,approvati con:

- Valeriano Lunense DCC n.34 del 29 aprile 1997
- Vezzano Superiore e Vezzano Inferiore DCC n 35 del 29 aprile 1997

Am.A2 Edifici storici isolati

Sono classificati Am.A2 i complessi, gli edifici anche isolati e i manufatti rurali il cui valore architettonico o testimoniale ne renda necessaria la tutela. In tal senso essi sono assimilabili agli edifici presenti nei centri storici, ricadenti in area Am.A1

È ammessa la variazione di destinazione d'uso di locali e/o manufatti esistenti per ottenere destinazioni d'uso principali o complementari, elencati nella Tabella sinottica allegata in calce.

Al fine di non alterare le caratteristiche dei locali oggetto di tutela, è ammessa, ove necessaria allo scopo, la deroga alle norme igienico sanitarie limitatamente al rapporto di aero-illuminazione a alle altezze minime interne.

La variazione di destinazione d'uso di locali e/o manufatti funzionali all'attività agricola è ammessa solo se in eccedenza rispetto al fabbisogno aziendale.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione:

a) degli interventi di ricostruzione dei ruderi esiti di crolli per le cui sagome e volumetrie si dovrà ricorrere a fonti storiche di archivio o, in assenza, a valutazioni storico-comparative su manufatti di analogo periodo e funzione
b) degli interventi di demolizione e ricostruzione fedele, esclusivamente giustificati da esigenze statiche;

Gli interventi di cui alla lettera a) e b) sono subordinati all'obbligo di una coerente sistemazione degli spazi esterni, in termini di uso dei materiali, manufatti d'arredo e recinzioni.

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE				Am.A1	Am.A2
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		Ristrutturazione interna		Solo con Piano di Recupero	Si
		Ristrutturazione con ampliamento		No	No
		Ristrutturazione con sopraelevazione		No	No
		Demolizione e ricostruzione		Solo con Piano di Recupero	Si (fedele)
		Sostituzione edilizia		Solo con Piano di Recupero	No
		Nuova costruzione		No	No
		Ristrutturazione urbanistica		Piano di Recupero	No
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uS; uT1; uT2; uT4; uAc	uS; uT1; uT2; uT4; uAc ; uA1
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento			Mantenimento dell' Esistente	Mantenimento dell' Esistente
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			///	///
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			///	///
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			///	///
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			Esistente	Esistente
	Destinazione d'uso del Piano terra			Esistente Esclusi garage	Esistente
	Piani interrati			Esistente	Esistente
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	0	0
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	0	0
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			Esistente	Esistente
	Distanza dai confini (Dc)			Esistente	Esistente
	Distanza tra edifici (De)			Esistente	Esistente
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali			Piano di Recupero	Interni al lotto
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici			No	No
	Marciapiedi pubblici			///	No
	Recinzioni fronte strada			Piano di Recupero	
	Alberature			Piano di Recupero	Manutenzione

Am.B Ambiti residenziali di riqualificazione

Sono definiti ambiti residenziali di riqualificazione le zone del territorio che presentano caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi di completamento, ricostruzione di polarità urbane, qualificazione degli spazi pubblici e degli standard.

Essi sono assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968.

Obiettivi generali della riqualificazione

In relazione al grado di gerarchia urbana, gli ambiti di riqualificazione sono suddivisi in sub ambiti diversi (Am.B1, Am.B2, Am.B3, Am.B4, Am.B5) con normative (indici edificatori, rapporti edificato/verde, altezza, ecc.) specificamente indicati nelle relative Schede Tecniche per raggiungere l'obiettivo di consolidare e riqualificare, complessivamente, la struttura urbana.

Il **PUC** punta alla densificazione dell'edificazione esistente anche al fine di intercettare un bisogno diffuso tra la popolazione di integrare gli spazi abitativi e/o di realizzare miglioramenti igienico-sanitari della propria abitazione, riducendo al contempo la pressione edificatoria su aree non urbanizzate,

Il **PUC** punta a completare i lotti residuali non edificati all'interno del tessuto esistente e alla riqualificazione degli spazi pubblici residuali, operando un riequilibrio nella distribuzione e nella localizzazione delle aree pubbliche e degli standard.

Am. B1 B2 B3 B4 Completamento urbano

(Zone di completamento a permesso di costruire diretto o, localmente, convenzionato)

Gli ambiti Am.B1 Am.B2 Am.B3 Am.B4 sono inseriti in stretta aderenza ed a completamento di aree già fortemente insediate in cui la crescita edilizia è polarizzata da linee direttrici fisicamente riconoscibili, quali strade o piazze pubbliche. Tale modalità di crescita ha prodotto un tessuto edilizio leggibile, pur nella discontinuità e nell'assenza di gerarchia funzionale e formale del costruito. Il principio insediativo è definito dal rapporto con i tracciati stradali.

Le aree già insediate sono caratterizzate dalla presenza di funzioni tra di loro compatibili; residenza, commercio, terziario e servizi di suo pubblico. Il carattere di questi ambiti è definito generalmente da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro servizi e attività terziarie (comprese le funzioni di livello urbano). Questi ambiti definiscono una rete continua di luoghi con valore di riferimento per gli abitanti ed in generale contengono gli spazi privilegiatati per le relazioni sociali.

Le nuove costruzioni allo scopo devono rispettare un doppio limite:

- Lotto minimo continuo: Stante l'eterogeneità dei lotti individuati (per dimensioni e caratteristiche del contesto) la nuova edificazione non è subordinata alla presenza di un

lotto minimo ma è normata dai parametri urbanistici di distanza dai confini, rapporto di copertura e di permeabilità di cui alla Tabella sinottica dell'ambito.

> Indice **IUI** = vedi Tabella sinottica dell'ambito.

> Max Rapporto ci copertura (**Rc**) = vedi Tabella sinottica dell'ambito.

Obiettivi della riqualificazione

La finalità delle Norme è quella di agevolare i processi di organico completamento del tessuto edilizio esistente, attraverso la saturazione dei lotti residuali non edificati per raggiungere una densità abitativa adeguata ad un compiuto sistema di relazioni urbane, integrando a tal fine la residenza con funzioni commerciali e direzionali e migliorando la qualità degli spazi pubblici e di relazione.

In questi ambiti gli interventi Am.B1 e Am.B2 sono volti prevalentemente a garantire:

- il consolidamento dell'insediamento nel rispetto del principio insediativo esistente definito dall'edificazione lungo i tracciati viari;

gli interventi Am.B3 e Am.B4 sono volti a garantire:

- un adeguato mix di funzioni prevedendo di integrare le funzioni residenziali con attività terziarie, uffici, piccoli punti di vendita, artigianato attività culturali e di servizio pubblico. A tale scopo i piani terra non possono essere adibiti a funzione di garage/parcheggi pertinenziali che devono essere idoneamente collocati in aree appositamente individuate.
- il completamento dei vuoti che si prestano a poter superare punti di degrado e ad elevare la qualità urbana;
- il miglioramento degli spazi e dei collegamenti di relazione tra gli edifici esistenti ed i nuovi edifici per rivitalizzare la struttura dei servizi e le aree attrezzate interne e limitrofe;
- la realizzazione di specifici spazi per la sosta e la percorribilità pedonale;
- la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati e la riorganizzazione di spazi pubblici per bambini ed adulti, anche con interventi di piccole dimensioni.

Pertanto gli interventi Am.B3 e Am.B4 sono subordinati alla stipula di una convenzione per la definizione delle modalità di realizzazione delle prestazioni e degli standard urbanistici predetti, ivi compresi i parcheggi/garage pertinenziali.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

- per tutti i tipi di edifici si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- Le caratteristiche tipologiche e i materiali impiegati devono coordinarsi con le preesistenze di qualità presenti nei singoli ambiti come segnalate da apposito Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza le costruzioni sono normate dalle sotto elencate indicazioni, nonché dalle norme della Flessibilità interna ed esterna.
- la copertura sarà a falde; è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui alle disposizioni della LR 16 / 2008.
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 70 cm.
- Forme diverse della copertura e aggetti superiori della gronda sono realizzabili secondo le indicazioni normative contenute nel paragrafo "Flessibilità interna";
- è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità,
- è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale, nonché di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da art. 55 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- sono ammesse le piscine, come da art.40lett. b) delle Norme Urbanistiche Generali,
- in attuazione di singoli interventi edilizi l'Amministrazione Comunale può prescrivere la apertura di fasce fruibili di continuità con le aree verdi e l'integrazione con percorsi pedonali e ciclabili indipendenti dalle strade carrabili;
- è ammessa la realizzazione di nuovi giardini e la formazione di orti e di spazi agricoli interclusi tra l'edificato esistente e quello di nuova edificazione funzionali anche all'auto-produzione agricola;
- nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari.
- Pertinenze dei fabbricati: nei giardini e nelle aree asservite delle zone Am.B1 e Am.B2 è ammessa la realizzazione di manufatti di pertinenza delle abitazioni di ampiezza max $\leq$12 m^2 e altezza max $\leq$ 3,00 m.

- Negli Ambiti Am.B3 e Am.B4 tali tipi di pertinenze non sono ammesse stante la maggior densità del tessuto urbano ivi presente rispetto al quale dette pertinenze potrebbero risultare incompatibili;
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- negli Ambiti Am.B1 – Am.B2 è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto x abitazione purché realizzate nei termini di cui all'Art. 59 delle Norme Urbanistiche Generali.
- negli Ambiti Am.B3 – Am.B4 non è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali.
- Recinzione delle abitazioni: gli interventi dovranno seguire le indicazioni fornite da apposito Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza, le recinzioni potranno essere realizzate verso il fronte stradale con ringhiere e/o muretti e siepi a tipologia urbana di altezza max comunque inferiore o uguale a 2,00 m, sugli altri lati interni, con sole siepi e/o recinzioni metalliche ricoperte da siepi o pali in legno e fili metallici. Laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, le nuove dovranno con queste essere comunque coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze.
- nella scelta di piantumazione sono da preferire le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni, nonché le essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima e facilità di manutenzione senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, è prescritto l'uso di tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;
- nelle nuove strade pubbliche e private è d' obbligo la messa a dimora di filari e siepi;
- per l'illuminazione esterna per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici, sono da preferire lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.

Flessibilità interna

È facoltà del proponente i nuovi interventi, valutate le relazioni con gli edifici contigui e prospicienti, optare per soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di materiali e tecnologie innovative ed, eventualmente, morfologia non tradizionale (tetto piano, tetto-giardino, aggetti maggiori, grigliati, ecc.), al fine di realizzare un edificio di Classe energetica ≥ "B"
Il rilascio del titolo abilitativo è sottoposto al parere della Commissione locale al paesaggio.
Gli edifici che:

- raggiungano Classe energetica ≥ "A";

- coprano il 70% del fabbisogno elettrico con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- abbiano tetto giardino e/o tetto-solare;

possono usufruire di un incremento del 20% della **SA**, che può essere realizzato anche con un ulteriore piano utile la cui superficie coperta non superi il 50% della superficie coperta del fabbricato sottostante. Il piano in più non deve peggiorare, sulle facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento determinate dall'edificio non sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare).

Flessibilità esterna

È facoltà dei proprietari di due o più lotti edificabili contigui, ricadenti in area B2, B3, B,4 presentare **PUO** di iniziativa privata, per proporre un progetto di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di edifici in aggregazione (con recupero ed integrazione dei volumi di manufatti eventualmente esistenti sui lotti asserviti) e che contempli la realizzazione e l'adeguata sistemazione degli spazi pubblici. É facoltà adottare soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di materiali e tecnologie innovative ed, eventualmente, morfologia non tradizionale (tetto piano, tetto-giardino, grigliati, ecc.) È fatto obbligo di raggiungere la Classe energetica ≥"A". Il progetto di ristrutturazione urbanistica consente di usufruire di un incremento del 30% della **SA**, che può essere realizzato anche con un ulteriore piano utile la cui superficie coperta non superi il 50% della superficie coperta del fabbricato sottostante. Il piano in più non deve peggiorare, sulle facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento determinate dall'edificio non sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare).

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE				Am.B1	Am.B2
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		Ristrutturazione interna		Si	Si
		Ristrutturazione con ampliamento		No	No
		Ristrutturazione con sopraelevazione		No	No
		Sostituzione edilizia		No	No
		Nuova costruzione		Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica		No	Flessibilità esterna
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uA1; uS	uS; uT1; uT2; uT4; uAc
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento			Casa unifaniliare o plurifamiliare isolata su lotto	Non predefinita
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,07 m^2/m^2	0,14 m^2/m^2
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			15%	20%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			70%	60%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			2	2
	Destinazione d'uso del Piano terra			Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio	Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio
	Piani interrati			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	≤ 20% vol. ≤ $45m^3$	≤ 20% vol. ≤ $45m^3$
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% vol. ≤ $45m^3$	≤ 20% vol. ≤ $45m^3$
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			≥ 5 m	≥ 5 m
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 5 m.	≥ 5 m.
	Distanza tra edifici (De)			≥ 10 m	≥ 10 m
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali			interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (tranne scheda)
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici			No	No (tranne scheda)
	Marciapiedi pubblici			///	Si con arretramento 1,50 m
	Recinzioni fronte strada			Nessuna recinzione o muretto con siepe o alberature,	Nessuna recinzione o muretto + siepe o siepe, alberi, elementi di arredo
	Alberature			Privilegiando alberi e siepi fruttifere	Filare su confine

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE				Am.B3	Am.B4
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		Ristrutturazione interna		Si	Si
		Ristrutturazione con ampliamento		No	No
		Ristrutturazione con sopraelevazione		No	No
		Sostituzione edilizia		No	No
		Nuova costruzione		Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica		Flessibilità esterna	Flessibilità esterna
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uS; uT1; uT2; uT4; uAc	uS; uT1; uT2; uT4; uAc
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento			Non predefinita	Case in aggregazione lineare
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,21 m^2/m^2	0,3 m^2/m^2
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			25%	30%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			50%	40%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			3	3
	Destinazione d'uso del Piano terra			Residenziale/ terziario e/o accessorio	Residenziale/ terziario e/o accessorio
	Piani interrati			+30% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+35% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	0	0
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	0	0
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			allineamento ≥ 5 m	Allineamento da convenzione
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 5 m.	Da convenzione
	Distanza tra edifici (De)			≥ 10 m	Da convenzione
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali			interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici			Si o monetizz. (18 m^2/100 m^2)	Si o monetizz. (18 m^2/100 m^2)
	Marciapiedi pubblici			Si con arretramento 1,50 m	Da convenzione
	Recinzioni fronte strada			Nessuna recinzione o muretto + siepe o siepe, alberi, elementi di arredo	Da convenzione
	Alberature			Filare su confine	Da convenzione

Am.B5 Riqualificazione urbana

Gli ambiti Am.B5 rappresentano le parti del territorio comunale costituite da significativi aggregati con destinazione prevalentemente residenziale e una struttura insediativa, di media e alta densità, non particolarmente qualificata.
In relazione alla diversa tipologia di tessuto ed alla diversa collocazione nella realtà urbana del Comune di Vezzano gli ambiti Am.B5 sono suddivisi in due sub-ambiti:

Am.B5.1 Edifici esistenti a bassa densità.

Gli ambiti Am.B5.1 sono individuati in aree in cui vi è stata una crescita edilizia caratterizzata da villini mono o bifamiliari con annesso giardino recintato, e, priva di polarità e di spazi pubblici di relazione. Esse interessano le parti periferiche dei nuclei residenziali e sono caratterizzati da insediamenti sparsi a bassa densità edilizia, non strutturati dai tracciati stradali esistenti o da altri elementi di urbanizzazione. Le funzioni sono caratterizzate da usi misti residenziali e agricoli, fermo restando che trattasi comunque di un uso agricolo residuale sia in ragione della prossimità agli insediamenti residenziali, che ne condizionano le modalità colturali, che del loro stato intrinseco di subordinazione agli usi pertinenziali. Gli ambiti Am.B5.1 sono localizzati in stretta aderenza con gli ambiti Am.B1 e Am.B2 finalizzati alla saturazione di lotti liberi residuali.

Am.B5.2 Aggregati edilizi a media/alta densità

Gli ambiti Am.B5.2 individuano aree in cui la crescita edilizia si è sviluppata lungo linee direttrici fisicamente riconoscibili, quali strade o piazze pubbliche. Tale meccanismo di crescita ha prodotto un tessuto edilizio leggibile, pur nella discontinuità e nell'assenza di gerarchia funzionale e formale del costruito. Il principio insediativo é definito dal rapporto con i tracciati stradali. Le aree classificate come Am.B5.2 sono parti caratterizzate dalla presenza di una maggiore densità edilizia, funzioni tra di loro compatibili come residenza, commercio, terziario e servizi di uso pubblico. Il carattere di questi ambiti è definito generalmente da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro servizi e attività terziarie (comprese le funzioni di livello urbano). Questi ambiti definiscono una rete continua di luoghi con valore di riferimento per gli abitanti ed in generale contengono gli spazi privilegiatati per le relazioni sociali.

Obiettivi della riqualificazione comuni per Am.B5.2 e Am.B5.2

Il PUC individua la necessità di riqualificare tali tessuti di recente crescita, senza prevedere nuova edificazione ma attraverso il rinnovo dell'edificazione esistente rispondente alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i propri standard abitativi alle esigenze igienico-sanitarie ed estetico - funzionali più attuali.

A questi fini, fermo restando il soddisfacimento degli standard, gli interventi sono volti a garantire:

- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità nei confronti dei contesti agricoli ed ambientali che circondano detti ambiti;
- la densificazione degli insediamenti attraverso interventi di ristrutturazione, addizione e sostituzione edilizia;
- l'incremento e la riqualificazione della rete dei servizi pubblici esistenti tali da specificare il carattere urbano centrale dei luoghi anche attraverso la realizzazione di fronti commerciali;
- l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza di tipo terziario commerciale e di servizio pubblico;
- il miglioramento delle relazioni (percorsi e fruibilità) tra questi ambiti e i servizi e le aree attrezzate interne e limitrofe;

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale per Am.B5.2 e Am.B5.2

In questi ambiti è ammessa tutta la gamma degli interventi eseguibili sul patrimonio edilizio esistente come indicato dalla Tabella sinottica, da realizzarsi con le modalità di seguito elencate:

- gli incrementi volumetrici ammessi, le sopraelevazioni, il frazionamento, il riuso dei sottotetti, dovranno dar luogo ad un organismo finale unitario e linguisticamente coerente, attraverso la forma della copertura e della gronda e l'uso dei materiali esterni,la trasformazione dei sottotetti esistenti in sottotetti agibili, è sempre ammessa, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali, e non costituisce "sopraelevazione", purché non comporti aumenti di altezza maggiori di 35 cm, esclusi i necessari pacchetti isolanti;
- nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari.
- è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da art. 55 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- sono ammesse le piscine, come da art. 55 lett. b) delle Norme Urbanistiche Generali;
- le recinzioni verso il fronte stradale sono da realizzarsi con muretti e siepi a tipologia urbana ed eventualmente con sole siepi e/o recinzioni metalliche coperte da siepi, sui lati interni sono previste delimitazioni aperte, costituite da alberi / siepi o altri elementi di arredo, quali panchine per la sosta ,percorsi pedonali etc.;

- nella scelta di piantumazione sono da privilegiare le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni o quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
- nelle nuove strade e percorsi di accesso è fatto obbligo di messa a dimora di filari e siepi;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici, sono da preferire gli utilizzi lampade solari senza allacciamento alla rete;
- Pertinenze dei fabbricati: nelle aree asservite degli Ambiti **Am.B5.1** è ammessa la realizzazione di pertinenze delle abitazioni di volume max ≤ 36 m^3; copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 3,00 m. Gronda non superiore a 30 cm;
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- Nelle aree asservite di pertinenza degli Ambiti **Am.B5.2** è ammessa la realizzazione di semplici elementi di arredo degli spazi utilizzati a giardino;

Qualificazione urbana: contenuti comuni per Am.B5.2 e Am.B5.2:

Al fine di qualificare il nuovo contesto urbano prefigurato dal **PUC**, è facoltà del Comune proporre, attraverso **PUO** di iniziativa pubblica anche su proposta di privati, programmi di interventi coordinati riferiti a uno o più Ambiti Am.B5 di riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi pubblici e privati di connessione, finalizzati alla realizzazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti fruibili e alla integrazione fra i diversi contesti urbani (tipo: la riapertura di canali di continuità fra edificato e le aree verdi di contesto; la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili indipendenti dalle strade carrabili; la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati, a connotare la rete dei percorsi e la riorganizzazione degli spazi pubblici per bambini ed adulti, anche con interventi di piccole dimensioni e similari).
Tali interventi potranno introdurre criteri guida, compensativi e/o incentivanti i singoli interventi privati, nei termini previsti all'Art. 56 delle Norme Urbanistiche Generali, al fine di rendere gli stessi funzionali e coerenti con il progetto di fruizione pubblica e di qualificazione del paesaggio urbano sopradescritto. Tali interventi sono a mediante varianti di aggiornamento al **PUC** ex art.43 della LUR 36/97 ai sensi dell'art 53, lettera d), delle Norme Urbanistiche Generali.

Categorie d'intervento comuni per Am.B5.2 e Am.B5.2:

Al fine di incrementare l'offerta abitativa, mediante il pieno utilizzo del patrimonio residenziale esenza incrementare il consumo di suolo, il **PUC,** per gli edifici esistenti e legalizzati alla data di

adozione del PUC, consente l'applicazione di proprie normative d'ampliamento e/o sopraelevazione; fatta salva la facoltà di applicare (laddove ammesso) quanto stabilito dal Piano casa regionale **(Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49).**

Frazionamento di edifici ad uso residenziale .

Ove il frazionamento di edifici ad uso residenziale prefiguri interventi di ampliamento o di sopraelevazione, in conformità ai commi successivi, le unità generate dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria non possono comunque avere una superficie SA inferiore a 60 m^2. In tal caso, è sottoscritta Convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca il periodo (non inferiore a anni 5) successivo alla certificazione di abitabilità, nel quale la vendita anche di una sola delle unità ampliate è consentita solo verso parenti di primo o secondo grado.

Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione)

Per unità residenziali con superficie **SA** compresa tra 28 e 80 m^2 è ammesso un ampliamento una - tantum fino a raggiungere una superficie totale **SA** di 100 m^2.
Per unità residenziali con superficie **SA** compresa tra 81 e 120 m^2 è ammesso un ampliamento una - tantum non superore al 30% del volume esistente.
Gli ampliamenti sono subordinati al rispetto del coefficiente di permeabilità stabilito dalla Tabella sinottica sul lotto asservito, nonché alla disponibilità delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.
Le porzioni di fabbricato realizzate in ampliamento, attraverso la forma della copertura e della gronda e l'uso dei materiali esterni dovranno dar luogo ad un organismo finale unitario e linguisticamente coerente.
L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione energetica almeno dell'unità immobiliare che viene ampliata fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B" o superiore. preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, delle recinzioni e dei manufatti pertinenziali eventualmente esistenti nel lotto, secondo i criteri della Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale.

Ristrutturazione con sopraelevazione (alternativo all'ampliamento)

Per le unità residenziali di superficie **SA** minore o uguale a 120 m^2, di edifici ad un solo piano, è ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una - tantum, alla condizione di realizzare almeno una nuova unità immobiliare.

La sopraelevazione è subordinata al rispetto del coefficiente di permeabilità stabilito dalla Tabella sinottica sul lotto asservito, nonché alla disponibilità delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

La sopraelevazione dovrà avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato originario, in modo da produrre una perfetta unità formale con l'esistente; in particolare dovrà essere demolito l'aggetto di gronda precedente e la nuova copertura dovrà presentare materiali e forme simili a quella precedente e uguali dimensioni dell'aggetto di gronda.

Il piano in più non deve peggiorare, sulle facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento determinate dall'edificio non sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare).

La sopraelevazione degli edifici è subordinata al raggiungimento della classe "A" per il nuovo piano ed alla riqualificazione energetica del fabbricato sottostante, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B". preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

La sopraelevazione è subordinata alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, delle recinzioni e dei manufatti pertinenziali eventualmente esistenti nel lotto, secondo i criteri della Disciplina Paesistica Ambientale di livello puntuale.

Sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia del fabbricato residenziale è ammessa ai sensi dell'Art. 28 delle Norme urbanistiche generali, con le indicazioni ivi contenute,

Il nuovo fabbricato dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "A". Le condizioni ed i parametri urbanistici indicati dalla Tabella sinottica si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione. In tal caso è ammesso un incremento della volumetria esistente pari al 35%, con limite di 700 metri cubi per edifici aventi volumetria superiore a 2000 metri cubi.

Tutti gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione.

Flessibilità interna: recupero residenziale

Per dare omogeneità al tessuto urbano, è ammesso il recupero residenziale, dei manufatti maggiori o uguali a 40 m^2 di **SA**, interni al tessuto, un tempo adibiti ad uso agricolo o ad uso non residenziale.

Per i manufatti di **SA** fino a 60 m^2 è ammesso un ampliamento una - tantum fino a raggiungere una superficie totale **SA** di 80 m^2

Per i manufatti superiori a 60 m^2, e inferiori a 100 m^2 l'incremento ammesso è del 20% della **SA** esistente.

Il recupero e l'ampliamento del manufatto dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "B".

Se il manufatto presenta caratteristiche architettoniche di valore testimoniale, il suo recupero a fini residenziali non deve modificarne le caratteristiche.

E' ammesso anche il recupero di ruderi o parti d'edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici, dei quali siano ancora esistenti parti significative delle murature portanti, con un incremento del 20% della **SA** originaria documentabile. Di essi va comprovata la presenza al momento dell'adozione del **PUC**, per mezzo di opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia, nonché la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d'uso preesistenti. Il recupero e l'ampliamento del manufatto dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "A". Tutti gli altri parametri urbanistici indicati nella Tabella sinottica si applicano al fabbricato realizzato mediante recupero.

Flessibilità esterna solo per gli ambiti Am.B5.2

È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, ricadenti in area Am.B5.2 , legittimati alla data di adozione del PUC, presentare **PUO** di iniziativa privata, di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di edifici in aggregazione continua, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati contigui in modo che la nuova costruzione in ampliamento arrivi a saturare le aree libere comprese tra gli edifici esistenti, col solo limite che l'incremento massime della **SA** sia uguale al 70% della somma delle **SA** esistenti La nuova costruzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui.

Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 20% previsto per l'ampliamento ordinario, mentre tutti gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano al complesso così ottenuto.

Il **PUO** di ristrutturazione urbanistica dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi privati e l'incremento degli spazi pubblici, quali marciapiedi e /o sentieri, aree pedonali per la sosta e per il gioco, piantumazioni

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è subordinato alla riqualificazione energetica dei fabbricati esistenti, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico. Gli edifici esistenti dovranno raggiungere la Classe energetica ≥"B", mentre la parte di nuova costruzione dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "A"

La presentazione del **PUO** è subordinata all'acquisizione dell'assenso di massima degli Uffici comunali competenti, in ordine al miglioramento urbano conseguito.

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE RIQUALIFICAZIONE				Am.B5.1	Am.B5.2
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		Ristrutturazione interna		Si	Si
		Ristrutturazione con ampliamento		+20% Vol. TOT S.A ≤ 140 m^2 Classe ≥ "B"	+20% Vol. TOT S.A ≤ 140 m^2 Classe ≥ "B"
		Ristrutturazione con sopraelevazione		+ 1 piano TOT ≤ 2 Classe ≥ "A"	+ 1 piano TOT≤ 3 Classe ≥ "A"
		Sostituzione edilizia		Si con +30% Vol. TOT	Si con +30% Vol. TOT
		Frazionamento dell'esistente		Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica =fusione di edifici separati.		Si in flessibilità: accorpamento di accessori	Si in flessibilità: fusione di edifici residenziali vicini
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uA1; uT1; uT2; uS; uAc	uS; uT1; uT2; uS; uAc
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento			Esistente	Esistente
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			///	///
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			///	///
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			60%	50%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			2 (raggiungibili)	3 (raggiungibili)
	Destinazione d'uso del piano terra			confermato l'esistente o commerciale/ servizi	confermato l'esistente o commerciale/ servizi
	Piani interrati			confermato l'esistente	confermato l'esistente
	Pertinenze in aree:	pianeggianti	Fuori terra	≤ 20% vol. ≤ 36 m^3	Solo elementi d'arredo
		su pendio	Tetto giardino	≤ 20% vol. ≤ 36m^3	Solo elementi d'arredo
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			Attuale o avanzamento fino a D ≥ 10 m	Attuale o avanzamento fino a D ≥ 10 m
	Distanza dai confini (Dc)			Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 ml	Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 m
	Distanza tra edifici (De)			≥ 10 m	≥ 10 m
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali (per incrementi volumetrici)			interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione di parcheggi pubblici			No	No
	Marciapiedi pubblici			///	///
	Recinzioni fronte strada (se nuove)			Muretto, siepe, alberature,	Muretto, siepe, alberature,
	Alberature			Privilegiando siepi e alberi fruttiferi	Privilegiando siepi e alberi fruttiferi
Flessibilità livello puntuale	Flessibilità interna			Accorpamento di manufatti accessori nel lotto (Classe ≥ "B")	Accorpamento di manufatti accessori nel lotto (Classe ≥ "B")
	Flessibilità esterna			No	Con **PUO** Fusione edifici (Classe ≥ "A")

Am.B6 Recupero e riqualificazione urbana

Gli ambiti Am.B6 rappresentano due parti del territorio comunale costituite da significativi aggregati con destinazione prevalentemente residenziale che, pur non presentando particolare qualità architettonica, hanno collocazione territoriale e morfologia dell'aggregazione urbanistica che suggeriscono il ricorso ad un intervento unitario e coordinato. Lo stato fisico attuale presenta, con aspetti diversi nei due casi, un livello di degrado elevato, per cui l'intervento si configura essenzialmente come Piano di recupero.
Di seguito sono dettagliate le normative per i due sub-ambiti:

Am.B6.1 Ambito speciale di recupero e riqualificazione: "Fontanazza"

L'Ambito si estende sulla superficie di circa 15.500 m^2, a cavallo della viabilità d'accesso al centro storico di Vezzano. Sul lato nord, verso la vallata del Magra, interessa l'antico complesso di: "Fontanazza" e le prime fasce di coltivi degradanti verso la vallata del Magra, fino a lambire il parcheggio pubblico di Vezzano Inferiore. Sul lato sud della viabilità d'accesso al centro storico di Vezzano, l'ambito comprende la scuola media, la biblioteca, il parcheggio pubblico nonché aree ed edifici di proprietà privata.

Obiettivi della riqualificazione

Il complesso edilizio di "Fontanazza", esempio di appoderamento agricolo/padronale,risalente al tardo '700, si sviluppa intorno ad un giardino all'italiana, affacciato sulla vallata, il cui impianto è ancora leggibile, pur nella condizione di progressivo degrado in cui versa il complesso. Si distinguono la casa padronale e, a lato due corpi edilizi destinati alla produzione agricola ed alla residenza dei mezzadri. Sul lato est della casa padronale il cancello d'accesso al giardino, sul cui fondale, sul lato est, si stacca un singolare edificio a pianta ottagonale allungata, probabilmente in origine destinato a cappella. Il complesso è unificato, sul fronte-strada, dall'originario muro di cinta che prosegue accompagnando la scalinata di discesa alla Chiesa di S.ta Maria Assunta e Sebastiano; nel muro, all'altezza della cappella, dà ancora mostra di sé un ragguardevole portale.
Nell'ambito sono compresi alcuni edifici rurali e rustici non rilevanti architettonicamente.
Oggi il complesso, nonostante la qualità architettonica ed il pregio della localizzazione, è totalmente abbandonato ed in progressivo stato di degrado.
Il **PUC**, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del centro di Vezzano, si propone di restituire alla "Fontanazza" un ruolo significativo per funzioni urbane e servizi, includendo nel progetto il ridisegno degli spazi pubblici e della viabilità di accesso nonché il miglioramento della scuola e della biblioteca. Obiettivo correlato all'intervento è l'ottimizzazione del servizio dei due grandi parcheggi esistenti sui due versanti, integrandone la fruibilità al progetto complessivo suddetto, mediante opportuni percorsi pedonali.

Funzioni attribuite e parametri d'intervento

1. Il complesso di: “Fontanazza” deve essere recuperato nella sua interezza, con ripristino della configurazione del giardino storico, recupero del muro e annesso portale, nonché recupero e ristrutturazione dei fabbricati, senza modifica delle sagome esterne, finalizzato a funzioni pubbliche, con quote non prevalenti di residenza e servizi commerciali di vicinato.
2. La scuola e la biblioteca devono essere ricomposti attraverso il ridisegno della via di accesso creando una nuova piazza pubblica di congiunzione, comportante la demolizione dell'edificio “spartitraffico” esistente.

   Per la qualificazione della nuova piazza occorre ridisegnare a mo' di facciata, l'incompiuto lato est della biblioteca.
3. L'ottimizzazione dell'utilizzo dei due parcheggi esistenti richiede la loro integrazione alle nuove funzioni progettate conseguibile rispettivamente:
   - õ per il parcheggio di Vezzano Inferiore, è da prevedersi, verso l'estremità di ponente, un percorso pedonale di gradevole salita alle nuove funzioni, a integrazione della scalinata storica esistente all'ingresso del parcheggio stesso;
   - õ per il parcheggio sul versante sud, il **PUC** (profittando di una interruzione del tessuto edificato che consente un canale visivo sul Magra, da un lato, e sul golfo di La Spezia dall'altro) configura la creazione di un sistema di tre terrazze panoramiche in successione su cui innestare anche il collegamento pedonale con le nuove funzioni:
     - la prima ottenuta colmando un dislivello esistente nel cortile della scuola realizzando un volume destinato a servizi pubblici e/o scolastici, addossato al salto di quota e a copertura piana che risulterà in quota, a prolungamento del giardino scolastico;
     - la seconda attribuendo l'uso pubblico a uno spazio privato esistente sul crinale;
     - la terza, da realizzare sul versante verso il Magra, che costituirà il punto di arrivo dei percorsi pedonali progettati.
4. Il progetto è completato dalla previsione di una quota di nuova volumetria, da localizzarsi delle fasce disposte sul versante verso il Magra e secondo i dettami della disciplina paesistica di livello puntuale, a destinazione prevalentemente residenziale, e funzioni complementari compatibili (commercio e servizi di vicinato, artigianato), per un max di 2.000 m^2 di SA comprensivo delle **SA** demolite.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

La nuova edificazione, da collocare sul versante nord,deve rispettare i seguenti parametri:

- õ altezza max = tre piani fuori terra;
- õ distribuzione planimetrica articolata secondo le curve di livello, evitando conformazioni monolitiche, nel rispetto delle localizzazioni indicative di cui alle tavole di **PUC**;
- õ posizionamento rispettoso della salvaguardia dei coni visivi indicati nella planimetria di **PUC**;

La sistemazione delle aree verdi è così differenziata:

- lato ovest, prevalenza di coltivi;
- lato est, tra giardino della “Fontanazza” e parcheggio di Vezzano Inferiore, creazione di un giardino/orto botanico anche in funzione della qualificazione del percorso pedonale.

Modalità di attuazione

Il **PUC** prescrive l'obbligo di Piano Urbanistico Operativo d’iniziativa pubblica esteso all'intera area e articolabile in comparti di attuazione.

Am.B6.2 Ambito speciale di recupero e riqualificazione: "Corea"

L'Ambito si estende sulla superficie di circa 27.000 m^2, nella piana di Vezzano II, all'interno di un contesto agricolo di pregio che costituisce uno degli ultimi brani della grande piana di Sarzana, nota per la fertilità e la grande capacità produttiva di frutta e ortaggi. Gli alti argini del Canale Lunense e dei canali di derivazione che l'attraversano, costituiscono un' ordinata trama dei campi, in continuità con le alberate ed i filari da cui traspare il segno non lacerato della centuriazione romana. Il terrapieno autostradale, posto a sud dell'abitato di Corea, delimita la piana, interrompendo il rapporto organico dei campi coltivati con le aree agricole perifluviali e con l'alveo del Magra.

Obiettivi della riqualificazione

Il complesso edilizio di "Corea", è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso, dall'impresa "Ceramica Vaccari" come "case degli operai", all'interno di un vasto programma edilizio che, accanto alle case degli operai in località "Corea", comprendeva la realizzazione, in aree del Comune di Santo Stefano di Magra anche delle case degli impiegati e dei dirigenti, della chiesa, dell'edificio della mensa aziendale, e della sede delle poste, Oggi quell'edilizia, di eccellente qualità, si è in grande misura mantenuta, pur inserita in un tessuto residenziale cresciuto nei decenni successivi che ne ha assorbito e ridotto la portata urbanistica e architettonica.

Il nucleo di "Corea" ha mantenuto invariato l'impianto urbanistico originario e una separatezza dalla successiva nascita di nuova edilizia disordinata che ha caratterizzato la piana del Magra, nonché l'architettura delle abitazioni. Al contrario, gran parte delle aree originariamente libere all'interno dell'insediamento sono state intasate da costruzioni incongrue adibite a garage, cantine, cucine rustiche, ecc. creando uno stato di degrado e di svilimento diffuso.

Nel nucleo è presente un'area pubblica per attività associative e per attività sportive, che rappresenta il nucleo, molto attivo, della vita sociale comunitaria.

Il **PUC**, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del contesto ambientale del Piano di Vezzano II, si propone di restituire alla "Corea" un'elevata qualità architettonica ed un disegno unitario, pur consentendo gli adeguamenti funzionali e volumetrici, oggi necessari, includendo nel progetto il ridisegno degli spazi pubblici e della viabilità di accesso. Obiettivo correlato all'intervento è l'ottimizzazione del ruolo significativo di Corea quale polo del Parco del Magra, per le funzioni di produzione agricola e di fruizione ludica e ambientale del fiume.

Funzioni attribuite e parametri d'intervento

1. Il complesso di: "Corea" deve essere recuperato nella sua interezza urbanistica, individuando un disegno unitario per il rifacimento dei manufatti accessori, oggi incongrui e caotici, consentendo il ripristino della configurazione dei giardini e degli spazi aperti.

2. Il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, può essere attuato individuando una possibilità d'ampliamento delle quattro unità abitative che non modifichi la tipologia e le caratteristiche architettoniche originarie.
3. La realizzazione di portici o coperture in adiacenza all'edificio del circolo nell'area pubblica, è ammessa, con materiali leggeri, mantenendo il massimo di trasparenza spaziale.
4. La realizzazione di un parcheggio pubblico sul lato sud del nucleo con ristrutturazione (ed eventuale riutilizzo come chiosco del fabbricato incongruo posto a confine con l'autostrada), per liberare dalla sosta di autoveicoli le strade urbane.
5. Il progetto è completato dalla proposta di una trasformazione, in occasione del adeguamento del tracciato autostradale, programmato dal Provvedimento dei Ministeri dell'Ambiente e dei Beni culturali del 10/01/2008, che recita "in un tratto compreso tra l'area di servizio di S. Stefano Magra (progr. 96+350) e il cavalcavia Via "Radetta" (progr. 99+126), l'asse in progetto si discosta dall'attuale determinando una traslazione ad est del tracciato. Detto spostamento è stato richiesto anche per salvaguardare il quartiere abitato di "Corea" nel comune di Vezzano" Il **PUC** propone di sostituire il terrapieno autostradale con un viadotto (o con interramento) per un tratto di circa 400 m. perimetrato in prossimità del nucleo di "Corea", nelle tavole del **PUC**, che consenta di ristabilire la continuità ambientale e visuale tra la piana e le aree fluviali,e di abbattere gli elevati livelli di rumore nell'abitato.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

1. L'ampliamento dei fabbricati residenziali, da collocare simmetricamente sui lati corti deve rispettare i seguenti parametri:
   - Aumento del Volume ≤ 30% dell'esistente residenziale
   - altezza = due piani fuori terra;
   - forma e tipologia in continuità con l'esistente;
   - la distanza tra pareti finestrata antistanti può, motivatamente, essere inferiore a 10 ml
   - non sono ammesse nuove recinzioni sul fronte strada
2. La ristrutturazione dei fabbricati accessori incongrui deve prevederne l'accorpamento, con disegno unitario, sui margini dei lotti
   - õ altezza = un piano fuori terra; altezza interna ≤ 2,50 m
3. La sistemazione delle aree verdi è così differenziata:
   - aree private: giardini / orti con eventuali bordure in siepi;
   - area pubblica: alberature sia nella corte del circolo che, a filari, nelle strade perimetrali;
   - verde pubblico a sud: alberatura e arredo con pergolati.
4. Il parcheggio pubblico potrà esser coperto con pannelli fotovoltaici semitrasparenti

Modalità di attuazione

Il **PUC** prescrive l'obbligo di Piano Urbanistico Operativo d'iniziativa pubblica esteso all'intera area e articolabile in comparti di attuazione.
In assenza del PUO sono ammessi
- õ sugli edifici residenziali: solo interventi fino alla ristrutturazione, senza ampliamento né mutamento di sagoma e prospetti esterni
- õ sugli edifici accessori: solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione dei punti b); f); g); del comma 2 dell'Art. 21 delle Norme Urbanistiche Generali

NORME DI CONFORMITA' AMBITO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE				Am.B6.1	Am.B6.2
Prescrizioni generali	Interventi ammessi in assenza di PUO	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Solo manutenzione/restauro	Si (con limitazioni)
		Ristrutturazione interna Senza ampliamento		No	Si (per le residenze)
	Interventi ammessi Con PUO	Ampliamento		No Classe ≥ "A"	≤ 30% vol. Classe ≥ "A"
		Nuova costruzione		Si con SA ≤ 2000 m^2	No
		Frazionamento dell'esistente		Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica		Si : ricostruzione parti demolite e recupero volumi	Si : accorpamento di accessori
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uA1; uT1; uT2; uS; uAc	uS; uT1; uT2; uS; uAc
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento			Esistente	Esistente
	Nuova SA			2.000 m^2	Δ =+30%
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			///	///
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			60%	///
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			3	2
	Destinazione d'uso del piano terra			commerciale / servizi	confermato l'esistente o commerciale / servizi
	Piani interrati			confermato l'esistente	Non ammessi
	Pertinenze in aree:	pianeggianti	Fuori terra	NO	Aggregazione da PUO
		su pendio	Tetto giardino	Interrato sotto Park	No
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			Attuale o PUO	Attuale o PUO
	Distanza dai confini (Dc)			Attuale o PUO	Attuale o PUO
	Distanza tra edifici (De)			Attuale o **PUO** (	Attuale o **PUO** anche < 10m
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali (per incrementi volumetrici)			Interrati	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione di parcheggi pubblici			Si	SI
	Marciapiedi pubblici			Si	No
	Recinzioni fronte strada (se nuove)			Nessuna o siepe, alberature,	Nessuna o siepe, alberature,
	Alberature			Privilegiando siepi e alberi fruttiferi	Privilegiando siepi e alberi fruttiferi
Flessibilità livello puntuale	Flessibilità interna in assenza di PUO			No	No
	Flessibilità esterna in assenza di PUO			No	No

Am.DP Ambiti produttivi

In relazione alle diverse caratteristiche esistenti, gli ambiti produttivi sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Am.DPa, Am.DPb. Aree produttive consolidate con **PP** già approvati in attuazione del **PRG** vigente.
- Am.DP1.1 Aree produttive esistenti da completare attraverso modalità differenziate in relazione ai contesti (ampliamenti,sopraelevazione, frazionamenti, cambi d'uso) con obiettivi e conseguenti normative (indici edificatori, rapporti di copertura, altezza ecc) specificamente indicati nelle relative Schede Descrittive.
- Am.DP1.2 Aree produttive esistenti da riqualificare, interne a contesti produttivi già insediati, ciascuna disciplinata con una propria disposizione, successivamente esposta.
- Am. DPTRZ:
  - Attività produttiva Am. DPTRZ Prati;
  - Attività produttiva Am. DPTRZ Piano di Vezzano II;
- TRZ/Parco: Frantoi esistenti, da rimuovere dalle aree del Parco Magra-Vara

Am.DPa, Am.DPb. Aree produttive consolidate

Si tratta di:

1. Am.DPa *"Molinello"* area con **PP** approvato localizzata nella valle del Molinello, a Prati. Per l'ambito DPa il **PUC** recepisce le norme del **PP** approvato con Delibera di Consiglio Comunale

   Per l'Ambito del Molinello, in considerazione di una accessibilità scarsamente idonea a un traffico di servizio ad aree produttive, il **PUC** ritiene congruo ammettere anche una diversa destinazione d'uso per l'area. A tal fine la normativa del **PP** approvato, deve essere integrata con la sotto indicata norma di flessibilità.

   "*È ammessa la conversione delle **SA** approvate da destinazione produttiva a destinazione residenziale previa una riduzione del 20% delle Superfici utili autorizzate e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:*
   - *sup. coperta max 20%*
   - *h. max 2 piani fuori terra*
   - *modalità di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa privata.*"

2. Am.DPb *"Piano di Vezzano II"* area con **PP** approvato localizzata a confine con il Comune di Sarzana, a Piano di Vezzano II. Per l'ambito DPb il **PUC** recepisce le norme

del **PP** approvato con Delibera di Consiglio Comunale. L'attuazione delle previsioni del PP è attualmente sospesa, in quanto (come risulta dalle tavole del vincolo idrogeologico) l'area è stata inondata durante l'evento alluvionale del 25/11/2011 ed è, pertanto, soggetta alle Norme sospensive emesse dalla Regione Liguria. L'attuazione è pertanto rimandata a dopo che siano state realizzate le opere di messa in sicurezza idraulica.

Am.DP1.1 Aree produttive esistenti da completare

Obiettivi generali della riqualificazione

Il **PUC** registra l'esistenza di un buon numero d'aree produttive, variamente distribuite sul territorio, sostanzialmente sature ma prive di una adeguata rete di infrastrutturazione e di servizi, costituite da manufatti di insufficiente qualità architettonica e di basse prestazioni energetico - ambientali.

Il paesaggio costruito delle aree produttive e commerciali di più recente formazione è, infatti, pesantemente condizionato dal prevalere della tipologia del capannone prefabbricato e dalla casualità dell'organizzazione spaziale e degli spazi esterni che determinano l'assenza di un disegno urbano qualificato. Per questi motivi il **PUC** intende, in via generale, favorire interventi di riqualificazione sia dei manufatti che del contesto urbanistico - ambientale, attraverso una gamma articolata di possibili interventi e nell'osservanza di idonei criteri paesistici e prestazionali. Per gli Ambiti relativi all'area ex- Tecnostone in loc. Piano di Vezzano II ed ex-Barberis in loc. Piano di Vezzano I, area produttiva in località Piano di Valeriano, dove sono presenti insediamenti unitari di consistenti dimensioni, il **PUC** contiene le sotto elencate Schede operative per meglio guidare la possibile riqualificazione.

Scheda operativa Ambito "ex Tecnostone"

Il capannone della "ex Tecnostone", dismesso dal 2008, insiste su una area di circa 41.000 m^2 prospiciente l'Autostrada Sestri L. - Livorno. Al fine di favorire domande, anche differenziate, di riuso, il PUC consente il frazionamento dell'immobile esistente nonché un ampliamento per l'intera ampiezza della sagoma dell'immobile verso sud-est, in allineamento con il corpo di fabbrica esistente, per una profondità massima di 30 m. L'altezza del corpo in ampliamento deve restare pari alla quota esistente. Nella parte restante di proprietà, a ponente e, a confine con il Distretto Ds.P di: "Piano di Vezzano II" deve essere realizzata la "fascia di continuità attrezzata" (in tratteggio blu nella planimetria) in continuità con il tratto sistemato del Ds.P di "Piano di Vezzano II"

La facciata dell'immobile ampliato sarà collocata nel versante verso l'autostrada, in continuità con quella dell'immobile esistente.

L'area di pertinenza antistante l'autostrada deve rimanere sgombera da qualsiasi genere di deposito, e, non delimitata da recinzioni (che potranno opportunamente essere collocate

lateralmente e in tutta la parte retrostante, in modo da garantire la sicurezza dell'impianto). Nella prima fascia di detta area, aderente alla facciata dell'immobile, d'ampiezza max 20 m, possono essere idoneamente collocati gli spazi di parcheggio necessari alla accoglienza di visitatori e clienti, e ogni altro possibile elemento di decoro ambientale in cui ricomprendere anche la illuminazione, le insegne e altri elementi di comunicazione pubblicitaria.

La fascia rimanente verso l'autostrada, di circa 40 m, sarà trattata a verde con sistemazione a filari alberati e/o coltivi in continuità con il tratto sistemato del Ds.P di: "Piano di Vezzano II".

Scheda operativa Ambito "ex Barberis Piano di Vezzano I".

L'Ambito interessa un'area di circa 31.800 m^2, collocata all'interno del cosiddetto "fagiolo" (ovvero delle aree intercluse negli anelli dello svincolo autostradale di Vezzano Ligure). Confina a nord-ovest con l'impianto di CDR e a nord est con una zona produttiva Am.DP2, comprensiva dell'autoparco.

L'area ospita il complesso edilizio ex Barberis, ormai non più utilizzato per attività produttive, dotato di una Sup. coperta di 4.800 m^2.

Il **PUC** nell'intento di perseguire i propri obiettivi di risparmio di suolo e di contestuale innalzamento delle prestazioni funzionali e tecnologiche dei manufatti esistenti (specie se dismessi o sottoutilizzati), considera opportuno ottimizzare l'uso produttivo degli spazi interni al "fagiolo" ormai definitivamente sottratti a relazioni funzionali e ambientali col resto del territorio. Allo scopo individua due scenari alternativi:

scenario a): prevede il potenziamento fino ad un max del 20% della **SA** esistente tramite ampliamento o sopraelevazione del manufatto industriale ex Barberis, rimanendo all'interno dell'Ambito di pertinenza come rappresentato nelle tav. di **PUC**. Le possibilità d'ampliamento/sopraelevazione sono subordinate alla sistemazione degli spazi esterni dell'Ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:

- õ completamento della viabilità di accesso e servizio;
- õ alberatura d'alto fusto interna lungo la recinzione dell'Ambito su via Prima di Piano di Vezzano;
- õ dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali secondo il D.M.2/4/68;
- õ sistemazione a verde con filari da frutto o d'alto fusto dell'area libera rimanente (comprensiva della fascia di rispetto autostradale).

Scenario b): flessibilità esterna verso l'area dell'autoparco collocata a monte di via Prima di Piano di Vezzano, per realizzare attraverso un **PUO** una più organica saturazione dell' intera area (ex Barberis + Autoparco) nell' ottica sopradescritta.

I parametri cui ricondurre il PUO sono i seguenti :

- o Funzioni ammesse **uI** (industria e artigianato di produzione), **uT1** (uffici.), **uT2** (bar, ristoranti, mense), **uT4** (motel, foresterie, alberghi).
- o **IUI** 0,5 m^2 / m^2, così suddiviso:
- o **IUI** 0,4 per **uI** e **uT1**, comprensivi di max 1000 m^2 per **uT2**;
- o **IUI** 0,1 per **uT4**

- Sup. coperta max = 35% della Superficie totale dei due Ambiti, così suddivisa:
- 32/% per **uI** e **uT1**, comprensivi di max 1000 m^2 per **uT2**;
- 3% per **uT4**.

Nessun limite d'altezza per gli edifici

Scheda operativa Ambito "Piano di Valeriano".

L'ambito in questione è suddiviso in due sub Ambiti:

Sub Ambito ex Mordenti, comprendente l'area compresa fra via Nello Sani e il confine sud-est del Sub Ambito Carbonitalia e altri, comprendente l'area compresa fra via Nello Sani e la SP 10 della Piana.

Le potenzialità edificatorie previste per i due sub ambiti sono subordinate alla realizzazione della strada di accesso indicata nelle tavole di **PUC**. Apposita convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale stabilirà le modalità esecutive, le quote di ripartizione degli oneri edificatori, la cessione gratuita delle aree di sedime.

Sub Ambito ex Mordenti

Il piano prevede il possibile completamento delle strutture esistenti mediante l'applicazione di un indice di nuova edificazione di 0,4 m^2/m^2 da applicarsi sulle aree libere come indicato nella planimetria di **PUC**, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- la nuova edificazione deve assorbire in un unico fabbricato organico, i volumi esistenti indicati con asterisco nella apposita scheda operativa di attuazione del PUC, in modo da garantire una organicità urbanistico -edilizia del nuovo intervento,
- la nuova edificazione deve rispettare una congrua distanza, non inferiore a 40 metri, dal confine dell'area Parco (zona 5.1); fascia nella quale collocare gli standard pertinenziali e i parcheggi pubblici;
- è prescritto il rispetto dell'allineamento sul fronte strada con il fabbricato esistente ad uso uffici e servizi e la realizzazione di una tipologia di facciata di tipo urbano.

Nelle more di realizzazione della nuova edificazione, sono ammessi gli ampliamenti fino al 20%, previsti dal vigente **PRG**, fermo restando che saranno da considerare a scomputo della nuova volumetria ammessa.

Sub Ambito Carbonitalia

Il piano prevede il possibile completamento delle strutture esistenti mediante l'applicazione di un indice di nuova edificazione di 0,4 m^2/m^2 da applicarsi sulle aree libere come indicato nella planimetria di **PUC**, subordinatamente al rispetto dei seguenti, fondamentali, parametri di compatibilità paesistico - ambientale:

- distanza dal confine di proprietà non inferiore a 10 metri;
- la fascia di 10 metri lungo la provinciale e a confine con le abitazioni esistenti dovrà ospitare un'alberatura di alto fusto o frutteto, in doppio filare; lungo i restanti confini l'alberatura può essere a filare unico.

Viene indicato come criterio preferenziale la costruzione in aderenza al capannone esistente.

Nelle more di realizzazione della nuova edificazione, sono ammessi gli ampliamenti fino al 20%, previsti dal vigente **PRG**, fermo restando che saranno da considerare a scomputo della nuova volumetria ammessa.

Scheda operativa Ambito "Lagoscuro"

L'Ambito interessa un'area di circa 30.130 m^2, collocata all'interno del distretto produttivo di Lagoscuro, sulla quale sono insediati alcuni capannoni attualmente non utilizzati. Poiché le dotazioni infrastrutturali e di parcheggio risultano fortemente carenti, il **PUC** prefigura una possibilità di completamento e riqualificazione finalizzati alla realizzazione delle strade di accesso e dei parcheggi mancanti, anche al servizio di una migliore funzionalità dell'intero distretto produttivo di Lagoscuro.

Pertanto le nuove potenzialità edificatorie sono subordinate alla realizzazione delle nuove infrastrutture (viabilità e parcheggio) previste nella tavola di **PUC** nonché al rispetto dei seguenti, fondamentali, parametri urbanistici e di compatibilità paesistico - ambientale:

Funzioni ammesse: **uI** (industria e artigianato di produzione), **uT1** (uffici), **uT2** (bar, ristoranti, mense)

- **IUI** 0,50 m^2/m^2, comprensivo delle **SA** esistenti;
- Sup. coperta max = 40% della Superficie totale;
- Numero max di piani: 2
- Superficie di parcheggio min 2.900 m^2

Modalità di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Norme transitorie.

Nelle more della formazione del **PP** sono ammessi esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti;
- ristrutturazione senza ampliamenti di volume e sup. coperta, esclusivamente sugli edifici non interessati dalla nuova viabilità e parcheggio di progetto.

Rimanenti Ambiti Am.DP1.1

Per i rimanenti Ambiti, caratterizzati dalla compresenza di tanti piccoli e medi capannoni adiacenti fra loro in tessuti consolidati, il **PUC** indica invece in via generale le condizioni e le modalità di intervento atte a guidare i singoli interventi di riqualificazione

Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale

Il Piano ritiene di poter avviare un percorso di miglioramento agendo su quegli aspetti che paiono concretamente condizionabili con gli strumenti tecnici normativi propri della disciplina paesistica:

1. la qualità degli spazi pubblici di contesto;
1. la qualità degli spazi esterni di pertinenza;

2. la mitigazione degli impatti visuali delle tipologie prevalenti;
3. la qualificazione delle coperture.

Conseguentemente, per ciascuno di questi aspetti gli interventi sono soggetti a:

1. qualità degli spazi pubblici di contesto:

   1.1 gli interventi pubblici, preordinati alla realizzazione di nuovi assi viari devono garantire la qualità dei medesimi in termini di alberature, percorsi pedonali, uniformità delle recinzioni, regolamentazione degli accessi ai singoli lotti;

   1.2 gli interventi privati, conseguenti a nuove edificazioni o all'applicazione delle norme della "Flessibilità esterna" sono subordinati, anche, al miglioramento qualitativo e funzionale degli spazi pubblici coinvolti, quali piazze, percorsi pedonali, parcheggi, piantumazione aree verdi

2. qualità degli spazi esterni di pertinenza: tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità esterna) sono subordinati alla qualificazione delle aree esterne di pertinenza attraverso:

   2.1 la rimozione di ogni deposito-discarica presente nei lotti;

   2.2 l'accorpamento nel nuovo organismo edilizio dei manufatti precari ed incongrui presenti nel lotto;

   2.3 in alternativa, è concessa la possibilità di costruire pertinenze esterne, in alternativa ad aree di stoccaggio a cielo aperto, con i parametri urbanistici indicati nelle Schede Tecniche;

sul limite del lotto, prospiciente strade e spazi pubblici è prescritto collocare un'alberatura. Possono essere realizzate recinzioni mediante siepi ovvero con muretto intonacato di altezza massima di 1 m e sovrastante ringhiera o griglia metallica di altezza complessiva non superiore a 2,50 m;

3. mitigazione degli impatti visuali delle tipologie prevalenti: tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità interna ed esterna e nuova costruzione) sono subordinati alla mitigazione degli impatti visuali dei capannoni, in particolare nel prospetto antistante strade e spazi pubblici, attraverso:
   - una progettazione specifica che superi la banalizzazione delle soluzioni correnti in prefabbricazione;
   - in alternativa o in integrazione, la realizzazione di "pareti verdi vegetali", anche a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale.
4. qualificazione delle coperture: le nuove coperture devono assolvere, anche alternativamente ad un ruolo:
   - di efficienza energetica con l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
   - di qualificazione paesistico - ambientale mediante la realizzazione di "tetti verdi vegetali" praticabili;
   - di ottimizzazione funzionale al fine di realizzare spazi di parcheggio recuperando a verde equivalenti spazi a terra.

Categorie di intervento

Ristrutturazione con ampliamento: modalità esecutive (alternativo alla sopraelevazione)

È ammesso l'ampliamento una - tantum degli edifici produttivi con numero di piani non superiore a tre, legittimati alla data di adozione del "Progetto preliminare **PUC**", con ampliamento nella misura massima del 20% del Volume esistente.
In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore al 30%,
L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione energetica fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" o superiore per tutti i locali climatizzati, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
L'ampliamento che ricada in fascia di rispetto di elettrodotti, potrà avere solo destinazione a magazzino, in cui la permanenza degli operatori sia non continuative e, complessivamente, inferiore a 4 ore/giorno

Ristrutturazione con sopraelevazione: modalità esecutive (alternativo all'ampliamento)

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una - tantum degli edifici produttivi con numero di piani non superiore a due, legittimati alla data d'adozione del "Progetto preliminare **PUC**", fino a raggiungere tre piani fuori terra e/o l'altezza massima di 12 m
In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore al 30%,
La realizzazione di nuova S.A. ottenuta, anche senza modificare la sagoma esterna, con la suddivisione dell'altezza interna mediante nuovi piani di calpestio è considerata "sopraelevazione"
La sopraelevazione degli edifici è subordinata alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
La sopraelevazione è vietata per la parte del fabbricato che ricada in fascia di rispetto degli elettrodotti.

Sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia del fabbricato residenziale è ammessa ai sensi dell'Art. 28 delle Norme urbanistiche generali, con le indicazioni ivi contenute,
Il nuovo fabbricato dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "C". Le condizioni ed i parametri urbanistici indicati dalla Tabella sinottica si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione. In tal caso è ammesso un incremento della volumetria esistente pari al 20%.
Tutti gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione.

Flessibilità esterna

È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, ricadenti in area Am.DP1.1 presentare PUO di iniziativa privata, di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di edifici in aggregazione continua, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati contigui in modo che la nuova costruzione in ampliamento arrivi a saturare le aree libere comprese tra gli edifici esistenti, col solo limite che l'incremento massimo della SA sia uguale al 60% della somma delle SA esistenti La nuova costruzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui.

Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 20% previsto per l'ampliamento ordinario, mentre tutti gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano al complesso così ottenuto.

Il PUO di ristrutturazione urbanistica dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi privati e l'incremento degli spazi pubblici, secondo i criteri sopra esposti.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è subordinato alla riqualificazione energetica dei fabbricati esistenti, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico. Gli edifici esistenti dovranno raggiungere la Classe energetica ≥"D", mentre la parte di nuova costruzione dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "C"

La presentazione del PUO è subordinata all'acquisizione dell'assenso di massima degli Uffici comunali competenti, in ordine al miglioramento urbano conseguito.

Am.DP1.2 Aree produttive esistenti da riconfermare con riqualificazione

Obiettivi generali della riqualificazione

Il **PUC** registra l'esistenza alcune aree, attualmente utilizzate per attività produttive non manifatturiere che, svolgendo una funzione significativa, sono da riconfermare, previa una necessaria riqualificazione.

Ambito di Piano di Vezzano II:

Si tratta di un'area a confine dell'autostrada, delimitata, a Est da un'area produttiva con Piano Particolareggiato approvato, e, ad Ovest, da un relitto di bosco planiziario da salvaguardare. Attualmente l'area è adibita a deposito di autovetture per rottamazione che è tra le poche funzioni compatibili con la servitù di elettrodotto gravante sull'area. Essendo, comunque necessario regolamentare tale attività, il **PUC** prevede la conferma della destinazione in atto, nell'area in cui è esercitata, subordinata alle seguenti condizioni:

- attestazione dei requisiti autorizzativi pertinenti all'attività;

- delimitazione dell'area di esercizio dell'attività con alberature in essenze di alto fusto o alberi da frutto; a doppio filare nel lato verso l'autostrada, con semplice filare, sugli altri lati del perimetro;
- possibilità di realizzare un edificio pertinenziale ad uso produttivo, di dimensioni massime di 200 m^2 ad un piano con altezza massima di 7 m.
- Massima superficie impermeabile, per l'esercizio delle attività: 1.000 m^2.

Ambito del canile di Piano di Vezzano II:

Il **PUC** nel confermare la destinazione d'uso a canile attualmente esistente, si propone di qualificare ulteriormente l'impianto esistente.

A questo fine è previsto:

- Restauro delle facciate e dell'involucro esterno, con possibilità di ristrutturazione interna e cambio di destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri aeroilluminanti, del corpo a doppia altezza dell'edificio rurale esistente.
- È ammessa, a incrementare la **SA** esistente (2 piani di circa 80 m^2 di superficie coperta) la realizzazione di una superficie massima di **SA** pari a 100 m^2 da adibire alle attività inerenti la conduzione del canile; da realizzarsi con strutture murarie o in legno ad un solo piano, senza sottotetto praticabile, previa rimozione o integrazione degli altri manufatti presenti sull'area. E ammesso realizzare aie pavimentate e coperte con tende o pergolati
- È ammesso implementare, del 20% il numero dei canili esistenti, mantenendo la stessa tipologia.

Ambito dell'Autoparco di Piano di Vezzano II:

L'area, collocata in un importante nodo autostradale, è destinata alla funzione di autoparco, legato alla logistica dei trasporti del Porto di La Spezia.

1. Nell'area sono ricompresi fabbricati rurali o residenziali che il **PUC** propone di eliminare; pertanto l'intervento su questi è **limitato a manutenzione e ristrutturazione**, senza ampliamento né mutamento di sagoma e prospetti esterni

2. La funzione di autoparco è riconfermata. Pertanto, sugli edifici produttivi sono ammessi i seguenti interventi, subordinati alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D":

Ristrutturazione con ampliamento: modalità esecutive (alternativo alla sopraelevazione)

È ammesso l'ampliamento dell'edificio di servizio esistente alla data di adozione del "Progetto preliminare **PUC**", con ampliamento nella misura massima del 20% del Volume esistente.

In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore al 30%,

Ristrutturazione con sopraelevazione: modalità esecutive (alternativo all'ampliamento)

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una - tantum dell'edificio di servizio esistente alla data d'adozione del "Progetto preliminare **PUC**", fino a raggiungere tre piani fuori terra e/o l'altezza massima di 12 m.

Nuove costruzioni con PUO

L'area dispone di spazi ed è collocata in un contesto che ne rende possibile l'arricchimento con funzioni complementari e correlate.

Tale arricchimento può essere perseguito o d'intesa con l'area ex Barberis, mediante lo "Scenario b) "indicato nella scheda operativa dell'area suddetta, al capitolo Am.DP1.1 che prevede un maggior livello di utilizzazione territoriale, oppure, singolarmente, sempre attraverso un PUO disciplinato dai seguenti parametri:

- Funzioni ammesse **uI** (industria e artigianato di produzione), **uT1** (uffici), **uT2** (bar, ristoranti, mense), **uT4** (motel, foresterie, alberghi).
- **IUI** 0,3 m^2/m^2, così suddiviso:
- **IUI** 0,2 per **uI** e **uT1**, comprensivi di max 1.000 m^2 per **uT2**;
- **IUI** 0,1 per **uT4**

Sup. coperta max = 25% della Superficie totale dell'Ambito, così suddivisa:

- 20/% per **uI** e **uT1**, comprensivi di max 1.000 m^2 per **uT2**;
- 5% per **uT4**.

Nessun limite d'altezza per gli edifici

NORME DI CONFORMITA' AMBITO PRODUTTIVO RIQUALIFICAZIONE			Am.DP1.1	Am.DP1.2 (Autoparco)	
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione;restauro Risanamento conservativo	Si	Autorizz. diretta	Si
		Ristrutturazione interna anche con frazionamento	Si		Si
		Ristrutturazione con ampliamento	+20% Vol. Classe "D"		+20% Vol. Classe "D"
		Ristrutturazione con sopraelevazione	Si		Si
		Sostituzione edilizia	Si con +20% Vol. TOT	PUO	Si con +20% Vol. TOT
		Nuova costruzione	No		Si
		Ristrutturazione urbanistica = fusione di edifici separati.	Si Flessibilità esterna		Si
	Dest. d'uso	Principali	uI1 ; uT1; uT2;	uI1; uT1; uT2; uT4	
		Complementari	uR2 (se esistente); uS	uR2; uT1; uT2; uT4	
Param. urbanistici	**Tipologia di riferimento**		///	///	
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		///	0,2 + 0,1 uT4	
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		///	25%	
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		30%	30%	
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**		3 raggiungibili	3	
	Destinazione d'uso del Piano terra		Produttivo	Produttivo	
	Piani interrati		≤ al sedime	≤ al sedime	
	Pertinenze esterne		≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto	≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto	
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Dist.	Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Dist.	
	Distanza dalle strade (Ds)		≥ 10 m o allineamento preesistente	≥ 10 m o allineamento preesistente	
	Distanza dai confini (Dc)		≥ 5 m o allineamento preesistente	≥ 5 m o allineamento preesistente	
	Distanza tra edifici (De)		≥ 10 m	≥ 10 m	
Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**		interni al lotto: (35 m^2/100m^2 di SA)	interni al lotto: (35 m^2/100m^2 di SA)	
	Realizzazione diretta parcheggi pubblici		No	Si con PUO	
	Marciapiedi pubblici		Solo in flessibilità esterna	Si con PUO	
	Recinzioni fronte strada		Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)	Muretto + ringhiera H_{TOT} ≤ 2,5 m)	
	Alberature		Filare su confine	Filare su confine	
Flessibilità livello puntuale	**Flessibilità interna**		No	No	
	Flessibilità esterna		Si con **PUO**	Si con **PUO**	

Am.DPTRZ Attività produttive da trasformare

L'ambito comprende due aree produttive in stato di grave degrado, collocate in contesti sensibili, il primo in area urbana (a Prati) il secondo nella piana agricola di Vezzano Il

Obiettivi generali della riqualificazione

Il **PUC** registra l'esistenza di tali aree, attualmente utilizzate per attività produttive che possono essere riconfermate, previa una necessaria riqualificazione

1. Allo stato attuale, l'intervento ammesso, con autorizzazione diretta sarà limitato a manutenzione e riqualificazione a fini produttivi, senza incrementi volumetrici, con obbligo di riordinare gli spazi esterni

2. Ai fini della riqualificazione necessaria a meglio contestualizzare i capannoni esistenti nei confronti del contesto urbano o agricolo è fatto obbligo di predisporre **PUO** d'iniziativa privata.

Gli interventi sono soggetti a:

a) *qualità degli spazi pubblici di contesto*: gli interventi privati, conseguenti a nuove edificazioni o all'applicazione del **PUO** sono subordinati, anche, al miglioramento qualitativo e funzionale degli spazi pubblici coinvolti, quali strade,marciapiedi, parcheggi, piantumazione aree verdi

b) *qualità degli spazi esterni di pertinenza*: tutti gli interventi sono subordinati alla qualificazione delle aree esterne di pertinenza attraverso:
   - la rimozione di ogni deposito-discarica presente nei lotti;
   - l'accorpamento nel nuovo organismo edilizio dei manufatti precari ed incongrui presenti nel lotto;
   - sul limite del lotto, prospiciente strade e spazi pubblici è prescritto collocare una fascia verde alberata.
   - Possono essere realizzate recinzioni mediante siepi ovvero con muretto intonacato di altezza massima di 0,5 m e sovrastante ringhiera o griglia metallica di altezza complessiva non superiore a 1,50 m;

c) *mitigazione degli impatti visuali*: tutti gli interventi sono subordinati ad ottenere qualità architettonica dei capannoni, in particolare nel prospetto antistante strade e spazi pubblici, attraverso:
   - una progettazione specifica che superi la banalizzazione delle soluzioni correnti in prefabbricazione;
   - in alternativa o in integrazione, la realizzazione di "pareti verdi vegetali", anche a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale.

Di seguito si specificano le prescrizioni particolari per ciascun sub ambito.

Subambito Am.DPTRZ "Prati": PUO di riqualificazione

L'area d'intervento è perimetrato nelle tavole di **PUC** e si estende, oltre la strada comunale per comprendere un mappale stretto tra strada e canale pessimamente mantenuto, sul quale sono presenti due fabbricati di deposito. Il **PUO** dovrà prevederne la demolizione, al fine di realizzare un parcheggio pubblico. Inoltre dovrà essere riordinata l'area esterna, prevedendo parcheggi pertinenziali e fasce di verde sono ammesse due soluzioni alternative:

1. **Suddivisione interna e ampliamento produttivo.** È ammesso il frazionamento in più unità e/o la realizzazione di un piano intermedio a suddividere l'altezza interna dell'edificio produttivo legittimato alla data d'adozione del "Progetto preliminare **PUC**", avendo cura d'integrare la facciata, mediante una progettazione specifica, con l'edificio residenziale adiacente. Previa autorizzazione di SALT per il vincolo autostradale, è ammessa il recupero del volume demolito nonché la realizzazione di un ampliamento nella misura massima del 10% del volume produttivo esistente, liberando gli spazi esterni da depositi all'aperto. Si sottolinea la necessità del disposto dell'Art. 43 delle Norme urbanistiche generali: "Fasce di rispetto degli elettrodotti "
L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.
2. **Variazione di destinazione d'uso.** È ammessa la conversione delle **SA** da destinazione produttiva a destinazione residenziale previa una riduzione del 20% delle stesse e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- sup. coperta max 20%
- h. max 2 piani fuori terra
- mantenimento della nuova sagoma all'interno della sagoma esistente
- accurata progettazione della facciata, in relazione al fabbricato residenziale esistente
- sistemazione a verde privato degli spazi esterni

Si sottolinea la necessità del disposto dell'Art. 43 delle Norme urbanistiche generali: "Fasce di rispetto degli elettrodotti "
L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "A" per i nuovi locali residenziali.

Subambito Am.DPTRZ "Piano di Vezzano II": PUO di riqualificazione

L'area d'intervento è perimetrato nelle tavole di **PUC** e comprende una porzione della nuova viabilità, da realizzarsi a carico dei proprietari. Il **PUO** dovrà prevederne il riordino l'area esterna, prevedendo parcheggi pertinenziali e fasce di verde sono ammesse due soluzioni alternative:

1. **Consolidamento e riqualificazione** È ammesso il recupero a fini produttivi delle volumetrie legittimate alla data di adozione del PUC, con rifacimento delle facciate, previo sgombero e sistemazione delle aree esterne e realizzazione della strada, dei parcheggi pertinenziali, della fascia di verde alberato.

L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.

2. **Ristrutturazione urbanistica e ampliamento produttivo.** È ammesso, previo sgombero e sistemazione delle aree esterne e realizzazione della strada, dei parcheggi pertinenziali, della fascia di verde alberato, l'accorpamento di tutti i fabbricati esistenti nell'area, in un unico corpo di fabbrica, con incremento volumetrico del 20%, avendo cura d'integrare la facciata, mediante una progettazione specifica. L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.

TRZ/Parco Frantoi esistenti, da rimuovere dalle aree del Parco Magra-Vara

Prescrizioni particolari

Queste aree interessano i frantoi collocati in area del Parco Magra – Vara - Montemarcello. Essi sono condizionati dall'accordo di programma sottoscritto con l'Ente di gestione del Parco che ne prevedeva la delocalizzazione, entro 10 anni dalla stipula. Valgono le norme e le prescrizioni stabilite in sede d'accordo di programma.

All'atto della delocalizzazione è fatto obbligo ai proprietari dell'impianto di rinaturalizzare il sito, uniformandosi alle prestazioni delle aree limitrofe di seguito riportate:

- **TRZ/Parco Lagoscuro:** diventa Am.E6.2 "Aree agricole perifluviali "
- **TRZ/Parco Fornola Nord:** diventa Am.E2.1 "Vegetazione igrofila "
- **TRZ/Parco Fornola Sud:** diventa Am.E2.1 "Vegetazione igrofila "

NORME DI CONFORMITA' AMBITO PRODUTTIVO TRASFORMAZIONE				Am.DPTRZ (Prati)	Am.DPTRZ (P. Vezzano II)
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Autorizz diretta	Manutenzione;restauro Risanamento conservativo	Si	No
			Ristrutturazione interna Senza ampliamento	Si	No
		PUO	Ristrutturazione con ampliamento	+10% Vol. Classe "D"	Nessun aumento Classe "D"
			Ristrutturazione con sopraelevazione	No	No
			Sostituzione edilizia	Si con -20% SA, conversione a residenza Classe "A"	No
			Nuova costruzione	No	No
			Ristrutturazione urbanistica = fusione di edifici separati.	No	Si con +20% Vol. TOT Classe "D"
	Dest. d'uso		Principali	uR1 esistente, uI1; uT1	uI1; uT1;
			Complementari	uR1 (conversione);	///
Param. Urbanistici	**Tipologia di riferimento**			///	///
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			///	///
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			20%	25%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			40%	40%
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**			2 raggiungibili	2
	Destinazione d'uso del Piano terra			Produttivo o residenziale/garage	Produttivo
	Piani interrati			≤ al sedime	≤ al sedime
	Pertinenze esterne			No	No
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Dist.	Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Dist.
	Distanza dalle strade (Ds)			allineamento preesistente	≥ 10 m o allineamento preesistente
	Distanza dai confini (Dc)			allineamento preesistente	≥ 5 m o allineamento preesistente
	Distanza tra edifici (De)			>= 10 ml	>= 10 ml
Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**			interni al lotto: (35 m^2/100m^2 di SA)	interni al lotto: (35 m^2/100m^2 di SA)
	Realizzazione diretta parcheggi pubblici			Si con PUO	Si con PUO
	Marciapiedi pubblici			Si con PUO	No
	Recinzioni fronte strada			Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)	Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)
	Alberature			Filare su confine	Filare su confine

Am.DC Ambiti commerciali di riqualificazione

Gli ambiti commerciali individuati dal **PUC** sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

In relazione alle diverse caratteristiche esistenti, gli ambiti commerciali sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Am.DC1 Sub Ambiti saturi;
- Am.DC2 Sub Ambiti di riqualificazione e/o ampliamento;
- Am.DC3 Sub Ambiti Strategici di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica.

Am.DC1 Sub Ambiti saturi,

Sono costituiti da strutture commerciali esistenti in aree da considerare "sature" in quanto sostanzialmente in equilibrio nel rapporto fra superfici di vendita esistenti e aree di pertinenza a disposizione e prive di margini per prefigurare ulteriori ipotesi di sviluppo, salvi i margini fisiologici di adeguamento per esigenze igienico - funzionali.

- Funzioni principali: **uT2**, **uT3**,
- Funzioni complementari: **uT1**, **uR2**

Obiettivi generali. Il **PUC** prende atto dell'esistenza di alcuni episodi di attività commerciali, di ridotta entità, diffusi sul territorio, stabilendone il mantenimento, nella localizzazione attuale, per il ruolo di servizio fornito alla collettività. Al contempo, il **PUC** consente una quota d'ampliamento non superiore al 20% dell'esistente, legittimato alla data di adozione del PUC condizionandola al miglioramento qualitativo e ambientale degli spazi esterni di relazione e di fruibilità pubblica.

Modalità d'attuazione. Interventi singoli sottoposti a permesso di costruire. È ammessa la compresenza di residenza e d'attività artigianali compatibili.

L'ampliamento del 20% è realizzabile secondo due modalità, anche combinabili tra loro:

1. Sopraelevazione parziale o totale di un piano;
2. Ampliamento in pianta, possibile solo se il rapporto di copertura finale, sul lotto di pertinenza, resta inferiore al 50%

Parametri vincolanti della riqualificazione.

Reperimento delle aree di parcheggio nella misura minima di 80 m^2 ogni 100 m^2 di **SA** commerciale.

Sistemazione di tutti gli spazi esterni fruibili dal pubblico, attraverso:

- pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo;
- messa a dimora di piantumazioni in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;
- realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;

- eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto nelle aree prospicienti strade e spazi pubblici.

Am.DC2 Sub Ambiti di riqualificazione e/o ampliamento

Sono costituiti da complessi commerciali esistenti da completare attraverso modalità differenziate in relazione ai contesti (riorganizzazione degli spazi di pertinenza, ampliamenti, sopraelevazione, frazionamenti, cambi d'uso) con obiettivi e conseguenti normative (indici edificatori, rapporti di copertura, altezza ecc.) specificamente indicati nelle relative Schede Descrittive.

Lagoscuro

É costituito da un complesso residenziale con inclusa attività di bar-ristorante. Questa funzione è di particolare importanza, in quanto è l'unica presente in tutta l'area produttiva di Lagoscuro. Il **PUC** si propone di potenziarla, in quanto dotata di spazi esterni adeguati allo scopo. Al riguardo, prevede:

- Funzioni principali: **uT2**, **uT4**,
- Funzioni complementari: **uR2**
  - la realizzazione di una nuova **SA** Max non superiore a 250 m^2, esclusivamente destinata a bar, ristorazione, ricettività e servizi, sostitutiva dei fabbricati minori presenti nell'area;
  - la riqualificazione contestuale vincolante, degli elementi di superfetazione aderenti all'edificio principale in modo da ricomporre l'unitarietà della facciata;

E' fatto obbligo di Progetto unitario esteso all'intera area, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, che preveda il ridisegno degli spazi pubblici e dei parcheggio (pubblici e pertinenziali) in funzione della nuova organizzazione della **SA**.

Fornola (Eurospin)

É costituito da un complesso commerciale di recente ristrutturazione, localizzato in un'area dotata di adeguata accessibilità, direttamente dall'Aurelia, e spazi per gli standard di pertinenza.

Il Piano ammette il potenziamento della struttura commerciale con i seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT2**
- Funzioni complementari: **uT4**
  - Permesso di costruire convenzionato su progetto esteso all'intera area indicata dal **PUC**, che preveda il ridisegno degli spazi pubblici e dei parcheggio (pubblici e pertinenziali) in funzione della nuova organizzazione della **SA**.
  - **SA** Massima dell'ampliamento non superiore al 70% dell'esistente, realizzabile anche mediante sopraelevazione di un piano;

- qualificazione dell'accesso e dell'adiacente area a verde lungo Via Aurelia
- pavimentazione semipemeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo delle aree interne;
- messa a dimora di piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;
- realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;
- sistemazione a verde pubblico, con funzione di accesso al Parco fluviale, della fascia adiacente alla ferrovia, per una larghezza minima di 60 m

Prati (Molino Grassi)

É costituito da un complesso misto residenziale, artigianale e commerciale compreso tra la Via Aurelia e la ferrovia tirrenica.

Il piano conferma le destinazioni in atto, rilevando, però, la necessità di attuare la qualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali ed artigianali.

A questo scopo, il Piano individua la possibilità di una riorganizzazione dell'area che consenta, anche attraverso il riposizionamento dell'accesso, l'eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto con i seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uI**, **uR1**, **uR2**
  - Permesso di costruire convenzionato conferito a un progetto esteso all'intera area indicata dal **PUC**;
  - SA Massima dell'ampliamento non superiore al 100% dell'immobile produttivo esistente, realizzabile in aderenza ai fabbricati esistenti;
  - realizzazione di una barriera visuale, lungo l'Aurelia, da realizzarsi con siepe ed alberatura a semplice filare

Prati (Ferramenta/edilizia)

É costituito da un complesso misto residenziale e commerciale a lato della Via Aurelia.

Il piano conferma le destinazioni in atto, rilevando, però, la necessità di attuare la qualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali.

A questo scopo, il Piano individua la possibilità di una riorganizzazione dell'area che consenta, attraverso l'unificazione degli accessi e la formazione di un viale di servizio interno parallelo all'Aurelia, l'eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto con i seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uR1**, **uR2**
  - Permesso di costruire convenzionato conferito ad un progetto esteso all'intera area indicata dal **PUC**;

- Sostituzione del terrapieno intercluso tra i due edifici residenziali - commerciali, con magazzino seminterrato, per una profondità pari all'edificio posto perpendicolarmente all'Aurelia. La parte anteriore del seminterrato, per tutta la profondità del fabbricato disposto parallelamente all'Aurelia deve avere copertura piana a tetto verde;
- Possibilità di realizzazione, al di sopra dellae parte retrostante del magazzino, di un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, a chiusura a corte dei due fabbricati esistenti, con **SA** massima dell'ampliamento non superiore a 200 m^2.
- Possibile realizzazione di un secondo magazzino, nel piazzale lato est, addossato a monte, per una profondità massima pari a metà del piazzale esistente.

L'intervento è condizionato alla totale eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto e conseguente riqualificazione degli spazi antistanti, lungo l'Aurelia mediante:

- pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo delle aree;
- messa a dimora di piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;

Prati (Fabbro/gommista/marmista)

É costituito da un complesso misto artigianale e commerciale con una quota di residenziale,a lato della Via Aurelia.

Il piano conferma le destinazioni in atto, rilevando, però, la necessità di attuare la qualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali.

A questo scopo, il Piano individua la possibilità di una riorganizzazione dell'area che consenta, attraverso l'eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto con i seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uI**, **uR1**, **uR2**
  - Permesso di costruire convenzionato conferito a un progetto unitario esteso all'intera area indicata dal **PUC**;
  - Possibilità di sopraelevare di un piano i fabbricati ad un solo piano, a destinazione commerciale/artigianale esistenti ai due lati del fabbricato principale, con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, per uffici e servizi. La sopraelevazione dovrà configurare un progetto dotato della necessaria coerenza d'insieme.

L'intervento è condizionato:

- per l'attività di marmista, all'arretramento di un metro dal confine sull'Aurelia del deposito di marmo e conseguente sistemazione a verde della fascia liberata, con messa a dimora di barriera visuale costituita da siepe e piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area;
- per l'attività di fabbro e gommista, totale eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto e conseguente riqualificazione degli spazi antistanti lungo l'Aurelia, mediante realizzazione di una fascia verde della profondità di un metro, in continuità con quella

confinante, con messa a dimora di barriera visuale costituita da siepe e piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area.

Ponte di Ceparana (Attività commerciali differenziate)

É costituito da un insieme di attività commerciali, di recente costruzione e/o ristrutturazione situato ai piedi del terrapieno di accesso al Ponte di: "Ceparana" e della Statale 330 Gli immobili sono stati realizzati sul perimetro di una vasta area, attualmente libera, a causa di una servitù di elettrodotto il cui pilone occupa il centro dell'area stessa.

1. Il piano rileva un duplice fattore di criticità dell'area:

- il contrasto tra i vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodotto e le attività in essere nel gruppo di fabbricati disposti lato fiume direttamente sottostanti l'asse dell'elettrodotto;
- il degrado ed il sottoutilizzo dell'ampio spazio circostante il pilone dell'elettrodotto.

Al fine di superare tale condizione, il piano propone:

- la necessità del rispetto delle norme di salvaguardia dai campi elettromagnetici, secondo quanto stabilito all'Art. 43 delle Norme Urbanistiche Generali;
- la possibilità di realizzare sopraelevazioni di un piano degli altri fabbricati esistenti, subordinato a interventi di riqualificazione e utilizzo funzionale (sistemazione ambientale / area di sosta / parcheggi) dell'area degradata citata, anche in riferimento alle indicazioni progettuali del **PUC** sulla nuova viabilità di accesso all'abitato di: "no di Valeriano"

L'intervento di sopraelevazione è subordinato a Permesso di costruire convenzionato conferito a un progetto unitario,nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT1, uT2, uT3**
- Funzioni complementari: **uR2**
- Sistemazione dell'area nei termini indicati e cessione all'uso pubblico.

2. Nel'area è presente un impianto semifisso di lavaggio autovetture. Il PUC ne riconosce la opportunità e ammette, previo il riordino dell'area esterna, la realizzazione di un fabbricato di **SA** 25 mq, ad un solo piano, per le attività connesse al lavaggio.

Am.DC3 Sub-Ambiti Strategici di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica

Costituiti da complessi commerciali esistenti la cui possibile o necessaria riorganizzazione, per il fatto di essere correlata a programmi di riorganizzazione infrastrutturale, richiede l'intervento guida dell'Ente pubblico, attraverso opportuni strumenti di attuazione. La categoria comprende anche il Sub-Ambito di Lagoscuro, la cui realizzazione può concorrere al progetto di riorganizzazione urbanistica dell'insediamento produttivo di Lagoscuro.

Bottagna (lato monte della provinciale SP330)

É costituito da un articolato complesso commerciale con una quota di residenziale, a lato della provinciale SP330. Tale localizzazione risulta particolarmente idonea per favorire un ulteriore

rafforzamento dell'offerta (sia in termini di gamma merceologica che di qualificazione/innovazione delle tipologie edilizie) in rapporto coordinato con un progetto di ottimizzazione urbanistica.

Tale progetto deve perseguire tre principali finalità:

- lungo la provinciale (che costituisce l'interfaccia di accesso e di vetrina tra la parte pubblica e la parte commerciale) è necessario creare un controviale e aree di pertinenza adeguatamente arredate che separi la fruizione commerciale dallo scorrimento del traffico e valga a rafforzare l'immagine urbana del complesso;
- nella parte posteriore, realizzare adeguati parcheggi ed aree di servizio per le attività in grado di liberare da tali funzioni il fronte pubblico;
- sui singoli manufatti fornire i parametri e le regole per la possibile evoluzione tipologica e dimensionale, in relazione alle esigenze merceologiche allocabili nonché ad un profilo regolatore del nuovo ski - line e degli spazi di relazione e/o di congiunzione alla quota del controviale.

A questi fini il **PUC** stabilisce il ricorso ad un Piano Particolareggiato (**PUO**) d'iniziativa pubblica ancorato ai seguenti parametri:

- Funzioni principali: **uT1**, **uT3**
- Funzioni complementari: **uR2**, **uT2**
- configurazione del controviale e correlato disegno degli spazi pubblici e di relazione, utilizzando pavimentazioni semipermeabili e aree verdi per elevare al possibile il grado di permeabilità;
- configurazione degli spazi posteriori di parcheggio e logistica di servizio, garantendo le connessioni con le aree residenziali di Piano di Valeriano e di parco urbano confinante nonché la trama dei percorsi pedonali di collegamento con il controviale pubblico, ribadendo la finalità di salvaguardare il grado di permeabilità;
- identificazione delle aree interstiziali idonee ad essere saturate nel livello seminterrato in modo che la loro copertura si integri con il ridisegno degli spazi pubblici e del controviale;
- identificazione dei margini dimensionali e tipologici di possibile ampliamento e riconfigurazione dei singoli edifici, fermo il vincolo di altezza max di due piani fuori terra misurati dalla quota del controviale e divieto di avanzamento dei fronti verso la provinciale;
- identificazione dei singoli lotti operativi, attuabili con intervento diretto, e relativa attribuzione delle pertinenti quote di opere di urbanizzazione.

Nelle more di formazione del **PUO** d'iniziativa pubblica sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione senza aumento di volume e di superficie coperta.

Fornola (area attuale svincolo autostradale)

L'area è interessata dal progetto di spostamento e potenziamento dello svincolo autostradale di Fornola ed è caratterizzata da funzioni miste, residenziali e commerciali di vicinato.

La soppressione delle attuali rampe di discesa restituirà unitarietà all'intera area consentendo l'opportuna riorganizzazione degli insediamenti sia a servizio dell'abitato che in termini di compensazione paesistico - ambientale delle opere autostradali esistenti e di nuova previsione.

A questi fini il **PUC** conferma le funzioni esistenti attribuendo all'area una destinazione mista di tipo commerciale, residenziale e per servizi,da progettare in conformità alle soluzioni progettuali prescelte per la risistemazione dello svincolo, secondo quanto indicato nella Scheda operativa dell'area.

La scheda indica in termini unitari la collocazione dell' accesso all'area e dei parcheggi pubblici nonché la sistemazione delle alberature a barriera visiva e sonora rispetto all'autostrada. Identifica inoltre 3 comparti con le seguenti regole d'intervento:

Comparto 1 destinazione residenziale e area attrezzata per sosta roulotte (**uR1**, **uT4**)

Possibilità di sostituzione edilizia con max incremento di SA per la funzione **uT4** pari a 200 m^2.

Altezza max degli edifici = due piani.

Sistemazione dell'alberatura lungo l'autostrada e continuità del percorso pedonale di collegamento con la nuova piazza, secondo le indicazioni della Scheda operativa.

Realizzazione di una schermatura a siepe lungo le sponde del canale Cantarana.

Comparto 2 destinazione commerciale (**uT3**).

SA max realizzabile = 400 m^2, previa demolizione dei manufatti esistenti nel comparto.

Altezza max degli edifici = due piani.

Divieto di deposito materiali a cielo aperto.

Sistemazione della alberatura lungo l'autostrada e continuità del percorso pedonale di collegamento con la nuova piazza, secondo le indicazioni della Scheda operativa.

Comparto 3 destinazione residenziale e commerciale (**uR1**, **uR2**, **uT2**, **uT3**).

Possibilità di sostituzione edilizia del fabbricato A, con max incremento di **SA** pari a 200 m^2, utilizzabile fino al limite di 100 m^2 per la funzione residenziale,subordinato ad un arretramento dal filo stradale per almeno 6 m.

Altezza max degli edifici = tre piani.

Pavimentazione e arredo dello spazio recuperato con divieto di recinzione.

Possibilità di ampliamento, anche in sopraelevazione, per il fabbricato B, con max incremento di **SA** pari a 100 m^2 da realizzarsi nella parte posteriore dell'edificio.

Sistemazione degli spazi esterni destinati a parcheggio con pavimentazione semipermeabile e messa a dimora di alberature di alto fusto.

Lagoscuro

É costituito da un'area libera ai margini di Lagoscuro, affacciata sulla strada di confine con il comune di: "Bolano", si superficie territoriale pari a 9.800 m^2.

Tale progetto deve perseguire due principali finalità:

- qualificare il fronte della strada provinciale, di confine con "Bolano", con attività maggiormente compatibili con il contesto residenziale presente.
- Aumentare la dotazione di servizi alla persona in un ambito che ne è essenzialmente sprovvisto.
- Funzioni principali ammesse: **uT1**, **uT3**
- Funzioni complementari ammesse: **uT5**, **uS**

Parametri urbanistici:

IUI = 0,30 m^2/m^2

Rc = 0,20 m^2/m^2

n. max di piani = 2

Criteri progettuali

Lungo il fronte delle strade perimetrali deve essere garantita una fascia ad uso pubblico pedonale, adeguatamente arredata e piantumata di una profondità minima di 5 m;

Il fronte lungo strada delle nuove funzioni commerciali insediabili, deve rispettare un allineamento comune e soluzioni progettuali qualificate e fra loro coordinate in modo da elevare la qualità urbana dell'area;

I parcheggi e le aree di servizio per le diverse attività sono da collocare nella parte posteriore, indicata sulle tavole del **PUC** con relativa viabilità d'accesso, in modo da liberare da tali funzioni il fronte pubblico principale antistante;

la viabilità di accesso ai parcheggi deve prevedere una alberatura sui due lati.

Modalità di attuazione

Gli interventi sono attuabili mediante Piano Particolareggiato d'iniziativa privata.

Am.DR Ambiti turistico/ricettivi di riqualificazione

Gli ambiti turistico/ricettivi individuati dal PUC sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.
Il **PUC** non individua nel territorio di Vezzano le condizioni per prefigurare nuovi complessi turistico - ricettivi, ma rileva la presenza di alcuni episodi di ricettività che pur essendo di piccola dimensione possono rappresentare, se adeguatamente potenziati, un significativo contributo ad arricchire l'economia locale di un settore turistico integrato sia alla valorizzazione identitaria dei borghi che al mantenimento di un ruolo attivo del paesaggio agrario e dei suoi prodotti tipici locali.
In questa chiave il **PUC** identifica due categorie d'Ambiti turistico - ricettivi:

- Ambiti all'interno dei centri storici;
- Ambiti in contesto rurale.

Am.DR Ambito interno al centro storico di Vezzano Inferiore (Il Convento)

Si tratta di una struttura ricettiva di tipo alberghiero (Hotel Relais tre stelle, 19 stanze) ricavata dal restauro di un convento d'impianto settecentesco annesso alla Chiesa di S.ta Maria Assunta e Sebastiano.
La facciata di ingresso completa due lati di Piazza del Pozzo (una delle due piazze principali del centro storico), mentre il retro si affaccia con un giardino belvedere sulla vallata del Magra.
Io pregio del manufatto e della sua localizzazione costituiscono un indubbio elemento d'attrattività, ma va registrata l'inadeguatezza dei locali per la ristorazione, il soggiorno e il relax degli ospiti della struttura. Ciò induce a formulare l'ipotesi di un necessario intervento di completamento dell'offerta ricettiva all'interno dei vincoli formali e dimensionali suggeriti dalla qualità del manufatto e del luogo.

Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale:

L'equilibrio pertanto può essere rappresentato dall'assoluto mantenimento della configurazione attuale del corpo principale dell'edificio, integrato con dotazioni di servizio (uffici, camere, sala ristorante, sala di lettura, spa, depositi, ecc.) realizzabili nel giardino retrostante con una struttura composta da massimo due piani seminterrati e da sale a giorno, a piano terreno.
Conformazione e altimetria del completamento: assunta come riferimento la conformazione attuale del giardino retrostante, a gradoni alti (circa 3 ml) lambiti lateralmente dalla via Garana (infossata tra muri di pietra), potranno essere realizzati due piani interrati almeno da due lati, aperti con vetrate verso la valle e delimitati con muri in pietra a vista verso Via Garana, verso cui potranno essere realizzate limitate aperture tipologicamente coerenti col contesto urbano. La copertura, dei due piani seminterrati dovrà essere, per la maggior parte, a tetto verde, in continuità formale e altimetrica con le restanti parti del giardino

Il piano fuori terra ammesso, dovrà raccordarsi con la struttura esistente, mantenendosi formalmente distinto, con obbligo di rimuovere ogni superfetazione e strutture precarie esistenti
Tipologia ammissibile: linguaggio architettonico moderno e minimalista, escludendo soluzioni mimetico – vernacolari. La struttura deve potersi configurare come giardino all'aperto,proiettato nella struttura e nelle visuali verso la vallata e il centro storico, con possibili soluzioni a muratura in pietra faccia vista solo nel lato sud-ovest, verso il parcheggio a e via Garana.
Materiali impiegabili nelle strutture a vista: pietra, legno, ferro, vetro.
Copertura piana, con possibile tetto verde parziale o totale.
È ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali

Parametri progettuali:

Sup seminterrata per ogni livello ≤ 1/3 della superficie del giardino attrezzato di pertinenza con un massimo di 150 m^2.
SA (sale a giorno fuori terra nella quota giardino) ≤ 1/3 della superficie del giardino attrezzato di pertinenza, con un massimo di 200 m^2.
Altezza max ≤ 3 m misurati da pavimento all'intradosso del solaio.

Am.DR Ambito in contesto rurale in prossimità del' "Ara del prete"

Si tratta di una piccola struttura ricettiva attualmente limitata a funzioni di bed – and - breackfast collocata in un'area che presenta potenzialità paesistico - ambientali e di accessibilità che la rendono idonea a consentire una trasformazione in attività alberghiera vera e propria, seppure di dimensioni contenute.

Parametri urbanistici:

- È ammesso un incremento di nuova edificazione, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, di entità pari all'esistente, da collocarsi in prossimità ai volumi esistenti, in modo da costituire un aggregato tipologicamente simile ad un piccolo nucleo rurale, con aia e servizi in comune.
- Le sistemazioni esterne devono avere caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, in particolare:
  - strada di accesso non asfaltata;
  - l'area di parcheggio deve essere scomposta in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
  - terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba
- è ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali

Am.DR Ambito in contesto rurale lungo Via della Stazione località Sarciara

Si tratta di una piccola struttura ricettiva di tipo agrituristico e affittacamere collocata in un'area che presenta, analogamente all'ambito precedente, potenzialità paesistico - ambientali e d'accessibilità che la rendono idonea a consentire un potenziamento della struttura alberghiera con le seguenti caratteristiche.

Tipologia del complesso: la conformazione dell'area e delle preesistenze suggerisce la realizzazione di una struttura ricettiva dove le camere ed i servizi sono distribuiti, secondo la tipologia dell'albergo-villaggio, in gruppi di aggregazione dislocati nell'area.

Parametri urbanistici:

- **SA** massima per la nuova edificazione, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, non superire a 400 m^2;
- Le sistemazioni esterne devono avere caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, in particolare:
  - strade di accesso e di collegamento interno non asfaltata;
  - aree di parcheggio scomposte in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
  - terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba
- è ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali

Am.E

Ambiti Territoriali agricolo / ambientali di conservazione / riqualificazione e rete dei canali della Piana

Sono definiti ambiti territoriali agricolo/ambientarli di conservazione le parti del territorio che presentano caratteristiche paesaggistiche e ambientali per cui svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio - alto di biodiversità.
Essi sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968.

Obiettivi generali della conservazione

In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento sostanziale dell'assetto ambientale e dei valori del paesaggio agrario dell'insieme;
- l'elevamento delle prestazioni agrarie, funzionali e climatiche, mediante l'impiego di materiali naturali e di tecniche colturali naturali, con particolare sollecitazione per l'agricoltura biologica;
- il ripristino ed il mantenimento della viabilità pedonale, interpoderale e comunale secondaria, escludendo la pavimentazione dei tracciati viari con materiali impermeabili quali l'asfalto;
- la cura degli elementi paesaggistici e d'arredo caratteristici dell'agricoltura consolidata, quali siepi, filari, alberate, reti di canalizzazione.

Territori non insediati

Am.E1 Aree boscate

Queste aree sono costituite da parti ricoperte prevalentemente da boschi, arbusteti e cespuglieti che possono delimitare al loro interno radure ed aree agricole esistenti.
Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio - alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico - culturale, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile di essere compromessa dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla loro definizione.

Obiettivi della conservazione

La Norma punta alla salvaguardia rigorosa delle aree boscate, per preservarne e migliorane la funzione di riequilibrio ambientale, idrogeologico e di assorbimento dell'anidride carbonica. Occorre prevedere, però, una difesa "attiva" che promuova ed incentivi la riforestazione, valorizzi la producibilità (in legno da lavoro e in biomasse) e migliori la fruibilità ricreativa dei boschi.
In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento dei caratteri specifici in rapporto al contesto paesistico;
- la incentivazione delle attività colturali coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione;
- la promozione di un'ampia fruizione collettiva del territorio;
- il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi ammessi e proposti sono:

- la realizzazione di opere di rinaturalizzazione e riforestazione guidata quali taglio ed eliminazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia e Ailantus altissima), reimpianto di specie autoctone o interventi che favoriscono la crescita delle piante autoctone ancora presenti in mezzo alle infestanti;
- la conversione all'alto fusto o al ceduo composto dei soprassuoli ancora trattati a ceduo semplice, soprattutto quelli che abbiano superato di una volta e mezza la scadenza del normale utilizzo;
- è fatto divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione dei tracciati funzionali alla messa a coltura del bosco, con l'obbligo di rinaturalizzare il tracciato alla conclusione del ciclo di coltivazione; la dimensione trasversale del tracciato non può superare i 2,50 metri, con l'esclusione delle piazzole di scambio o manovra;

- la superficie carrabile del tracciato dovrà essere realizzata con terra, pietrisco e ghiaia stabilizzata o con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo, ed è obbligatorio garantire la regimazione delle acque superficiali, prevedendone lo smaltimento o la dispersione in modo da evitare l'innesco di fenomeni erosivi;
- gli interventi dovranno seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo gli sterri e i riporti;
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi di valore paesaggistico che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche dei manufatti esistenti (tipo di selciato, muretti di sponda, caditoie)
- è ammesso il ripristino e la saldatura dei sentieri esistenti per uso ciclo-pedonale ed equestre anche mediante la realizzazione di brevi nuovi tratti di tracciato non superiori ai 50 ml e con caratteristiche analoghe ai tracciati collegati;
- è ammessa, su lotti minimo di 3.000 m^2, la realizzazione di capanne per il ricovero di attrezzi, legname prodotti del bosco etc. da realizzarsi esclusivamente in legno a vista e copertura in tavole o in tegole. Dimensioni max della **SA** $\leq$ 9 m^2, copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda $\leq$ 2,70 m. Gronda non superiore a 30 cm;
- nei fabbricati rurali esistenti è ammesso l'intervento di manutenzione, ristrutturazione interna, restauro conservativo.
- nei fabbricati residenziali esistenti è ammesso l'intervento di manutenzione, , restauro conservativo, ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% del Volume esistente.
- è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni, ad esclusione di quelle che si rendano necessarie per allevamento di erbivori allo stato libero, previa presentazione di Piano di sviluppo agricolo.

Am.E2 Presidi della biodiversità

Queste aree sono costituite da parti ricoperte prevalentemente da vegetazione naturale, con funzione preminente di costituire una rete ambientale interconnessa, vitale per garantire la vita e gli scambi biologici di varie specie animali e vegetali.

Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio. Esse sono suddivise in:

- Am.E 2.1 Vegetazione igrofila
- Am.E2.2 Rete dei canali della piana (Canale Lunense)
- Am.E2.3 Corridoi ambientali

Per ciascuna di queste sub-aree vengono forniti criteri di tutela specifici e differenziati.

Am.E 2.1 Vegetazione igrofila

Comprendono le parti che si affacciano sui corsi d'acqua del Durasca, del Vara e del Magra. Esse rappresentano corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti di terra e d'acqua ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità.
Sono assimilabili ai corridoi ambientali, da cui si distinguono per la maggiore dimensione trasversale delle aree pianeggianti.

Obiettivi della conservazione

Anche per questi ambiti, la funzione di corridoio ecologico va esaltata, incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.
Le aree lungo il corso del Vara e del Magra sono perimetrale e normate dall'Ente Parco del Magra – Vara - Monte Marcello. Alle aree lungo il corso del "Durasca" sono estese le stesse norme di conservazione.
La riqualificazione si attua attraverso interventi coordinati di rimozione degli elementi inquinanti ed estranei alla naturalità.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

Valgono le normative corrispondenti approvate dall'Ente Parco del Magra – Vara - Monte Marcello, cui si rimanda integralmente.

Am.E2.2 Rete dei canali della piana (Canale Lunense).

Comprendono i canali facenti parte del sistema irriguo del Canale Lunense e delle sue derivazioni. Esse rappresentano la struttura di servizio essenziale per il mantenimento ed il potenziamento della vocazione agricola della Piana: costituiscono corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità e rappresentano, infine, un forte elemento identitario del paesaggio agrario della Piana del Magra.

Obiettivi della conservazione

Il **PUC** persegue l'obiettivo primario di mantenere integro il tracciato dei canali e la loro riconoscibilità, prevedendo, una fascia di rispetto di 20 m per ciascun lato (misurati dalle linee sommitali esterne degli argini) destinate esclusivamente all'attività agricola, con divieto di edificazione ed installazione di qualsiasi tipo di manufatto. Nelle aree interne ai perimetri urbani,la fascia di rispetto coincide con quella dei 10 m del vincolo idraulico.
La sommità degli argini è destinabile alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e ambientali atti a favorire la continuità di fruizione delle aree del Parco del Magra da parte degli insediamenti in sponda sinistra del fiume, auspicando un'azione coordinata (da parte del

Parco stesso e degli altri enti interessati) per estendere tale rete di percorsi all'intero ambito fluviale della piana.

Al riguardo il rilevato autostradale costituisce una pesante barriera che separa i due ambienti, lasciando solo sottopassi angusti e del tutto inadeguati sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista paesistico - ambientale, stante le ristrettissime dimensioni e lo squallore delle soluzioni realizzative adottate.

Problema che rischia addirittura di accentuarsi in relazione alle ipotesi di potenziamento della autostrada (terza corsia o complanare) se non adeguatamente rivisto e corretto nella sua impostazione generale.

Pertanto il **PUC** ritiene necessario sollecitare l'Ente Parco e SALT a farsi carico del problema, verificando la fattibilità di ipotesi progettuali alternative quali:

- -tratti d'interramento del percorso autostradale;
- -sostituzione del rilevato con viadotto su pilotis.

La funzione di corridoio ecologico va esaltata, incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione, all'interno della fascia di rispetto, di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

Am.E2.3 Corridoi ambientali

Comprendono le parti del territorio (segmenti di corridoi di scala sovra comunale) che includono corsi d'acqua naturali e, senza significative interruzioni di continuità, mettono in relazione le aree del golfo con le aree della piana del Magra, attraversando il sistema collinare. Esse rappresentano corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità.

Obiettivi della conservazione

La funzione di corridoio ecologico va esaltata, incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna. Le infrastrutture che tagliano i corridoi ecologici devono prevedere delle continuità (nei punti interrotti) ottenute anche con la predisposizione di cunicoli di congiunzione.

Lo stato dei corsi d'acqua con fenomeni di inquinamento e di eutrofizzazione, con canalizzazione e cementificazione degli alvei, artificializzazione delle sponde, limitazione delle aree di esondazione naturale, e il degrado delle aree marginali, costituiscono il problema principale di questi ambiti.

La riqualificazione si attua attraverso interventi coordinati di rimozione degli elementi inquinanti ed estranei alla naturalità.

In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il ripristino e il mantenimento, anche attraverso la rimozione degli elementi confliggenti, dei caratteri naturalistici esistenti e della funzione ecologica esercitata;
- il divieto di realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere, e superfici impermeabilizzate;
- il recupero e la tutela della funzionalità originaria dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe;
- interventi di riforestazione con specie igrofile, per il ripristino e l'ispessimento della fascia di vegetazione riparia.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gl'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei compresi quelli di asporto dei tronchi caduti o cresciuti in alveo e a ridosso dell'alveo, o di altri ostacoli al regolare deflusso delle acque che costituiscano causa di pericolo, devono essere condotti con tecniche selettive e mirate, idonee a salvaguardare e a recuperare condizioni di maggiore naturalità in accordo con le conoscenze e competenze acquisite dall'Ente di gestione del Parco del Magra;
- la sistemazione dei suoli, anche a fini agricoli, deve ottimizzare la regimazione e il recupero dei corsi d'acqua, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione dalle acque incanalate, attraverso il ricorso ad interventi d'ingegneria naturalistica;
- è ammesso l'utilizzo di cespugli annuali (vimini, canne palustri, ecc.) finalizzata ad un uso locale e tradizionale di materiali vegetali per realizzazioni artigianali (es. intreccio di cesti) o per finalità agricole (raccolta di fibre vegetali per legare pomodori, fagioli ,viti etc.) come di altre pratiche colturali tradizionali;
- non sono ammessi interventi che riducano la permeabilità dei suoli;
- è obbligatorio prevedere la continuità dei corridoi ecologici, per cui qualsiasi opera ne determini l'interruzione (strade, recinzioni, etc.) deve prevedere tagli, sottopassaggi o cunicoli di congiunzione utilizzabili dalla fauna selvatica;
- è fatto obbligo di rimuovere manufatti precari e recinzioni che ostruiscano i flussi naturali ed è fatto divieto di realizzarne di nuovi.

Sostituzione edilizia funzionale al ripristino dell'ambiente naturale

I manufatti posti all'interno dei corridoi ambientali, in posizione tale da ostruire i flussi naturali o di ridurre la funzione di corridoio ecologico di tali aree devono essere rimossi.

Per tali manufatti, se legittimati alla data d'adozione del **PUC**, è ammessa la sostituzione edilizia.

Le **SA** e **SAcc** demolite possono essere ricostruite, senza mutamento di destinazione d'uso, con incremento del 40%, in terreni di proprietà dello stesso soggetto, al di fuori della fascia di vincolo idraulico di 10 m., o siti in altre aree, purché non ricompresi in aree non insediabili di tipo: Am.E1; Am.E 2; Am.E 2.1; Am.E 3.

Se il manufatto è ricostruito in un ambito agricolo/ambientale deve corrispondere alle tipologie tradizionali e rispettare le seguenti caratteristiche:

- Numero piani: non più di due con altezza interna non superiore a 3,0 m.
- Copertura: con struttura in legno a due falde simmetriche, con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; gronde non superiori a 30 cm,
- Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, etc.).
- Finestre: rettangolari con lato maggiore verticale fino a 80 cm, e lato minore orizzontale fino a 60 cm.
- Materiali: devono essere sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata). È ammessa la muratura in pietra e calce con paramento non intonacato. Sono vietate strutture in elevazione metalliche e/o in C.A.; sono vietate le malte cementizie, le colle ed i leganti non naturali.
- Impianti: possono essere dotati d'acqua ed energia elettrica. L'energia elettrica sarà fornita da impianto fotovoltaico e l'acqua estratta da pozzo (con pompa elettrica) o da cisterna di raccolta.
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) di forma uguale alle tegole.
- Rifiuti: compostaggio per l'organico; non prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.

Am.E3 Aree agricole di pregio e/o valore paesistico

Comprendono le parti del territorio non insediato che si attestano attorno ai Borghi storici di Valeriano, Vezzano Superiore e Vezzano Inferiore di cui costituiscono inscindibile complemento ambientale e paesistico.

Comprendono, altresì aree aperte che, per valori floristici intrinseci o per i rapporti di visibilità e di percezione con l'intorno, meritano di essere assoggettati ad un particolare regime di tutela.

Obiettivi della conservazione

Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di complemento e di riequilibrio eco - biologico e climatico per i borghi storici e sono caratterizzate dalla presenza di coltivi misti e da aree boscate sui pendii più acclivi. In relazione al valore di integrazione paesistica ed alla situazione agraria complessiva in atto, tali ambiti non sono suscettibili di essere compromessi dalla modificazione dei singoli elementi che concorrono alla loro definizione.

In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento delle aree agricole ancora presenti; il recupero delle aree agricole terrazzate, abbandonate o in via di dismissione;
- un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- la conservazione dei manufatti agricoli di valore testimoniale ancora presenti e, più complessivamente, il paesaggio tradizionale ad oggi conservatosi.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

Le condizioni atte al conseguimento degli obiettivi di conservazione indicati, comportano l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere e superfici impermeabilizzate;
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi di valore paesaggistico che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche dei manufatti esistenti (tipo di selciato, muretti di sponda, caditoie);
- è ammesso ed incentivato il ripristino e la saldatura, in un articolato sistema fruitivo, dei sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre anche mediante la realizzazione di brevi nuovi tratti di tracciato non superiori ai 50 m e con caratteristiche analoghe ai tracciati collegati;
- è fatto divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione delle strade di accesso ai fabbricati esistenti ed ai fondi interclusi, condizionata dalla dimostrazione della necessità:
- la superficie stradale dovrà essere realizzata con pietrisco e ghiaia stabilizzata o con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo. In alternativa sono ammesse pavimentazioni in pietra acciottolata con fondo permeabile.
- gli interventi dovranno seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo gli sterri e i riporti. Si raccomanda la regimentazione corretta delle acque di superficie.
- è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni se non attraverso siepi e/o alberature.

Parametri urbanistici

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
Sono prescritti la demolizione di manufatti aventi carattere di precarietà e non finalizzati all'uso agricolo del terreno.
Sui manufatti rurali di valore testimoniale (individuati sulle tavole di **PUC**) sono ammessi solo interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria che non ne alterino le caratteristiche. Nel rispetto di tale condizione è ammesso il cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali nonché per altre funzioni compatibili con dette caratteristiche, quali, laboratori artistici o artigianali, dependance di locali adibiti ad agriturismo e altre forme ricettive o funzioni similari. Per tali utilizzi, al fine di salvaguardare le tipologie esistenti, è ammessa la deroga ai requisiti igienico sanitari ai sensi dell'art.25 delle Norme Urbanistiche Generali.
Sugli edifici esistenti privi del valore suddetto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma esterna dell'edificio anche finalizzata al cambio d'uso per le funzioni ammesse dal Piano.

Territori di presidio ambientale

Am.E4.1 Aree verdi rurali collinari

Queste aree sono costituite da campi adagiati nel sistema collinare di Vezzano e di Valeriano, caratterizzati da sistemazione a terrazzamento a giropoggio. Le colture presenti sono da sempre caratterizzate da oliveti, specializzati o integrati ad altre colture arboree e da coltivi misti terrazzati, dove la vite si combina con colture cerealicole, ortive e alberi da frutto.
Queste aree sono tradizionalmente sede d'insediamento sparso, a bassa densità, legato alla coltivazione condotta part-time per il piacere di un impegno agricolo e come integrazione di redditi da lavoro in altri settori.

Obiettivi della riqualificazione

Nell'insieme queste aree svolgono un fondamentale ruolo di equilibrio eco-biologico di salvaguardia idrogeologica e produttiva per l'intero territorio. Sono caratterizzate da un elevato valore paesistico - culturale, sia per la visibilità che per la connettività con il più ampio sistema ambientale Litorale del Golfo – Piana della Magra.
Obiettivo primario della riqualificazione è di favorire il mantenimento dell'uso agricolo produttivo esistente e di promuovere ogni condizione atta alla estensione dei coltivi e al recupero del sistema dei terrazzamenti in via di progressivo reinselvatichimento concausa significativa del crescente degrado ambientale ed idrogeologico del territorio.
Parallelamente il **PUC** persegue modalità d'uso di queste aree che rendano possibile la prevenzione dei dissesti idrogeologici (in aumento sia per l'abbandono che per il mutamento delle condizioni climatiche).
A questo fine il **PUC** individua i lotti minimi di presidio, assoggettati a convenzione, così differenziati:

- **Ristrutturazione con ampliamento e Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale:**

lotto minimo da asservire coincidente con il lotto di pertinenza alla data della adozione del **PUC**;

- **Ristrutturazione con sopraelevazione - Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti - Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti d'edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici:**

lotto minimo da asservire 3.000 m^2 anche non contigui purché in terreni ricompresi nell'ambito Am.E4.1;

- **Nuove costruzioni residenziali:**

lotto minimo da asservire 9.000 m^2 di cui 3.000 m^2 contigui intorno alla nuova abitazione;

Le nuove costruzioni allo scopo devono rispettare un doppio limite:

- Lotto minimo continuo ≥ 3.000 m^2, con la disponibilità nell'ambito di almeno 9.000 m^2
- Indice **IUI** = 0,0085 m^2/m^2 (<di 0.03 m^3/m^2) sul lotto asservito
- Max Rapporto di copertura (**Rc**) 5% sul lotto minimo continuo;
- Minimo Coefficiente di permeabilità 90% sul lotto minimo continuo.

- **Incentivi per le aziende agrituristiche in attività:**

lotto minimo da asservire m^2 10.000 anche non contigui;

- **Nuove aziende agricole:**

lotto minimo da asservire 15.000 m^2 anche non contigui.

Tutti gli interventi sopraindicati sono subordinati alla sottoscrizione di una apposita convenzione attraverso la quale la Amministrazione comunale fa prevalere l'interesse pubblico al presidio attivo del territorio.

Contenuti della convenzione

Tutti i richiedenti degli interventi edilizi ammessi nell'Ambito Am.E4.1 sono obbligati alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione comunale mediante la quale si impegnano a:

- mantenere in condizioni di produzione agricola e di presidio ambientalmente qualificato il lotto asservito;
- garantire gli interventi preordinati alla sicurezza dagli incendi;
- garantire la stabilità idrogeologica del suolo attraverso le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri, degli scoli, delle pendenze, dei terrazzamenti, delle sorgenti, dei rivi e/o corsi d'acqua presenti all'interno del lotto asservito;
- provvedere al ripristino delle piccole frane o smottamenti che vi si possano verificare;
- provvedere alla manutenzione dei terrazzamenti, come manufatto di valore storico e paesaggistico;
- realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari e limitare l'allacciamento all'acquedotto comunale per i soli usi alimentari dell'acqua;
- utilizzare un composter locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;
- utilizzare lagunaggi o fitodepurazione senza allaccio alla fognatura comunale per la depurazione delle acque nere;
- utilizzare lampade solari senza allacciamento alla rete per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri;

La convenzione stabilisce la facoltà del comune di compiere verifiche almeno annuali.

La convenzione stabilisce altresì che in caso di constatata inadempienza agli obblighi sottoscritti, il comune provvederà, direttamente o mediante appalti, ad effettuare gli interventi necessari, gravando il soggetto sottoscrittore delle spese occorrenti.

La convenzione può prevedere meccanismi di premialità fiscale laddove il richiedente s'impegni ulteriormente a garantire congiuntamente:

- recuperare alla coltivazione le aree terrazzate già precedentemente coltivate e abbandonate;
- attivare la coltivazione biologica mediante una progressiva dismissione, all'interno delle superfici coltivate, delle pratiche colturali che facciano ricorso all'uso di antiparassitari e concimi chimici;
- reimpiantare specie produttive autoctone (quali oliveto e vigneto);

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

A) <u>Indicazioni a carattere generale</u>

- è prescritto l'utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto.
- non è ammessa l'apertura di nuova viabilità, ad eccezione di quelle strettamente necessaria a dare accesso ai fondi interclusi; la nuova viabilità non potrà avere larghezza superiore a 2,50 m, non potrà avere una lunghezza di penetrazione nel fondo superiore a 50 m ed avrà fondo bianco e dovrà essere garantita la regimazione delle acque di scorrimento;
- nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione di messa a dimora di filari e siepi;
- la realizzazione delle recinzioni è consentita solo per finalità colturali ed è limitata a staccionate o pali in legno con rete o siepi autoctone; di norma sono invece da realizzare perimetrazioni aperte, delimitate da alberi e cespugli che permettano il passaggio di piccoli animali selvatici;
- è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- nei pressi delle abitazioni è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da art. 55 delle Norme urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- è ammesso realizzare pertinenze dei fabbricati residenziali ottenuti a seguito delle diverse modalità (recupero,ampliamento,sopraelevazione e nuova costruzione) come di seguito disciplinate.

B) <u>Caratteri morfologici e dimensionali per le nuove abitazioni</u>

- le tipologie delle nuove costruzioni devono avere carattere tradizionale in analogia al contesto interessato;

- si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), fino al raggiungimento della Classe energetica "A", preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- la copertura deve essere a falde, con manto in tegole da posare in opera: sono vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, etc.);
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 40 cm;
- è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali;
- le finestre devono essere di forma rettangolare con lato maggiore verticale non superiore a 120 cm, e lato minore orizzontale non superiore a 80 cm; sono ammessi "occhi" circolari o ellittici solo nelle fasce sottogronda;
- i materiali da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno con paramento intonacato, muratura in pietra a vista, muratura intonacata, con pitturazione a calce o con coloranti naturali;). Sono vietate strutture in elevazione metalliche; sono vietate le colle ed i leganti non naturali.

C) Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli

La costruzione di annessi agricoli è subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- Lotto minimo: non precedentemente asservito. 1.500 m^2.
- Indice **IUI** = 0,0085 m^2/m^2 (<di 0.03 m^3/m^2) sul lotto asservito
- Pianta: rettangolare, con lato maggiore non superiore a 4,0 m e massima superficie coperta non superiore a 12,0 m^2.
- Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 3,00 m. gronde non superiori a 30 cm,
- Manto: a tegole da posare in opera o scandole in legno. Sono vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- Finestre: di piccola dimensione, proporzionata alle pareti interessate, rettangolari, con lato maggiore verticale, comunque non superiore a cm 80 e lato minore comunque non superiore a cm 60.
- Portici/tettoie: non ammessi;
- Materiali: tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata). È ammessa la muratura in pietra e calce con paramento non intonacato. Sono vietate strutture in elevazione metalliche e/o in C.A.; sono vietate le malte cementizie, le colle ed i leganti non naturali.

- Impianti: possono essere dotati d'acqua ed energia elettrica purché l'energia elettrica sia fornita da impianto fotovoltaico e l'acqua estratta da pozzo (con pompa elettrica) o da cisterna di raccolta;
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura
- Rifiuti: compostaggio per l'organico; non prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.

In alternativa alla costruzione fuori terra è ammessa la costruzione di piccoli annessi agricoli interrati con la sola apertura di ingresso di luce non superiore a 2,10 m, e la copertura a tetto verde, con strato di terra non inferiore a 40 cm. Su terreni collinari l'interrato dovrà essere integrato in un poggio, la dimensione max della **SA** può raggiungere 16 m^2.

In caso d'annessi agricoli esistenti e legalizzati alla data di adozione del **PUC**, laddove questi presentino caratteristiche di manufatto rurale testimoniale indicato sulle tavole di **PUC**, vi è obbligo di recupero mediante restauro atto a salvaguardarne le caratteristiche. In caso contrario è ammessa la ristrutturazione subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- Pianta: uguale al fabbricato esistente;
- Altezza: max in gronda non superiore a 3,00 m o uguale al fabbricato esistente.

D) Caratteri morfologici e dimensionali delle pertinenze del fabbricato

Per le pertinenze sono da osservare gli stessi caratteri morfologici e dimensionali di cui al punto C). Non vige peraltro la necessità di asservire un lotto minimo dal momento che le pertinenze, come normate dall'art.18 delle Norme generali, non hanno utilizzabilità giuridica ed economica autonoma dall'immobile principale di riferimento.

Frazionamento di edifici ad uso residenziale .

Ove il frazionamento di edifici ad uso residenziale prefiguri interventi di ampliamento o di sopraelevazione, in conformità ai commi successivi, le unità generate dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria non possono comunque avere una superficie SA inferiore a 60 m^2. In tal caso, è sottoscritta Convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca il periodo (non inferiore a anni 5) successivo alla certificazione di abitabilità, nel quale la vendita anche di una sola delle unità ampliate è consentita solo verso parenti di primo o secondo grado

Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione):modalità esecutive

Sugli edifici residenziali esistenti nelle aree Am.E4.1 legittimati alla data d'adozione del "Progetto preliminare **PUC**", il **PUC** consente l'applicazione di proprie normative d'ampliamento; fatta salva la facoltà di applicare (laddove applicabile) quanto stabilito dal Piano casa regionale **(Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49).**

Le porzioni di fabbricato realizzate in ampliamento dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato ampliato, in modo da produrre una perfetta unità formale con l'esistente.

Per unità residenziali con superficie **SA** compresa tra 28 e 65m^2 è ammesso un ampliamento una - tantum fino a raggiungere una superficie totale **SA** di 80 m^2.

Per unità residenziali con superficie **SA** superiore a 65 m^2 è ammesso un ampliamento una - tantum non superore al 20% del volume esistente, ma comunque fino alla superficie totale **SA** non superiore a 120 m^2.

L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione energetica almeno dell'unità immobiliare che viene ampliata fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B" o superiore. preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

Ristrutturazione con sopraelevazione (alternativo all'ampliamento): modalità esecutive

Per gli edifici residenziali ad un solo piano, di sup. **SA** non superiore a 120 m^2 esistenti nelle aree Am.E4.1 legittimati alla data di adozione del "Progetto preliminare **PUC**", è ammessa una - tantum la realizzazione di un piano in sopraelevazione .

La sopraelevazione non deve peggiorare le condizioni di soleggiamento sulle facciate finestrate antistanti per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare).

Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti

Al fine di favorire la residenzialità nei territori di presidio ambientale senza dar luogo a ulteriore consumo di suolo è ammesso il recupero ad uso residenziale dei manufatti rurali legittimati alla data di adozione del **PUC** dotati di **SA** superiore o uguale a 40 m^2 e di una accessibilità carrabile, anche di tipo privato o interpoderale, nel raggio di almeno 50 m dal sedime del manufatto.

Per i manufatti con **SA** compresa fra i 40 e i 60 m^2 è ammesso una tantum un incremento della SA fino al valore max di 60 m^2. I terreni agricoli dell'azienda e/o appartenenti alla stessa ditta catastale sono gravati da vincolo d'inedificabilità fino a raggiungere la superficie necessaria a coprire la quantità di **SA** conseguente al riuso, applicando l'indice **IUI** di 0,015 m^2/m^2.

Il recupero in parola è ammesso anche per edifici o parti di edifici rurali di maggiori dimensioni, esistenti nelle aree Am.E4.1 legittimati alla data di adozione del **PUC**, ed appartenenti ad aziende agricole, ma non più funzionali alle attività dell'azienda stessa. La dismissione dall'uso agricolo di tali edifici deve essere documentata da un Piano economico aziendale a firma di un agronomo, che ne attesti la sopravvenuta inutilità per le attività dell'azienda agricola. I terreni agricoli dell'azienda e/o appartenenti alla stessa ditta catastale sono gravati da vincolo

d'inedificabilità fino a raggiungere la superficie necessaria a coprire la quantità di **SA** conseguente al riuso, applicando l'indice **IUI** di 0,015 m^2 / m^2.

In tal caso non è applicabile alcun incremento della **SA** né della **SAcc**.

Il recupero dell'edificio deve uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*"

Il recupero di tali edifici contempla la demolizione di manufatti precari esistenti sul lotto asservito alla costruzione.

La viabilità d'accesso esistente se di tipo rurale e non asfaltato deve rimanere con le caratteristiche possedute, salvo sistemazioni e consolidamenti realizzabili esclusivamente in terra / ghiaia stabilizzata senza impermeabilizzazione del suolo.

Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti di edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici

E' ammesso il recupero in parola per quei ruderi o parti d'edifici residenziali esistenti nelle aree Am.E4.1, dei quali resti parte significativa delle murature portanti, intendendosi per tale la presenza di porzioni di pareti e non la sola traccia a terra delle medesime. Di essi va comprovata la presenza e la legittimità al momento dell'adozione del **PUC**, per mezzo di opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia; dovranno essere documentate la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d'uso preesistenti. In tal caso l'incremento del 20%, è applicato alla **SA** documentata ed è ammesso il recupero, senza incremento, della **SAcc** documentata.

Il recupero e l'ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente o uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*"

Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale

La sostituzione edilizia del fabbricato residenziale è ammessa ai sensi dell'Art. 28 delle Norme urbanistiche generali, con le indicazioni ivi contenute,

Il nuovo fabbricato dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*"

La sostituzione edilizia contempla la demolizione di manufatti precari esistenti sul lotto asservito all'edificazione ed è inoltre fatto obbligo di raggiungere la classe energetica uguale o superiore ad "A". In tal caso è ammesso un incremento della volumetria esistente pari al 20%, con limite di 140 metri cubi per edifici aventi volumetria superiore a 700 metri cubi.

È ammesso l'accorpamento all'unità residenziale di volumetrie esistenti e legalizzate alla data di adozione del **PUC**, sempre che non si tratti di edifici testimoniali; **i**n tal caso è ammesso un incremento di tale volumetria pari al 20%.

Nuove costruzioni residenziali

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale subordinatamente al rispetto dei parametri di cui alla Scheda operativa.

La realizzazione della nuova costruzione residenziale comporta la demolizione dei manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati presenti sul lotto minimo adibito alla costruzione, salvo si tratti di manufatti rurali di valore testimoniale di tipo A2 i quali richiedono al contrario di essere salvaguardati e restaurati.

Incentivi per le aziende agrituristiche in attività

- Per le aziende agrituristiche in attività, iscritte al relativo Elenco Regionale il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è ammesso l'ampliamento degli edifici rurali adibiti alle attività aziendali, fino al raddoppio delle superfici attualmente in uso, per le attività produttive e ricettive, senza superare una superficie netta totale di 400 m^2. L'azienda deve disporre per l'esercizio dell'attività di almeno 10.000 m^2 che saranno asserviti all'ampliamento, con vincolo d'inedificabilità.

L'utilizzo degli incentivi in parola è subordinato alla presentazione di un Programma di Sviluppo Aziendale da cui l'Amministrazione Comunale possa valutare i benefici di tipo occupazionale e di presidio territoriale che giustificano l'intervento. L'intervento richiede la presentazione di un PUO finalizzato a valutare gli aspetti di carattere architettonico, paesistico, ambientale e geomorfologico dell'intervento proposto, sulla base dei criteri contenuti nella Disciplina paesistica ed ambientale di livello puntuale.

Nella convenzione facente parte del **PUO** è da prevedersi l'iscrizione di un vincolo ventennale di mantenimento dell'attività agrituristica.

L'Amministrazione Comunale, sulla base della documentazione sopra indicata, valuterà l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali prescrizioni da apporre per la sua ottimizzazione.

L' intervento non deve prefigurare la realizzazione di nuovi edifici isolati, ma configurare aggregazioni architettoniche intorno ai manufatti esistenti, garantendo la riconoscibilità identitaria dei valori presenti. Qualora, nella proprietà aziendale siano compresi edifici di valore testimoniale di tipo A2, è fatto obbligo il mantenimento con interventi di restauro. L'edificio restaurato può far parte di un'aggregazione architettonica più complessa, di forma e materiali non imitativi, a cui sia funzionalmente collegato. I costi dell'intervento di restauro sono scomputabili dagli oneri relativi alla nuova costruzione.

Nel caso in cui l'azienda agrituristica abbia già usufruito degli incrementi di cui ai due casi di recupero residenziale sopra disciplinati, gli incrementi di **SA** già usufruiti sono sottratti dal calcolo del raddoppio di cui alla presente norma.

Nuove aziende agricole di almeno 15.000 m^2

- il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale. È concessa la realizzazione di manufatti agricolo - produttivi ai sensi dell'Art,15, comma 3 delle Norme urbanistiche generali, destinati esclusivamente all'attività agricola, nella misura prevista dal Piano

economico di sviluppo aziendale. E' inoltre ammessa la realizzazione dell'edificio di abitazione del conduttore con indice **IUI** = 0,01 m^2/m^2 e lotto minimo contiguo circostante l'abitazione di 3.000 m^2.

- Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione del Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità dei manufatti agricolo - produttivi richiesti per le attività dell'azienda agricola e ad una convenzione che vincoli l'uso agricolo. In caso di cessazione dell'attività agricola i manufatti agricoli - produttivi dovranno essere demoliti ed il terreno di sedime ripristinato o, in alternativa, lasciare manufatti e terreni agricoli a disposizione del Comune che provvederà, nei modi di legge, ad affidarlo ad altri soggetti al fine di poter proseguire l'attività.

NORME DI CONFORMITA' AMBITO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE				**Am.E4.1** Nuove edificazioni residenziali
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione, restauro, risanamento conservativo		Si
		Ristrutturazione interna		Si
		Ristrutturazione con ampliamento		Si
		Ristrutturazione con sopraelevazione		Si
		Sostituzione edilizia		Si
		Nuova costruzione	Singola	Si
			Frazionando l'esistente	Si
		Ristrutturazione urbanistica: fusione di abitazioni separate.		Solo accorpamento di annessi al fabbricato
	Destinazioni d'uso	Principali		uA1; uA2; uA3;
		Complementari		uR; uS
	Modalità di attuazione			Piano Sviluppo Agricolo P.C.C per (uR)
Parametri urbanistici per residenza con P.C.C.	Tipologia di riferimento			Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto
	Lotto minimo (m^2)			9.000
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,0085
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			5%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			90%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			2
	Piani interrati			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	≤ 20% ≤ 20m^2
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% ≤ 20m^2
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza massima dalle strade esistenti (Ds_{MAX})			≤ 50 m
	Distanza minima dalle strade esistenti (Ds_{min})			≥ 10 m
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 10 m
	Distanza tra edifici (De)			≥ 20 m

Am.E5 Parco agricolo urbano

Queste aree sono inserite all'interno di tessuti edilizi non densi, per costituire la struttura portante della riqualificazione urbana ed ambientale.

In particolare nell'area di: "Prati", è stato disegnato nel **PUC** un vero parco agricolo urbano, realizzato congiungendo orti esistenti e prevedendo linee di continuità e di percorribilità lungo le sponde del torrente "Cantarana".

Queste aree sono costituite da campi e coltivi posti ai margini o, addirittura, inseriti nella trama dell'edificato, di cui rappresentano continuità visuale ed elemento d'equilibrio ambientale.

Esse sono limitrofe a porzioni d'edificato nelle parti periferiche dei nuclei residenziali caratterizzati da insediamenti sparsi a bassa densità edilizia, caratterizzati da usi misti residenziali e agricoli.

Nell'insieme queste aree svolgono un fondamentale ruolo d'equilibrio eco-biologico e integrano i tessuti costruiti con porzioni di verde agricolo o naturale.

Obiettivi generali

L'obiettivo perseguito dal **PUC** è pertanto quello del loro mantenimento e della loro riqualificazione in qualità di "orti urbani" e di "parco agricolo urbano", rendendoli compatibili e complementari con le residenze. Allo scopo è essenziale sia lo sviluppo delle coltivazioni che l'arricchimento e l'attrezzatura di tali aree con elementi di arredo e di continuità dei percorsi interni con i percorsi più strettamente urbani.

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- il mantenimento degli usi agricoli esistenti resi compatibili con gli usi residenziali esistenti ed eventualmente all'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

Disciplina paesistica ed ambientale di livello puntuale

A) Caratteri generali

- privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni nonché quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
- per garantire salubrità nell'alimentazione ed evitare l'inquinamento delle falde acquifere, si indica di utilizzare tecniche coerenti con l'agricoltura biologica;
- è ammesso realizzare bordure vegetali coerenti col paesaggio, ai confini della proprietà, segnalare i confini con alberature oppure mantenere la continuità tra gli spazi aperti senza barriere;

- sono ammessi muretti di pietra a secco per consolidare terrazzamenti presenti nel paesaggio agrario.

B) Caratteri morfologici e dimensionali per le pertinenze esterne ed i piccoli annessi agricoli

I manufatti esistenti di carattere precario devono essere demoliti.

Sono ammesse solo le seguenti tipologie:

1. **pertinenze di edifici residenziali** realizzate nei rispettivi lotti di pertinenza: valgono le norme delle corrispettive Aree "B"
2. **annessi agricoli realizzati esternamente ai lotti di pertinenza di edifici residenziali**: valgono le norme seguenti:

- Ampiezza max ≤ 9 m^2
- Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 2,70 m. Gronde non superiori a 30 cm,
- Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, etc.),
- Finestre: rettangolari con lato maggiore fino a 70 cm, e lato minore fino a 50 cm
- Portici/tettoie: non ammessi.
- Materiali: prescritto il legno con trattamenti naturale di cui essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità; sono vietate le colle ed i leganti non naturali.
- Impianti: possono essere dotati d'acqua ed energia elettrica. Sono ammessi gli allacci alla rete elettrica purché interrati ed alla rete idrica solo per usi potabili. Per l'irrigazione ed altri usi si deve prelevare da cisterna di raccolta d'acqua piovana da pazzi o da scorrimenti superficiali.
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura.
- Rifiuti: compostaggio per l'organico.

La ristrutturazione di annessi agricoli esistenti e legalizzati alla data di adozione del **PUC** è subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- Pianta: uguale al fabbricato esistente;
- Altezza: uguale al fabbricato esistente o max in gronda ≤ 2,70 m. Gronde non superiori a 30 cm

La costruzione di nuovi annessi agricoli è subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- Lotto minimo: anche se condiviso tra due o più proprietà e/o utenze: 500 m^2.
- Pianta: rettangolare: lato maggiore non superiore a 4,0 m, **SA** non superiore a 9,0 m^2.
- Altezza: max in gronda ≤ 2,70m. Gronde non superiori a 30 cm.

Flessibilità interna

È facoltà di due o più proprietari aggregare le rispettive potenzialità edificatorie, nei limiti dimensionali di **IUI**: = 9,0 m^2/500 m^2 e realizzare un unico annesso agricolo, anche sul confine tra le loro proprietà.

Flessibilità esterna

Non è consentito il ricorso a flessibilità esterna.

Aree della produzione agricola

Am.E6 Aree agricole della piana del Magra

Sono costituite dai campi che dalla Via Cisa Vecchia arrivano fino al greto del Magra. Essi sono parte della grande piana di Sarzana, nota per la fertilità e la grande capacità produttiva di frutta e ortaggi. Gli alti argini del Canale Lunense e dei canali di derivazione costituiscono una trama ordinata fino alla confluenza nel Magra e segnano i confini dei campi in continuità con le alberate ed i filari. Permane, nel disegno del paesaggio agrario, in cui le fasi dell'appoderamento lasciano rileggere, in trasparenza, la trama della centuriazione, la memoria della colonizzazione romana. Purtroppo i recenti usi residenziali, terziari e produttivi, nonché l'impronta delle reti infrastrutturali hanno, quasi ovunque, distrutto i campi e cancellato il disegno sottile dei confini ed i cromatismi mutevoli dei coltivi.
Ma la porzione della piana che ricade in Comune di Vezzano (Piano di Vezzano I e Piano di Vezzano II) ha mantenuto pressoché intatta la sua naturalità e rappresenta l'ultimo lembo di paesaggio della piana riconoscibile in dimensioni sufficienti a costituire ancora un sistema agrario. Per tale motivo deve essere coraggiosamente tutelata da usi che non siano quelli propri della sua vocazione.

Am.E6.1 Parco agricolo della piana

Questo ambito è costituito dai campi compresi tra Via Cisa Vecchia e l'Autostrada. Esso risulta perciò in diretto contatto con il territorio del Parco del Magra – Vara - Monte Marcello e rappresenta il naturale filtro e spazio di accoglienza per i visitatori del Parco, provenienti dalla conurbazione di Sarzana - La Spezia.

Obiettivi della riqualificazione

Il PUC si prefigge di mantenere e salvaguardare la piana, ripristinando le attività di coltivazione, mantenendo la rete del sistema irriguo ed il valore ecologico e paesistico del tracciato dei singoli canali, nonché preservando la pratica colturale dell'alberata e dei filari a vite maritata. L'indicazione del **PUC** è di realizzare, in stretta relazione con la programmazione del Parco del Magra, un'area agricola produttiva di qualità biologica da inserire nei prodotti **DOP** del Parco.

- Non è ammessa la edificazione di nuovi edifici residenziali, mentre è favorita la pluralità degli interventi possibili per il riutilizzo ottimale dei manufatti esistenti nonché la realizzazione, anche ex novo, di annessi agricoli e di manufatti agricoli - produttivi funzionali al conseguimento degli obiettivi sopra indicati.
- A questi fini il **PUC** individua i lotti minimi asserviti agli interventi ammessi, assoggettati a convenzione e così differenziati:

- **Ristrutturazione con ampliamento e Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale**:

  lotto minimo da asservire coincidente con il lotto di pertinenza alla data della adozione del **PUC**;

- **Ristrutturazione con sopraelevazione**:

  lotto minimo da asservire m^2 3.000 anche non contigui purché in terreni ricompresi nell'ambito Am.E6;

- **Incentivi per le aziende agrituristiche in attività:**

  lotto minimo da asservire m^2 10.000 anche non contigui;

- **Nuove aziende agricole**:

  lotto minimo da asservire m^2 15.000 anche non contigui.

Tutti gli interventi sopraindicati sono subordinati alla sottoscrizione di una apposita convenzione attraverso la quale la Amministrazione comunale fa prevalere l'interesse pubblico al presidio attivo del territorio.

Contenuti della convenzione

- Tutti i richiedenti degli interventi edilizi ammessi nell'Ambito Am.E6 sono obbligati alla sottoscrizione di una convenzione con la Amministrazione comunale mediante la quale si impegnano a:
  - mantenere in condizioni di produzione agricola il lotto asservito;
  - garantire la stabilità idrogeologica del suolo attraverso le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e relativi sentieri, dei pozzi, degli scoli, dei canali irrigui presenti all'interno del lotto asservito;
  - realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari e limitare l'allacciamento all'acquedotto comunale per i soli usi alimentari dell'acqua;
  - utilizzare un composter locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;
  - utilizzare lagunaggi o fitodepurazione senza allaccio alla fognatura comunale per la depurazione delle acque nere;
  - utilizzare lampade solari senza allacciamento alla rete per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri;

La convenzione stabilisce la facoltà del comune di compiere verifiche almeno annuali.

La convenzione stabilisce altresì che in caso di constatata inadempienza agli obblighi sottoscritti, il comune provvederà, direttamente o mediante appalti, ad effettuare gli interventi necessari, gravando il soggetto sottoscrittore delle spese occorrenti.

- La convenzione può prevedere meccanismi di premialità fiscale laddove il richiedente s'impegni ulteriormente a:
  - provvedere a recuperare alla coltivazione le aree in abbandono già precedentemente coltivate;
  - eliminare manufatti precari, recinzioni e ogni altro tipo di ostacolo alla libera fruizione delle aree e del paesaggio perifluviale;
  - conservare ed ampliare le tradizionali piantate;

- attivare la coltivazione biologica mediante una progressiva dismissione, all'interno delle superfici coltivate, delle pratiche colturali che facciano ricorso all'uso di antiparassitari e concimi chimici.

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

A) Caratteri generali

- E' dominante il principio del mantenimento delle caratteristiche agricole, della regimazione delle acque tramite i fossi e del rado sistema insediativo dell'ambito, tutelando il rapporto esistente tra spazi agricoli e manufatti edilizi rurali esistenti.
- é previsto il mantenimento o il ripristino delle presenze vegetazionali significative ("piantate" e/o filari di vite sui confini e lungo i fossi, alberi isolati, siepi interpoderali);
- è prescritto il mantenimento, tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei tracciati poderali e interpoderali di collegamento tra il fiume Magra e la zona più intensamente costruita a ridosso della SS della Cisa, dove collocare il mercato a Chilometro zero e la porta del Parco del Magra;
- non è ammessa la realizzazione di piscine ma solo di laghetti naturali non riscaldati, utili per l'accumulo dell'acqua piovana
- è favorita la coltivazione biologica e il reimpianto di specie produttive autoctone;

B) Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli

Tutti gli annessi agricoli devono corrispondere alle seguenti caratteristiche morfologiche:

- Lotto minimo: non precedentemente asservito. 3000 m^2.
- Ampiezza max ≤12 m^2.
- Copertura: copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 3,00 m. Gronde minori di cm 30.
- Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, etc.).
- Finestre: rettangolari con lato maggiore fino a 70 cm, e lato minore fino a 50 cm.
- Portici/tettoie: non ammessi;
- Materiali: tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata). È ammessa la muratura in pietra e calce con paramento non intonacato. Sono vietate strutture in elevazione metalliche e/o in C.A.; sono vietate le malte cementizie, le colle ed i leganti non naturali.
- Impianti: possono essere dotati di acqua ed energia elettrica. L'energia elettrica sarà fornita da impianto fotovoltaico e l'acqua estratta da pozzo (con pompa elettrica) o da cisterna di raccolta;
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura;
- Rifiuti: compostaggio per l'organico; non prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.

La ristrutturazione d'annessi agricoli esistenti e legalizzati alla data d'adozione del **PUC** è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- Pianta: uguale al fabbricato esistente;
- Altezza: uguale al fabbricato esistente o altezza max in gronda ≤ 2,70 m. Gronde minori di cm 30.
- É vietata la costruzione di locali interrati.

Ristrutturazione con ampliamento di edifici residenziali (alternativo alla sopraelevazione): modalità esecutive

Per gli edifici residenziali con numero di piani non superiore a due, esistenti nelle aree Am.E6 alla data di adozione del "Progetto preliminare **PUC**", è ammesso l'ampliamento una - tantum nei termini seguenti :

per edifici con **SA** inferiore a 65 m^2 è ammesso un ampliamento fino ad un max di 80 m^2;

per edifici con **SA** superiore a 65 m^2 è ammesso un ampliamento nella misura massima del 20% della **SA** per ogni piano, senza superare, in ogni caso, 140 m^2 di **SA** finale.

Il coefficiente di permeabilità da rispettare sul lotto asservito è uguale o superiore al 70%.

Le porzioni di fabbricato realizzate in ampliamento dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato ampliato, in modo da produrre una perfetta unità formale con l'esistente.

L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione energetica almeno dell'unità immobiliare che viene ampliata fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B" o superiore preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

La realizzazione dell'ampliamento esclude la possibilità di costruire annessi agricoli nel lotto asservito.

Ristrutturazione con sopraelevazione di edifici residenziali (alternativo all'ampliamento): modalità esecutive

Per gli edifici residenziali ad un solo piano, esistenti nelle aree E6 e legittimati alla data di adozione del "Progetto preliminare **PUC**", è ammessa una - tantum la realizzazione di un piano in sopraelevazione.

La realizzazione della sopraelevazione esclude la possibilità di costruire annessi agricoli nel lotto asservito.

Valgono per la sopraelevazione gli stessi obblighi e requisiti di cui al caso dell'ampliamento sopra normato.

Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale

E' ammessa la sostituzione edilizia in parola ai sensi del comma 3 dell'Art. 28 delle Norme urbanistiche generali.

In tal caso è ammesso l'incremento del 20% della **SA** esistente ed è ammesso il recupero, senza incremento, della **SAcc**, esistente. Il nuovo fabbricato dovrà uniformarsi, per analogia, alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente "Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni" di cui all'ambito Am.E4.2. Qualora il nuovo fabbricato sia realizzato con materiali e tecnologie della bioarchitettura e, contemporaneamente, si raggiunga la classe energetica "A" l'incremento della **SA** esistente può raggiungere il 35%.

La sostituzione edilizia contempla la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati esistenti sul lotto asservito. Successivamente alla sostituzione è esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli sul lotto asservito.

- **Nuove aziende agricole di almeno 15.000 m²** il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale. È concessa la realizzazione di manufatti agricolo - produttivi ai sensi dell'Art,15, comma 3 delle Norme urbanistiche generali, destinati esclusivamente all'attività agricola, nella misura prevista dal Piano economico di sviluppo aziendale. E' inoltre ammessa la realizzazione dell'edificio di abitazione del conduttore con indice **IUI** = 0,01 m^2/m^2 e lotto minimo contiguo circostante l'abitazione di 3.000 m^2.
- Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione del Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità dei manufatti agricolo - produttivi richiesti per le attività dell'azienda agricola e ad una convenzione che vincoli l'uso agricolo. In caso di cessazione dell'attività agricola i manufatti agricoli - produttivi dovranno essere demoliti ed il terreno di sedime ripristinato o, in alternativa, lasciare manufatti e terreni agricoli a disposizione del Comune che provvederà, nei modi di legge, ad affidarlo ad altri soggettial fine di poter proseguire l'attività.

Am.E 6.2 Aree agricole perifluviali

Comprendono le parti che si affacciano su corsi d'acqua del Durasca, del Vara e del Magra. Esse, pur essendo coltivate anche attualmente, rappresentano corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti di terra e d'acqua, garantendo il permanere di elevati livelli di biodiversità.

Obiettivi della conservazione

La funzione di corridoio ecologico associata alla vitale capacità di produzione agroalimentare va esaltata, incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna. Analogamente va incentivata la pratica colturale in atto, da inserire nei programmi di valorizzazione dei prodotti del Parco del Magra.

La riqualificazione si attua attraverso interventi coordinati di rimozione degli elementi inquinanti ed estranei alla naturalità.

Le aree lungo il corso del Magra sono perimetrale e normate dall'Ente Parco del Magra - Vara-Montemarcello

Disciplina paesistica di livello puntuale

Valgono le norme dall'Ente Parco del Magra – Vara - Monte Marcello, cui si rimanda integralmente.

SISTEMA TERRITORIALE ATTREZZATURE E SERVIZI

F1.1 Servizi pubblici esistenti

Il **PUC** censisce e rappresenta graficamente la rete dei servizi pubblici presenti sul territorio comunale, individuando, per ciascuno, la funzione attualmente svolta.

Disciplina paesistica di livello puntuale

La varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti inibisce la possibilità di individuare una comune disciplina paesistica. In ogni caso gli interventi, dovranno essere realizzati con progetto esaustivo, particolarmente attento alla qualità architettonica e completo di analisi e rilievi per individuarne le relazioni con il contesto urbano e ambientale. Si privilegiano strutture a basso impatto ambientale, realizzate con materiali della bioedilizia, in classe energetica ≤"A"
Si configurano tre modalità di redazione del relativo progetto:

1. *Interventi di adeguamento e/o miglioramento e/o ampliamento dei fabbricati*:
   progetto definitivo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
2. *Interventi di sostituzione edilizia e/o nuova costruzione e/o trasformazione della tipologia del servizio:*
   PUO di iniziativa pubblica comprensivo di progetto esecutivo. L'approvazione del progetto può comportare una eventuale Variante contestuale al **PUC**, ai sensi dell' Art. 52 delle Norme Urbanistiche Generali e/o ai sensi della Legge 1/1978;
3. *interventi di adeguamento dei distributori di carburante*:
   in questo caso, i progetti seguono, il normale iter autorizzativo previsto per le attività produttive. Per ogni area di distribuzione carburanti è ammessa la realizzazione di strutture di servizio ad un solo piano, con i seguenti parametri complessivi massimi:
   - **I.U.I.** = 0,01 m^2/m^2 (**SA** del fabbricato di servizio)
   - **R.C.** = 0,30 m^2/m (**S** coperta. comprensiva anche delle tettoie e pensiline).

F1.2 Servizi pubblici di progetto

Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree e servizi pubblici ad integrazione della rete dei servizi pubblici presenti sul territorio comunale, individuando, per ciascuno, la funzione attualmente svolta.

Disciplina paesistica di livello puntuale

La varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti inibisce la possibilità di individuare una comune disciplina paesistica. Gli interventi proposti dovranno essere particolarmente attenti alla qualità architettonica e completi di analisi e rilievi per individuarne le relazioni con il contesto urbano e ambientale.

A) Prescrizioni a carattere generale

- È prescritto l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali limitando al massimo le aree impermeabili e l'uso dell'asfalto.
- È prescritto l'uso di materiali di bioarchitettura per le nuove costruzioni.
- Si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), fino al raggiungimento della Classe energetica "A", preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
- Si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali e di specchi o giochi d'acqua a garanzia di un corretto inserimento paesaggistico e di una climatizzazione estiva ottimale.

B) Indicazioni specifiche

Tavola 2:

F1.2 Piano di Valeriano. R.S.A:

L'area, di circa 3.800 m^2 si affaccia sul Torrente Durasca ed è inserita all'interno di un piccolo aggregato esistente.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento si propone di realizzare una struttura di residenza assistita per anziani. Per consentire una migliore qualità di vita agli ospiti, si è scelta una localizzazione inserita in un ambiente naturale e silenzioso ma non isolata dalle funzioni urbane: da lì si raggiungono agevolmente, in poche centinaia di metri, i nuclei di Piano di Valeriano e di Follo.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

- Funzione principale: **R.S.A.** = Residenza Sociale per Anziani, verde privato.
- Funzioni complementari: **uR2** - **S**.
- **IUI** = 0,5 m^2/m^2 (corrispondente a spazio di 35 m^2 x 50 ospiti + residenza proprietari)
- **RC** = 0,30 m^2/m^2

- **CP** = 0,45 m^2/m^2
- Piani interrati 1, nel sedime del fabbricato
- Numero max piani fuori terra = 2+1(per terrazza giardino e residenza proprietari)

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Disciplina paesistica di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Porre particolare cura alla creazione di spazi esterni/coperti (porticati o pergolati)
- Realizzare orti/giardini dei profumi, per l'attività ricreativa.

F1.2 Bottagna. Sp.:

L'area, di circa 13.000 m^2 si affaccia sul Fiume Vara ed è adiacente al centro sportivo esistente, ed a un parcheggio pubblico di recente realizzazione.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento si propone di bonificare e rinaturalizzare un'area che è stata sede di un frantoio per inerti (oggi dismesso), demolendo i ruderi incongrui presenti nell'area e rimuovendo ammassi di inerti residuali. Potranno essere realizzati impianti ed attrezzature sportive anche coperte. Ciò consentirà di integrare l'area di servizi sportivi all'aperto esistenti, con un'offerta aggiuntiva (soprattutto indirizzata alla fruizione del Parco fluviale) e di collegare con percorsi pedonali autonomi, i poli pubblici di: "Bottagna" (Le scuole, il mercato, la piazza della Chiesa) al polo sportivo. Da qui, potrà esser indicato un percorso naturalistico estivo che, attraversati i fiumi, raggiunga il polo di sport ambientale dei "Laghi Curadi"

Dimensionamento e destinazioni d'uso

- Funzione principale: **Sp** = Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;
- Funzioni complementari: **Ass** = Associazionismo;
- **IUI** = da definire in sede di **PUO**, in accordo col Parco Magra;
- **RC** = da definire in sede di **PUO**, in accordo col Parco Magra.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica

Disciplina paesistica di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Porre particolare cura alla realizzazione dei percorsi pedonali di accesso;
- Rinaturalizzare il corso terminale del torrente Bottagna ed integrarlo all'intervento.

Tavola 4:

F1.2 Carozzo, Villa Castagnola. "Rc.C", I.:

L'area, comprendente una villa storica di interesse architettonico ed un ampio parco, di circa 9300 mq. Essa è collocata in posizione dominante con ampia vista panoramica sul Golfo e sulla città della Spezia

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento si propone di realizzare una struttura consentire una gamma di trasformazioni compatibili con le qualità architettoniche ed il ruolo urbano, con l'obiettivo di ottenere un polo attrattivo coadiuvante le prospettive di sviluppo turistico e/o culturale che il PUC intende favorire nel territorio comunale.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni principali proposte: Attività ricettive e convegnistiche, Attività culturali quali Musei, Centri di documentazione, Biblioteche.

Funzioni ammesse in alternativa: Mantenimento dell'attuale funzione residenziale

Dimensionamento: Per le funzioni principali proposte è ammessa la realizzazione di volumi complementari (dépendances) su due piani, senza piani interrati, distribuita anche in più corpi in modo da risultare compatibile con la conservazione delle caratteristiche paesaggistiche del luogo, comunque separati dalla villa storica, pur ad essa collegabili attraverso giunzioni architettoniche compatibili.

- **IUI** = 0.25 m^2/m^2 calcolati sulla superficie dell'intero comparto, comprensivi della viola storica;
- **RC** = 0.15 m^2/m^2calcolati sulla superficie dell'intero comparto, comprensivi della viola storica.

Dimensionamento: Per la funzione di tipo residenziale, ammessa in alternativa alle previsioni di cui sopra, è consentito solo il mantenimento della volumetria della villa esistente, con interventi di restauro conservativo, senza aumento di volume e senza modifiche esterne

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica, in caso di progetto rivolto alla realizzazione delle funzioni principali, Permesso di costruire diretto in caso di interventi finalizzati al mantenimento della funzione residenziale.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I volumi complementari dovranno essere collocati in modo da non alterare significativamente la consistenza del parco. Essi dovranno essere realizzati con materiali leggeri e ampie campiture vetrate.

Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

F1.2 Forte Bastia Ass / Sp.:

L'area, di circa 73.500 m^2 è posta su un'emergenza orografica nel crinale, centrale nel territorio comunale, posto a "*ponte*" tra la vallata della Magra ed il golfo della Spezia. Sulle altre due emergenze orografiche dello stesso crinale sono stati costruiti, in forte posizione di controllo territoriale i nuclei storici di Vezzano Alto e di Vezzano Inferiore.

Costruito nella seconda metà dell' 800, immediatamente dopo l'Unità d'Italia, nel complesso intervento di implementazione del porto e dell'Arsenale della Spezia, il forte Bastia, aveva quale compito principale quello di proteggere il fronte terra della piazzaforte della Spezia, in particolare eventuali minacce provenienti da nord. Il forte fu trasformato in batteria anti aerea, prima della seconda guerra mondiale. L'ingresso è rivolto verso il mare, essendo la linea dei cannoni collocata verso terra: ai lati della porta d'ingresso sono presenti quattro feritoie, due per lato. Fino agli anni sessanta il forte fu presidiato militarmente, oggi è in stato di abbandono e di degrado. Forte Bastia realizza, dunque, nel quadro della strategia militare ottocentesca, la stessa finalità di controllo territoriale di Vezzano Alto e di Vezzano Inferiore e, dunque, potrebbe esser chiamato "Vezzano nuovo".

Obiettivi generali della trasformazione

Il **PUC** si propone di favorire il recupero della importante struttura fortilizia per funzioni che possano risultare in sinergia con l'obiettivo della valorizzazione turistica, ambientale e culturale del territorio collinare di: "Vezzano". Naturalmente vi è la consapevolezza della difficoltà di tale prospettiva per la quale non possono essere ipotizzati investimenti pubblici. Resta pertanto la prospettiva di perseguire l'ipotesi di un "*projet-financing*" ammettendo tutte le funzioni di recupero e riutilizzo che possano consentire margini interessanti per un operatore privato pur all'interno di modalità e forme di riuso compatibili con la salvaguardia architettonica e storico/culturale del bene e del contesto naturalistico - ambientale in cui è collocato.

Le riutilizzazioni ammesse sono pertanto le più ampie, sia di natura pubblica che privata, rivolte a: servizi e attività ludiche e sportivo/ricreative - servizi e attività turistiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive e commerciali. Le riutilizzazioni possono essere in mix compatibili tra loro e contemplare quote opportune di residenzialità per gli operatori.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

- Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - servizi e attività turistiche, agrituristiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive artigianali e commerciali.
- Funzioni complementari: residenza per gli operatori e gestori delle attività.
- Dimensionamento: è previsto il mantenimento del corpo edilizio della struttura esistente senza possibilità di aggregazioni e ampliamenti esterni. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione interna necessari alla funzionalità delle attività insediabili purché compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche del monumento.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata o pubblica all'interno di un "*projet-financing*";

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Il recupero e la valorizzazione del manufatto deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche, salvi gli interventi di possibile riorganizzazione interna funzionali all'insediamento delle nuove funzioni.
- La riqualificazione dell'area circostante il forte deve avvenire esaltando le componenti naturalistico/ambientali
- La realizzazione dell'area a parcheggio prevista a servizio della ipotizzata nuova infrastruttura deve essere in termini naturalistici per quanto riguarda l'uso dei materiali e il mantenimento della permeabilità del suolo.

Tavola 5:

F1.2 Vezzano Alto: P / Ch

L'area è limitrofa al parcheggio pubblico esistente ed è prevista anche allo scopo di integrarne e migliorarne le prestazioni.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento si propone di realizzare una struttura di garage interrati, accessibili da un unico ingresso posto sulla strada di distribuzione del parcheggio esistente, nonché un chiosco con funzioni di servizio bar-ristoro inseriti in un'area di verde pubblico attrezzato che andrà ad

aggiungersi al parcheggio pubblico esistente.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

Funzione principale: Garage interrato ad uso privato, verde pubblico attrezzato

Funzioni complementari: **uT2** - **uS**.

Massimo superficie dei garage interrati 800 m^2;

Massimo superficie coperta del chiosco - bar 60 m^2

Numero max piani fuori terra = 1 per chiosco - bar.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Disciplina paesistica di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

Garage interrato

Il piano di copertura deve essere in prosecuzione del livello superire del parcheggio pubblico e realizzato a tetto verde (con spessore di terra di almeno 30 cm) con inerbimento e piantumazione, da destinare a uso pubblico in carico al soggetto attuatore.

Solo i lati nord ed ovest saranno con tamponatura muraria in pietra squadrata a vista, di tipologia simile alla torre; il lato ovest dovrà avere un andamento leggermente curvilineo, secondo gli andamenti esistenti. I muri dovranno proseguire oltre il piano di calpestio, fungere da parapetto della sovrastante area pubblica, rifinito con soglia in pietra h 7 cm. non sporgente. Al contrario il lato sud aderente alla strada di penetrazione al centro storico dovrà essere completamente raccordato alla strada con riempimento in terra inerbite e piantumato.

Il chiosco dovrà essere realizzato in struttura leggera di legno e vetro.

L'area d'uso pubblico circostante dovrà essere opportunamente attrezzata.

Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

F1.2 Vezzano Alto: Villa comunale: I, U,VA.:

L'area, comprendente una villa storica di interesse architettonico ed un ampio parco, è collocata in posizione strategica, nel centro di Vezzano, con l'ingresso al parco affacciato su piazza "F. Centi", cuore della vita sociale di Vezzano, su cui si affaccia lo stesso edificio comunale.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento si propone di realizzare una struttura consentire una gamma di trasformazioni compatibili con le qualità architettoniche ed il ruolo urbano, con l'obiettivo di ottenere un polo attrattivo integrato con il centro storico e coadiuvante le prospettive di sviluppo turistico e/o culturale che il **PUC** intende favorire nei nuclei storici.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni principali proposte: Attività culturali e convegnistiche, Uffici pubblici, Parco urbano pubblico.

Funzioni ammesse, in alternativa : Mantenimento dell'attuale funzione residenziale

Dimensionamento: Per le funzioni principali proposte è ammessa la realizzazione di volumi complementari (dépendances) per una sup. coperta massima di 150 m^2, su un solo piano, distribuita anche in più corpi in modo da risultare compatibile con la conservazione delle alberatura comunque separati dalla villa storica, pur ad essa collegabili attraverso giunzioni architettoniche compatibili.

Per la funzione di tipo residenziale, ammessa in alternativa alle previsioni di cui sopra, è consentito solo il mantenimento della volumetria della villa esistente, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza modifiche esterne

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica, in caso di progetto rivolto alla realizzazione delle funzioni principali, Permesso di costruire diretto in caso di interventi finalizzati al mantenimento della funzione residenziale.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I volumi complementari dovranno essere collocati in modo da non alterare significativamente la consistenza del parco. Essi dovranno essere realizzati con materiali leggeri e ampie campiture vetrate.

Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

F1.2 Vezzano Alto: Fitodepurazione

L'area è costituita da un ampio pianoro, di circa 7.000 m^2, posto a valle del parcheggio pubblico in località “Fontanazza”.

Obiettivi generali della trasformazione

L’intervento si propone di realizzare un impianto per la fitodepurazione degli scarichi fognari del centro storico di Vezzano (da tempo nei programmi della amministrazione) in considerazione della facilitazione operativa ed economica offerte dalla collocazione e dalle caratteristiche morfologiche dell'area. Ovviamente l'intervento sarà realizzabile solo a condizione delle preventive o contestuali opere di mitigazione paesistico/ ambientale in ragione della completa visibilità del sito specie dal nucleo abitato di nuova previsione insediativa e di servizi di: “Fontanazza”.

Destinazioni d’uso e Dimensionamento

Funzione principale e unica: Impianto di Fitodepurazione

Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dall'ente competente ACAM.

Modalità di attuazione

Progetto convenzionato di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

Le vasche di lagunaggio e gli altri manufatti e componenti tecnologiche e di sistemazione propri dell'impianto sono da collocarsi nella parte sud dell'area, a diretto contatto con la viabilità pubblica di servizio.

Nella parte soprastante devono essere realizzate le necessarie opere di mitigazione, in termini di opportune rimodellazioni e piantumazioni del suolo e schermatura visiva rispetto ai soprastanti insediamenti, a tutela del mantenimento della qualificata panoramicità oggi godibile.

Tavola 6:

F1.2 Molinello: Nuovo Cimitero

L'area, di circa 6.495 m^2, si affianca alla chiesa di: "S. Maria del Molinello", sul lato di ponente, ingloba l'attuale corsia a scendere di via del "Molinello" e prosegue sulle prime balze del pendio a ridosso della chiesa.

Obiettivi generali della trasformazione

Il **PUC** riscontrata la necessità di ampliare la capienza del cimitero esistente di: "Prati", destina l'area alla realizzazione di un nuovo impianto cimiteriale di capienza almeno analoga a quella del cimitero esistente. La località defilata e tranquilla, la configurazione sufficientemente ampia, stante l'inglobamento della strada a scendere e dell'area di pertinenza della chiesa, la ridotta acclività delle balze a loro volta interessate dal progetto e la diretta collegabilità dell'area alla esistente strada carrabile per "Prati" sono le condizioni che rendono idonea l'area interessata alla realizzazione della nuova infrastruttura.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzione principale e unica: nuovo cimitero

Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune.

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

uso di un linguaggio progettuale in dialogo con la architettura della chiesa, che verrà a far parte del complesso, secondo una iconologia tipica del piccolo cimitero di campagna. Si suggerisce, a mero titolo di indirizzo, di realizzare una struttura racchiusa da una muratura perimetrale di recinzione unitaria a semplice intonaco, a fasciare l'intero complesso sia nella parte pianeggiante che nella risalita sulle prime balze collinari.

Il muro perimetrale, di altezza non superiore a 2,50 m , dovrà risultare adeguatamente rifinito sulla parte alta e nei varchi di ingresso e di uscita o nei modi tipici dei muri perimetrali ottocenteschi (arrotondamento o cuspide per il muro perimetrale compiutamente raccorda con pilastri e cancellate in ferro di ingresso e di uscita) ovvero potrà essere realizzato con soluzioni e linguaggio architettonico contemporanei purché complessivamente coerenti fra muro esterno e i singole componenti interne del nuovo cimitero.

L'organizzazione interna degli spazi sfrutterà la parte pianeggiante a prato e per tombe a terra e cappelle, mentre i dislivelli delle balze potranno essere utilizzati per la realizzazione, anche interrata di loculi in struttura.

Nell' intervento sulle balze collinari, occorre garantire l'adattamento della struttura all'andamento del terreno, contenendo sbancamenti e riporti.

E' inoltre chiesto il contenimento delle altezze dei corpi edilizi fuori terra (cappelle, forni, ambienti per il rito funebre etc) entro 3,50 m .

F1.2 Sarciara: I, SP:

L'area, di circa 2916 m2, è un area libera, di leggera acclività, collocata a ponente della palestra esistente in località "Sarciara".

Obiettivi generali della trasformazione

L'area è inserita nelle zone **F** allo scopo di consentire l'ampliamento della palestra esistente e di attrezzare un ulteriore spazio esterno di servizio alla scuola, per gli scopi didattici e ludici / sportivi e ricreativi di cui vi sarà bisogno oltreché in grado di collegare tra loro con un adeguato percorso pedonale, secondo la previsione di cui alla **Tav. 6** del **PUC**, le viabilità a monte e a valle della scuola stessa.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzione principale e unica: Ampliamento della palestra e sistemazione ambientale esterna per attività didattiche e ludico/sportive/ricreative.

Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione dell'ampliamento della palestra sono semplicemente l'impiego di soluzioni progettuali in grado di ricreare, attraverso l'ampliamento, un manufatto finale unitario.

I criteri guida da rispettare per le sistemazioni esterne e la realizzazione del percorso pedonale sono improntati alla ricerca di soluzioni pratiche ed economiche attraverso l'impiego di materiali e tecniche eco-compatibili.

F1.2 Prati Batteria: Ass

L'area, facilmente accessibile dalla strada provinciale per "La Spezia", interessa una fortificazione isolata coeva di: "forte Bastia", posta a controllo e difesa della direttrice valliva di accesso a "La Spezia" via terra. La struttura fortificata e l'area di pertinenza occupano circa 6.228 m^2 su un piccolo pianoro poche decine di metri più in alto e a levante rispetto alla strada provinciale per "La Spezia".

Obiettivi generali della trasformazione

Analogamente a quanto indicato per forte Bastia, il **PUC** si propone di favorire il recupero della struttura fortilizia per funzioni che possano risultare in sinergia con l'obiettivo della valorizzazione turistica, ambientale e culturale del territorio di: "Vezzano", attraverso l'ipotesi di un "*projet-financing*" ammettendo tutte le funzioni di recupero e riutilizzo che possano consentire margini interessanti per un operatore privato pur all'interno di modalità e forme di riuso compatibili con la salvaguardia architettonica e storico/culturale del bene e del contesto naturalistico - ambientale in cui è collocato.

Le riutilizzazioni ammesse, contando anche sulla facile accessibilità dalla sottostante strada provinciale, sono pertanto le più ampie, sia di natura pubblica che privata, rivolte a: servizi e attività ludiche e sportivo/ricreative - servizi e attività turistiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive e commerciali.

Le riutilizzazioni possono essere in mix compatibili tra loro e contemplare quote opportune di residenzialità per gli operatori.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

- Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - servizi e attività turistiche, agrituristiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive artigianali e commerciali.
- Funzioni complementari: residenza per gli operatori e gestori delle attività.
- Dimensionamento: è previsto il mantenimento del corpo edilizio della struttura esistente senza possibilità di aggregazioni e ampliamenti esterni. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione interna necessari alla funzionalità delle attività insediabili purché compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche del monumento.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata all'interno di un "*projet-financing*".

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Il recupero e la valorizzazione del manufatto deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche, salvi gli interventi di possibile riorganizzazione interna funzionali all'insediamento delle nuove funzioni.
- La riqualificazione dell'area circostante il forte deve avvenire esaltando le componenti naturalistico/ambientali.
- La realizzazione dell'area a parcheggio prevista a servizio della ipotizzata nuova infrastruttura deve essere in termini naturalistici per quanto riguarda l'uso dei materiali e il mantenimento della permeabilità del suolo.

Tavola 8:

F1.2 Fornola: Ass, Pz

L'area è recuperata utilizzando il tratto di terreno di circa 200 m sottostante il viadotto della bretella di collegamento allo svincolo autostradale, e l'antistante fascia libera fino al confine con l'Ambito Am. DC3, comparto 1, di: "Fornola".

Obiettivi generali della trasformazione

In vista della globale risistemazione dell'abitato e della piana di: "Fornola", in conseguenza della riorganizzazione viaria prevista, il **PUC** valuta come risorsa l'utilizzo per funzioni di interesse pubblico delle aree sottostanti il viadotto autostradale, altrimenti destinate a perpetrare l'attuale condizione di sottoutilizzo e degrado in palese conflitto con la complessiva riprogettazione sopra accennata.

L'obiettivo è quello di favorire l'uso degli spazi coperti per attività le più varie (ludiche,sportive funzionali, di rimessaggio, etc) richieste dall'associazionismo, dal quartiere o da altri soggetti abilitati secondo i termini di un apposito bando pubblico di assegnazione a cura della amministrazione comunale.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni sportive, ludiche o di tempo libero riconosciute come compatibili con le norme di sicurezza richiesta dalla presenza della soprastante bretella autostradale, a seguito di apposita intesa con la Soc. Autostradale Sestri Levante - Livorno.

Dimensionamento: Non sono ammessi nuovi volumi. E' ammessa la presenza di piccole strutture di appoggio alle attività ammesse (cabine per il ricovero di utensili e attrezzature - servizi igienici).

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica ovvero progetto/i convenzionato/i privato/i all'interno di uno specifico **SAU** (Schema di Assetto Urbano) di iniziativa pubblica o privata relativo alla sistemazione dell'intera area o di una sua porzione funzionale.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

le sistemazioni del terreno e gli eventuali piccoli manufatti di servizio come sopra indicati, devono avere carattere temporaneo ed essere pertanto realizzati con tecniche e materiali di ridotto impatto e di pronta rimuovibilità.

F1.2 Campo pozzi: pozzi

L'area di circa 8.800 m^2, di proprietà della ACAM è sita al confine col Comune di: "Arcola".

Essa è ricompresa nella più grande area dei campi pozzi esistente che si estende anche nel limitrofo territorio di: "Arcola".

Obiettivi generali della trasformazione

L'obiettivo è quello di favorire il potenziamento dell'attività di estrazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua potabile utilizzata da gran parte degli abitanti della Provincia di: "La Spezia".

A tale scopo si prevede la possibilità di realizzare, a cura di ACAM, alcuni fabbricati, esclusivamente destinati ai servizi idrici ed all'attività più generale di ACAM.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni legate ai servizi idrici ed all'attività più generale di ACAM

Dimensionamento:

- **I.U.I.** = 0,3 m^2/m^2 (**SA** del fabbricato di servizio);
- **R.C.** = 0,3 m^2/m^2 (**S** coperta comprensiva anche delle tettoie e pensiline);
- **N° piani interrati** = nessuno;
- **N° piani fuori terra** = 2.

Distanze:

- **Dai confini** = 5 m o sul confine, nel lato verso "Arcola", dove prosegue il campo pozzi di ACAM;
- **Dai pozzi** = 20 m;
- **Da fabbricati** = 5 m o in aderenza.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- I manufatti di servizio come sopra indicati, devono ed essere pertanto realizzati con tecniche e materiali di ridotto impatto, contenendo al massimo gli scavi.
- Sia in fase di lavorazione che in esercizio, non si devono immettere o sversare nel terreno

prodotti inquinanti.

- Lo stoccaggio di materiali è ammesso solo su piattaforme impermeabili, coperte da tettoie.

F1.2 Via Aurelia Sud:D , Merc.

L'area comprende una striscia pianeggiante, non più larga di una ventina di metri e lunga circa 150 m, fiancheggiante il lato a monte della Aurelia sud, in direzione di: “Sarzana”.

Obiettivi generali della trasformazione

Per la collocazione e le dimensioni, l'area, si presta ad un possibile duplice uso: realizzare uno spazio destinato alla vendita diretta di prodotti agricoli locali ovvero, in alternativa o in affiancamento, realizzare uno spazio per la distribuzione di carburante e/o di lavaggio ecologico di autovetture.

Entrambe le funzioni sono di interesse generale, seppure con evidenti diversità di profilo, e potrebbero essere adeguatamente fruite dal traffico veicolare di passaggio stante la possibilità di realizzare una misurata ma adeguata dotazione di parcheggio pubblico nella parte centrale della striscia considerata.

Destinazioni d’uso e Dimensionamento

Funzioni ammesse: area attrezzata per la vendita di prodotti agricoli locali. In alternativa o in affiancamento, in una metà dell'area considerata, distributore di carburanti per autoveicoli.

Dimensionamento: Strutture minime di servizio a carattere temporaneo (quindi non in muratura) per la vendita di prodotti locali. Strutture pertinenti nel caso di distributore di carburanti.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica ovvero progetto convenzionato privato all'interno di uno specifico **SAU** (Schema di Assetto Urbano) di iniziativa pubblica o privata relativo alla sistemazione dell'intera area.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

le sistemazioni esterne dell'area e gli eventuali piccoli manufatti di servizio per la vendita dei prodotti locali , devono avere carattere temporaneo ed essere pertanto realizzati con tecniche e materiali di ridotto impatto e di pronta rimuovibilità;

l'impianto per la distribuzione carburanti avrà le caratteristiche proprie di detti impianti;

le aree a parcheggio collocate nella posizione mediana devono essere realizzate rispettando caratteri naturalistici per quanto riguarda la sistemazione del suolo e il mantenimento della permeabilità.

F2.1 Verde pubblico attrezzato esistente

Il **PUC** censisce e rappresenta graficamente il sistema del verde pubblico attrezzato presente sul territorio comunale, individuando, per ciascuna area, la funzione attualmente svolta.

Disciplina paesistica di livello puntuale

La varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti inibisce la possibilità di individuare una comune disciplina paesistica. In ogni caso gli interventi di adeguamento e/o potenziamento dovranno dimostrare una adeguata qualità paesaggistica e risultare completi di analisi e rilievi idonei a individuare le relazioni delle aree verdi e della nuova sistemazione con il contesto urbano e ambientale di riferimento. In caso di intervento su fabbricati di servizio esistenti, saranno privilegiate strutture a basso impatto ambientale, realizzate con materiali della bioedilizia, in classe energetica ≤"A"

In relazione alle diverse caratteristiche e funzioni delle zone F 2.1 individuate, si configurano due tipologie di intervento:

- Interventi di adeguamento e/o miglioramento e/o ampliamento dei fabbricati di servizio esistenti: progetto definitivo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- Interventi di sostituzione edilizia e/o implementazione con nuova costruzione e/o trasformazione della tipologia del servizio: **PUO** di iniziativa pubblica comprensivo di progetto esecutivo. L'approvazione del progetto può comportare una eventuale Variante contestuale al **PUC** ai sensi dell' Art. 52 delle Norme Urbanistiche Generali e/o ai sensi della Legge 1/1978;

F2.2 Verde pubblico attrezzato di progetto

Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree di verde pubblico attrezzato, ad integrazione della rete del verde esistente sul territorio comunale, individuando, per ciascuna delle nuove previsioni, la funzione specifica da svolgere.

Disciplina paesistica di livello puntuale

La varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti inibisce la possibilità di individuare una comune disciplina paesistica ed induce a definire norme paesistiche specifiche per ciascuno degli interventi individuati, salve le prescrizioni comuni a carattere generale di seguito indicate:

A) Prescrizioni a carattere generale

In termini metodologici, gli interventi proposti dovranno essere attenti alla qualità paesaggistica e completi di analisi e rilievi atti ad individuarne le relazioni con il contesto urbano e ambientale di riferimento.
Nel caso di costruzione di strutture di servizio, interne alle aree a verde:

- È sempre prescritto l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali limitando al massimo le aree impermeabili e l'uso dell'asfalto.
- È prescritto l'uso di materiali di bioarchitettura per le nuove costruzioni.
- Si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), fino al raggiungimento della Classe energetica "A", preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
- Si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali e di specchi o giochi d'acqua a garanzia di un corretto inserimento paesaggistico e di una climatizzazione estiva ottimale.

B) Indicazioni specifiche

Tavola 2:

F2.2 Bottagna. Sp:

L'area, di circa 13.000 m2, compresa nel Parco Fluviale, si affaccia sul Fiume Vara ed è adiacente al centro sportivo esistente ed a un parcheggio pubblico di recente realizzazione.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento, in coerenza con le finalità del Parco Fluviale in cui l'area è inserita, si propone di bonificare e rinaturalizzare il sedime interessato che è stato sede di un frantoio per inerti (oggi dismesso), demolendo i ruderi incongrui presenti nell'area e rimuovendo ammassi di inerti residuali. Si ritiene che le caratteristiche dell'area consentano di realizzare impianti ed

attrezzature sportive anche coperte, al fine di integrare l'area di servizi sportivi all'aperto esistenti con un'offerta aggiuntiva indirizzata alla fruizione del Parco fluviale e di collegare, con percorsi pedonali autonomi, i poli pubblici di Bottagna (scuole, mercato, piazza della Chiesa) al polo sportivo. Da qui potrà essere indicato un percorso naturalistico estivo che, attraversati i fiumi grazie ad adeguate sistemazioni di guado, raggiunga il polo di sport ambientale dei "Laghi Curadi"

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzione principale: Sp = Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;

- Funzioni complementari: **Ass** = Associazionismo
- **IUI** = da definire in sede di **PUO**, in accordo col Parco Magra
- **RC** = da definire in sede di **PUO**, in accordo col Parco Magra

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Preferenza per la utilizzazione di un linguaggio costruttivo e formale di tipo tecnologico aderente al conseguimento delle prestazioni funzionali richieste dal servizio:
- Realizzazione di percorsi pedonali di accesso
- Rinaturalizzazione del corso terminale del torrente Bottagna al fine di integrarne il corso e le sponde alla sistemazione complessiva dell'area..
- Il rispetto di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco

Tavola 6:

F2.2 Campo giochi di Prati

L'area è un ampia area libera, di circa 7.780 m2, semirurale e pianeggiante, collocata nella parte sud dell'abitato di: "Prati", compresa fra la linea ferroviaria e la provinciale per: l"La Spezia".

Obiettivi generali della trasformazione

L'area è inserita nelle zone **F** allo scopo di realizzare un significativo spazio pubblico destinato a "campo giochi" opportuno ad arricchire le dotazioni di carattere collettivo della frazione che necessita di interventi in grado di aumentarne la qualità identitaria. L'area servirà inoltre per realizzare una parte significativa della nuova rete di percorsi pedonali e ciclabili prevista dal **PUC** come indicato nella **Tav. 6**.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzione principale : Attrezzature ludico sportive all'aperto, senza ricorso a volumi e strutture coperte se non per servizi complementari di supporto alle attività (spogliatoi, servizi..) bar, ristorazione, etc.

Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per le sistemazioni esterne e la realizzazione del percorso pedonale e dei servizi sono improntati alla ricerca di soluzioni pratiche ed economiche attraverso l'impiego di materiali e tecniche eco-compatibili.

Tavola 7:

F2.2 Laghi Curadi: Sp

L'area detta dei laghi Curadi è un area libera molto vasta (circa 175.000 m^2), semirurale e pianeggiante, inclusa nel perimetro del Parco Fluviale, comprensiva di due specchi acquei (appunto i cosiddetti laghi) con una superficie complessiva di oltre 20.000 m^2, che dal lato sud del tracciato autostradale si estende verso il cors fluviale del Magra, proprio nell'area di confluenza col “Vara”.

Obiettivi generali della trasformazione

Per le indubbie valenze di tipo ambientale e la peculiarità rappresentata dai significativi due bacini lacustri, l'area si presta per essere attrezzata come un ampio parco sportivo e ludico ricreativo, in coerenza con le finalità di fruizione del parco fluviale. E' ammessa, subordinatamente alle necessarie prevalutazioni positive di tipo idraulico e naturalistico da parte dell'Ente Parco, la realizzazione di canali di collegamento fra i due bacini allo scopo di creare un significativo circuito per gare di canotaggio. E' ammesso altresì, previe le suddette valutazioni di fattibilità e sicurezza idraulica, realizzare sistemazioni (tipo briglie o salti di quota) per il possibile guado stagionale del “Magra” in modo da arricchire le complessive opportunità di fruizione del parco del Magra collegando il presente parco sportivo con gli impianti sportivi di: “Bottagna”.

Destinazioni d’uso e Dimensionamento

- Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche , sportive e ricreative all'aperto e sull'acqua con le relative sistemazioni e impianti (percorsi, tribune, aree di sosta, oasi di riposo).
- Funzioni complementari: impianti, servizi e piccole attività commerciali (ristorazione, anche stagionale, servizi di supporto alla pesca sportiva, alla fruibilità da parte di associazioni di utenti, e similari) di supporto al parco sportivo e ludico-ricreativo.

Dimensionamento: Sono ammessi nuovi interventi edilizi per ospitare le funzioni complementari necessarie alla funzionalità e attrattività delle attività insediabili, purché compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche naturalistiche e ambientali del parco sportivo e

pertanto contenute nei seguenti limiti massimi: 250 m^2 di **SA** complessivi, distribuibili all'interno dell'area rispetto alle migliori esigenze funzionali. Un solo piano di altezza fuori terra

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica ovvero **PUO** o progetto convenzionato privato all'interno di uno specifico "*projet-financing*", previa intesa con L'Ente Parco.

Il **PUO** deve analizzare i livelli di esondazione duecentennale prevedibili e, ad essi, conformare gli interventi garantendo la sicurezza delle persone e delle cose, secondo le prescrizioni dell'Autorità di Bacino.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione, in aggiunta ai criteri di carattere generale, sono i seguenti:

- Le sistemazioni ammesse devono avvenire esaltando le componenti naturalistico / ambientali dell'area.
- La realizzazione dei parcheggi e delle infrastrutture funzionali necessari al buon uso dell'ipotizzata nuova infrastruttura, nelle sue possibili varie articolazioni funzionali, deve avvenire rispettando caratteri naturalistici per quanto riguarda l'uso dei materiali e il mantenimento della permeabilità del suolo.
- Il rispetto di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco.

Tavola 10:

F2.2 Corea. Comparto 1 del Parco attrezzato di tipo naturalistico/ambientale di" Corea"

L'area, inclusa all'interno del perimetro del Parco Fluviale, è estesa per circa 37.900.m^2 tutto intorno all'esistente campo di calcio, in località "Corea", e prosegue per alcune centinaia di metri verso sud, in affiancamento al corso fluviale del "Magra", arricchendone le sponde con la caratteristica vegetazione di connotazione paesistico/ ambientale fluviale. L'area si estende verso fino a congiungersi con la sottostante area dei Laghi Corea, unitamente alla quale costituisce un'ampia zona filtro fra le aree abitate e il vero e proprio corso del fiume "Magra".

Obiettivi generali della trasformazione

Stante le caratteristiche paesistico/ambientali sopra ricordate e la significativa ampiezza del contesto naturalistico che si potrà ottenere garantendo il collegamento funzionale con la sottostante area dei Laghi Corea, il **PUC** in piena sintonia con le strategie di valorizzazione delle aree del parco fluviale, destina queste aree alla realizzazione di un ampio parco attrezzato a carattere ludico/sportivo di tipo naturalistico all'aria aperta, anche per favorire attività complementari al campo di calcio.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni ammesse: attività sportive e ricreative all'aria aperta (percorso natura, aree pic-nic, pista ciclabile)

Dimensionamento: Non è ammessa alcuna nuova edificazione. Sono ammesse esclusivamente

piccole attrezzature in legno, anche coperte, a scopo di ristoro, riparo, informazione didattico - culturale.

Modalità di attuazione

PUO (o progetto unitario) di iniziativa pubblica, previa intesa con l'Ente Parco

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

la realizzazione degli interventi necessari all'allestimento del parco ludico/sportivo (percorsi, radure, aree ginniche attrezzate, piccole attrezzature di servizio in legno) devono avvenire nel sostanziale rispetto dell'ambiente e della vegetazione esistente e di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco

F2.2 Laghi Corea: Comparto 2 del Parco attrezzato di tipo naturalistico/ambientale di Corea

L'area, inclusa nel Parco fluviale del Magra, è estesa per circa 150.000 m^2, al di sotto dell'autostrada in località "Corea", e per la presenza dei bacini lacustri che la caratterizzano e dell'elevata qualità della relativa vegetazione spondale, ha un'elevata valenza di ordine naturalistico ed ambientale.

Obiettivi generali della trasformazione

Stante le caratteristiche paesistico/ambientali sopra ricordate, e la significativa ampiezza del contesto naturalistico che si potrà ottenere garantendo il collegamento funzionale con la soprastante area **F2.2** di "Corea", il **PUC** destina queste aree alla realizzazione del Comparto 2 di un ampio parco attrezzato a carattere ludico/sportivo di tipo naturalistico all'aria aperta, a servizi di un area insediata che va ben al di là dei confini comunali.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Funzioni ammesse: attività sportive e ricreative all'aria aperta incentrate sulla valorizzazione dell'ambiente lacustre (percorsi natura, aree pic-nic, prosecuzione della pista ciclabile proveniente dalla zona F1.2 di: "Corea"). Possibilità di attività di pesca sportiva, nelle forme e nei limiti convenuti con l'Ente Parco.

Funzioni complementari: impianti, servizi e piccole attività commerciali (ristorazione, anche stagionale, servizi di supporto alla pesca sportiva, alla fruibilità da parte di associazioni di utenti, e similari) di supporto al parco sportivo e ludico-ricreativo.

Dimensionamento: Non è ammessa alcuna nuova edificazione. Sono ammesse esclusivamente piccole attrezzature in legno rimuovibili, anche coperte, a scopo di ristoro, riparo, informazione didattico - culturale.

In caso di ammissione di attività di pesca sportiva saranno possibili contenuti manufatti di

servizio, sempre rigorosamente in legno, nelle quantità e localizzazioni decise unitamente all'Ente Parco.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica ovvero **PUO** o progetto convenzionato privato all'interno di uno specifico "*Projet-financing*", previa intesa con L'Ente Parco.

Il **PUO** deve analizzare i livelli di esondazione duecentennale prevedibili e, ad essi, conformare gli interventi garantendo la sicurezza delle persone e delle cose, secondo le prescrizioni dell'Autorità di Bacino.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

la realizzazione degli interventi necessari all'allestimento del parco ludico/sportivo (percorsi, radure, aree ginniche attrezzate, piccole attrezzature di servizio in legno) devono avvenire nel sostanziale rispetto dell'ambiente e della vegetazione esistente e di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco.

Il progetto è completato dalla proposta di una trasformazione, in occasione del adeguamento del tracciato autostradale, programmato dal Provvedimento dei Ministeri dell'Ambiente e dei Beni culturali del 10/01/2008, che recita "*in un tratto compreso tra l'area di servizio di S. Stefano Magra (progr. 96+350) e il cavalcavia Via Radetta (progr. 99+126), l'asse in progetto si discosta dall'attuale determinando una traslazione ad est del tracciato. Detto spostamento è stato richiesto anche per salvaguardare il quartiere abitato di "Corea" nel comune di Vezzano"* Il **PUC** propone di sostituire il terrapieno autostradale con un viadotto (o con interramento) per un tratto di circa 400 m. perimetrato in prossimità del nucleo di "Corea", nelle tavole del **PUC**, che consenta di ristabilire la continuità ambientale e visuale tra la piana e le aree fluviali,e di abbattere gli elevati livelli di rumore nell'abitato