NORME DI CONGRUENZA

DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

INDICE

Ds.C Distretti residenziali di trasformazione 3

Distretti derivanti dal vigente PRG 3

Ds.C0. Insediamenti della bioarchitettura 5

Distretti per nuove espansioni. Ds. C1, Ds. C2, Ds. C3, Ds.C4 9

Ds.C1. Piano di Valeriano 9

Ds.C2. Valeriano 9

Ds.C3 Buonviaggio - Ds.C3 Carozzo - Ds.C3 Piano di Valeriano 11

Ds.C4. Prati di Vezzano 13

Distretti Produttivi di trasformazione 16

Distretti Commerciali di trasformazione 19

Ds.DC Distretto commerciale di trasformazione di Prati. (ex AP18) 19

Ds.C Distretti residenziali di trasformazione

Sono definiti distretti di trasformazione residenziale le zone del territorio idonee, in primo luogo, a recepire le previsioni residenziali del PRG vigente, riproponibili in quanto in avviato stato di realizzazione, quelle che presentano caratteristiche territoriali tali da consentire la formazione di nuovi centri di aggregazione urbana anche in connessione con ipotesi di riorganizzazione infrastrutturale e di riqualificazione degli spazi pubblici, e infine quelle idonee ad ospitare interventi di nuova espansione dell'abitato esistente. Essi sono assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968.

Questi distretti sono suddivisi in tre macro categorie:

a) distretti che recepiscono previsioni del vigente PRG per le quali sono in atto iter amministrativi di valutazione delle richieste di intervento attivate (Ds.Ca, Ds.Cb, Ds.Cc, Ds.Cd,);

b) distretti strategici (Ds.**Cs**) correlati alla riorganizzazione di nodi viari strategici a Vezzano capoluogo e a Bottagna .

c) distretti di nuova previsione (Ds.**C1**, Ds.**C2**, Ds.**C3**, Ds.**C4**,).

Distretti derivanti dal vigente PRG

Questi distretti, già presenti nel vigente **PRG**, sono accolti dal **PUC** in quanto è già stato attivato il percorso di approvazione degli strumenti attuativi previsti e, o sono state parzialmente realizzate le previsioni, o sono state rilasciate le relative autorizzazioni comunali.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Il **PUC** riporta, come distretto di trasformazione solo la porzione non ancora completata, assumendone le quantificazioni edificatorie e di standards. Di seguito si estrapola, dalle Schede Normative di **PRG**, la sintesi delle indicazioni quantitative non ancora attuate che il **PUC** recepisce.

a) Ds.**Ca**: PIANO DI VALERIANO (Perimetro integrale dell'ex AP5 suddiviso in 4 sub comparti)

Lotto N°	SUP (m^2) Territoriale	SUP (m^2) Pubbliche	Aree (m^2) pertinenziali	SUP (m^2) edificabile	S.A.(m^2) edificata	Abitanti N°
1	10.691	4.565	3.796	2.330	1.800	45
2	16.560	4.316	6.014	6.230	1.800	45
3	14.130	2.793	4.719	4.385	3.200	80
4	11.644	1.898	0	4.363	3.250	81

b) Ds.**Cb**, BOTTAGNA (Perimetro parziale dell'ex NE5/2 della quale deve essere prioritariamente realizzato il Parcheggio pubblico e, successivamente, l'edificazione residua)

Lotto N°	SUP (m^2) Territoriale	SUP (m^2) Pubbliche	Aree (m^2) pertinenziali	SUP (m^2) edificabile	S.A.(m^2) edificata	Abitanti N°
5 / 05	1850	611	3.796	Non def.	552	14

c) Ds.**Cc**, VEZZANO CAPOLUOGO (Perimetro parziale dell'ex AP14 corrispondente al LOTTO 1

Lotto N°	SUP (m^2) Territoriale	SUP (m^2) Pubbliche	Aree (m^2) pertinenziali	SUP (m^2) edificabile	S.A.(m^2) edificata	Abitanti N°
1	9.635	1.870	Non def.	7.765	1.200	30

d) Ds.**Cd**, PIANO DI VEZZANO II (Perimetro integrale dell'ex AP21 suddiviso in 5 sub comparti)

Lotto N°	SUP (m^2) Territoriale	SUP (m^2) Pubbliche	Aree (m^2) pertinenziali	SUP (m^2) edificabile	S.A.(m^2) edificata	Abitanti N°
1→5	24.805	17.795	Non def.	7.010	1.000	25

e) Ds.**Ce**: PIANO DI VEZZANO II (Perimetro integrale dell'ex AP21 suddiviso in 8 sub comparti)

Lotto N°	SUP (m^2) Territoriale	SUP (m^2) Pubbliche	Aree (m^2) pertinenziali	SUP (m^2) edificabile	S.A.(m^2) edificata	Abitanti N°
1→8	36.435	11.263	Non def.	25.172	4.400	110

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata. In questi distretti gli interventi sono soggetti alle norme paesistiche ed alle norme quantitative e dimensionali previste nelle Schede Attuative e Normative delle Aree Progetto del **PRG** vigente che si riproducono in allegato alle presenti NTA.

Varianti alla distribuzione urbanistica, non comportanti aumento delle S.A., sono ammesse previa approvazione di **PUO** di iniziativa privata.

Ds.C0. Insediamenti della bioarchitettura

Gli ambiti Ds.C0interessano aree a basso insediamento ma già urbanizzate, attestate sui bordi esterni dei nuclei abitati o lungo la viabilità comunale, caratterizzati da condizioni geomorfologiche e da margini di infrastrutturazione ed urbanizzazione di base, idonei a completare l'insediamento residenziale, pur nella necessità di salvaguardare, sotto il profilo paesistico, la presenza dei valori agricoli e naturalistici presenti.

Le nuove costruzioni allo scopo devono rispettare un doppio limite:

- Lotto minimo continuo ≥ 1.500 m^2,con la disponibilità nell'ambito di almeno 2.000 m^2;
- Indice **IUI** = 0,04 m^2/m^2 sul lotto disponibile;
- Max Rapporto di copertura (**Rc**) 10% sul lotto minimo continuo;
- Minimo Coefficiente di permeabilità 75% sul lotto minimo continuo.

Obiettivi della riqualificazione

Il Comune di Vezzano Ligure è da tempo impegnato in politiche ambientali e nella estensione della pratica dell'edilizia sostenibile e della bioedilizia. Coerentemente con tale impostazione, il PUC prevede di destinare alcune aree, le cui caratteristiche di localizzazione, di esposizione solare, di assetto vegetazionale e colturale, nonché geomorfologiche le rendano idonee a caratterizzare un "fare edilizio" paradigmatico della sostenibilità e della trasformabilità dei nuovi insediamenti.

La Norma punta a dare un disegno compiuto al perimetro esterno di tessuti debolmente insediati, mantenendo i caratteri di bassa densità edilizia congiunto alla totale sostenibilità delle nuove costruzioni..

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- la realizzazione di edifici realizzati con materiali riciclabili, secondo le tecniche della bioedilizia;
- la realizzazione di edifici a impatto zero, con materiali riciclabili e classe energetica ≥"A"
- il mantenimento degli usi agricoli esistenti in quanto compatibili con gli usi residenziali esistenti anche attraverso l'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- l'insediamento di residenze di bassa densità integrate con gli spazi aperti circostanti e capaci di interagire con le caratteristiche locali del soleggiamento e della ventosità.
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

I manufatti edilizi principali e pertinenziali devono essere realizzati con materiali e tipologie della bioedilizia, garantendo salubrità per gli abitanti e rispetto dell'ambiente;

- gli edifici devono garantire prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo con classe energetica ≥"A"), preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;

- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 80 cm. Aggetti superiori sono ammessi solo se integrati nelle soluzioni progettuali adottate, previo parere favorevole della Commissione locale al paesaggio; eventuali altri ombreggiamenti devono essere vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui LR 16/2008 e s.m. ed int.
- nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari.

Pertinenze degli edifici: nelle aree asservite è ammessa la realizzazione di pertinenze delle abitazioni anche a supporto delle attività di conduzione agricola e di presidio del territorio per il ricovero di attrezzi, macchinari, animali da cortile, legnaia e similari.

Superficie coperta max ≤15 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. Gronda non superiore a 30 cm. In caso di terreno a fasce o in pendio i manufatti sono realizzabili anche su due livelli con il livello più basso parzialmente interrato; in questi casi l'altezza max si computa a partire dalla quota della fascia superiore, in deroga all'art. 11 comma 1 delle Norme Urbanistiche Generali.

- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono quelli della bioedilizia, con privilegio di quelli tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali nella misura di due posti auto x abitazione, nei termini di cui all'Art. 59 delle Norme Urbanistiche Generali con l'obbligo di realizzare tetti solari.
- 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;
- per la piantumazione da giardino sono preferibili essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, è richiesto di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;

Recinzioni dei terreni asserviti: il criterio generale da osservare è che, specie sui fronti delle strade pubbliche, non vi siano recinzioni al fine di mantenere continuità tra gli spazi aperti. Sono consentite bordure con siepi e alberature o semplicemente recinzioni di tipo rurale costituite da pali e fili metallici.

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 con ringhiere e/o muretti e siepi d'altezza max comunque inferiore o uguale a 2,00 m.

Laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, le nuove dovranno con queste essere comunque coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze.

- è inoltre possibile realizzare muretti di pietra a secco, caratteristici del paesaggio agrario ligure;
- le strade ed i percorsi di accesso, se non già asfaltati, sono da mantenere a tappeto bianco.
- Per l'apertura di nuovi percorsi di accesso carrabile sono da rispettare i criteri generali per la apertura di nuove strade nelle aree agricole di cui all'art 54 delle Norme Urbanistiche Generali
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, dei numeri civici, sono da preferire lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.

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 Ds.C0sono 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;
- utilizzare un composter locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;

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 si 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);

NORME DI CONFORMITA' AMBITO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE				**Ds.C0** 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			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)			2.000
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,040
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			10%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			75%
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 minima dalle strade esistenti (Ds_{min})			≥ 10 m
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 10 m
	Distanza tra edifici (De)			≥ 20 m

Distretti per nuove espansioni. Ds. C1, Ds. C2, Ds. C3, Ds.C4

Ds.C1. Piano di Valeriano

Obiettivi generali della trasformazione

Il Distretto individua aree collocate in località "Piano di Valeriano", in una ristretta fascia a monte della strada provinciale per "Follo", idonea a ricongiungere l'edificazione in corso di realizzazione nella Am.B5.1 (ex zona AP20 del PRG vigente) con l'edificazione esistente lungo il torrente "Durasca", a confine con il comune di "Follo". Tale completamento è funzionale alla realizzazione dell'area per servizi di assistenza agli anziani (RSA) prevista in zona.

Funzioni ammesse - Dimensionamento

- Residenza e connettivo urbano di tipo **UT1** e **UT2**.
- **IUI** 0,08 m^2/m^2 residenziali
- **IUI** 0,03 m^2/m^2 **UT1**/**UT2**

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata.

Tipologie aggregate intorno ad aree pubbliche pedonali.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Il criterio guida nella progettazione della nuova edificazione è rappresentato dal mantenimento di un allineamento verso il fronte stradale, il mantenimento di un'altezza uniforme di tre piani e dalla realizzazione di un controviale alberato che consenta una funzionale e qualificata fruizione del connettivo urbano, realizzabile nei piani terra degli edifici, nonché la connessione ciclo-pedonale con il percorso lungo il rio "Durasca".

Ds.C2. Valeriano

Obiettivi generali della trasformazione

Il Distretto comprende un'area di circa 40.000 m^2, in fregio alla strada comunale "Valeriano – Buonviaggio", nella quale realizzare un intervento di rafforzamento della frazione di "Valeriano" allo scopo di raggiungere una soglia abitativa sufficiente a mantenere in vita la comunità locale e realizzare servizi essenziali, fra cui, in particolare, il plesso scolastico esistente che necessita di rilocalizzazione.

L'esigenza di una rilocalizzazione è determinata da una servitù da elettrodotto, cui è sottoposta la scuola attuale, da problemi di instabilità del suolo che ne hanno causato la chiusura, nonché da una limitazione dell'accessibilità costituita esclusivamente da accesso pedonale.

La nuova previsione insediativa sarà peraltro funzionale a dotare il nucleo frazionale di una cospicua area a servizi di verde ludico-sportivo, quale spazio pubblico di relazione, attualmente non presente.

E' previsto che il Distretto ospiti solo funzioni residenziali, senza consentire localizzazioni di servizi commerciali o altre attività, allo scopo di favorirne l'insediamento (o la riapertura) all'interno del centro storico di "Valeriano".

Funzioni ammesse- Dimensionamento

- Residenza, e relative pertinenze, con **IUI** = 0,1 m^2/m^2 con 30% di Social Hausing.
- Servizi scolastici, dimensionata come da normative pertinenti.
- Area verde ludico-sportiva con annesse attrezzature di servizio e ristoro, per una **SUL** max di 100 m^2.

Modalità di attuazione

PUO unitario di iniziativa privata, attuabile anche in due fasi successive purché ciascuna sia dotata della necessaria completezza di spazi pubblici e privati.

Nella convenzione attuativa connessa al **PUO**, il Comune, sulla base della verificata componente economica dell'intervento e dei relativi oneri spettanti all'operatore, potrà valutare di accollare al soggetto attuatore la realizzazione dell'area verde ludico-sportiva ovvero, in alternativa, la realizzazione di tutto o parte dell'edificio scolastico.

Disciplina paesistica di livello puntuale

- La Tav di **PUC** contiene un'indicativa suddivisione del Distretto dove localizzare le destinazioni d'uso indicate, con i naturali margini di flessibilità proposti dalla soluzione progettuale di **PUO**.

Stante la piena visibilità dell'intervento, che per la sua localizzazione andrà a costituire il nuovo "*sky-line"* del paesaggio nell'area interessata, il progetto dovrà porre particolare cura nella conformazione dell'insieme del nuovo nucleo da connotare come nucleo aggregato, analogo al centro storico di cui costituirà il naturale prolungamento. In tal senso sarà necessario riprendere la differenziazione dei tagli dei corpi di fabbrica e delle altezze che caratterizzano i borghi esistenti.

Nel progetto si dovrà prevedere una completa rete di percorsi pubblici pedonali interni al distretto e di collegamento fra le residenze e l'area a verde pubblico.

I parcheggi pertinenziali sono da ricavare nel sottosuolo del sedime dei corpi di fabbrica.

I parcheggi pubblici sono da ricavare sottostante la strada comunale strada, nella parte a monte dell'intervento.

Ds.C3 Buonviaggio - Ds.C3 Carozzo - Ds.C3 Piano di Valeriano

Obiettivi generali della trasformazione

I Distretti hanno la semplice finalità di completare il tessuto insediativo dei nuclei di appartenenza mediante la realizzazione di una quota di nuova edificazione comparata alle densità esistenti. I Distretti ricavano al loro interno gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi pubblici e privati.

Il Distretto di "Buonviaggio" riguarda aree demaniali che comprendono anche il sito denominato " *La Batteria*" attualmente utilizzata dal Comune come spazio di proprio servizio e per attività ludico-sportive. La valorizzazione residenziale dell'area è finalizzata ad acquisire definitivamente "*La Batteria*" alla proprietà comunale, oltreché a consentire la fruizione pubblica nelle ulteriori aree demaniali in fregio alla statale del "Buonviaggio" per completare il complesso dei servizi da offrire alla collettività. Il **PUO** di "Buonviaggio" è condizionato alla cessione al Comune,da parte del Demanio, del sito denominato "*La Batteria*" e all'uso pubblico delle rimanenti aree demaniali in fregio alla statale del "Buonviaggio".

Il Distretto di "Carozzo" riguarda un comparto che può completare, con il disegno organico garantito da un **PUO**, il tessuto abitativo di "Carozzo" polarizzato dalla: "*Villa Quaglia*" e dal parco annesso.

Il Distretto di: "Piano di Valeriano" riguarda aree di margine della frazione, la cui valorizzazione residenziale può consentire di razionalizzare la trama viaria con assi urbani adeguati, e di dotare la frazione di una piazza pubblica oggi carente. Il **PUO** di: "Piano di Valeriano" è condizionato alla cessione al Comune delle aree necessarie per la nuova viabilità e la piazza pubblica.

Funzioni ammesse- Dimensionamento

- Residenza con **IUI** = 0,15 m^2/m^2.
- Servizi pubblici e sportivi.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata.

Il **PUO** di: "Buonviaggio" è condizionato alla cessione al Comune,da parte del Demanio, del sito denominato "*La Batteria*" e all'uso pubblico delle rimanenti aree demaniali in fregio alla statale del "Buonviaggio".

Il **PUO** di Piano di Valeriano è condizionato alla cessione al Comune delle aree necessarie per la nuova viabilità e la piazza pubblica.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Entrambi i distretti presuppongono uno sviluppo dell'edificazione su un terreno caratterizzato da acclività che, seppur differenziate, esigono un'attenzione progettuale nella sistemazione delle quote dei sedimi edificati e delle accessibilità.

A “Carozzo”, l’accesso all’area avviene dal basso per cui i parcheggi pubblici dovranno essere ivi realizzati. Il terreno dovrà presentare una sistemazione a gradoni con altezze dei muri di sostegno non superiori a 2,50 m, trattati in pietra a vista e con vegetazione. L’accessibilità per gli edifici collocati nelle fasce superiori dovrebbe essere realizzata preferibilmente con ascensore inclinato. In caso di viabilità interna carrabile, l’ampiezza della carreggiata deve essere contenuta in 3,30 m.

Altezza degli edifici = due piani fuori terra.

A “Buonviaggio”, l’accesso avviene dall’alto in fregio a “*La Batteria*”. Per cui è necessario concentrare nella parte alta i parcheggi e tutta la potenzialità edificatoria.

Altezza degli edifici = tre piani fuori terra.

E’ opportuno che la sistemazione a verde pubblicamente fruibile preveda percorsi pedonali e una palestra del verde che congiunga l’area della “Batteria alta” con la postazione di “*vedetta*”, a lato della statale del: “Buonviaggio”, in adiacenza alla quale realizzare una area di parcheggio per l’accesso alla palestra arricchita da un chiosco per la vendita di prodotti locali a km 0.

Ds.C4. Prati di Vezzano

Obiettivi generali della trasformazione

Il Distretto interessa un'ampia area (di oltre 2 ettari) collocata in fregio alla statale Aurelia per "La Spezia" e al contempo interna al tessuto urbano di: "Prati" che costituisce la più consistente frazione comunale (circa 3.000 residenti sui 7.000 residenti totali). Si tratta pertanto del più significativo Distretto del **PUC** destinato a realizzare una vera e propria nuova polarità urbana, capace di elevare l'attrattività del tessuto urbano esistente,avuto riguardo anche alla vicinanza con la stazione FFSS della linea "La Spezia – Livorno".

Funzioni ammesse- Dimensionamento

- Residenza con **IUI** = 0,4 m^2/m^2.
- Attività di connettivo urbano **TU1** - **TU2**
- Attività commerciali **IUI** = 0,12 m^2/m^2, di cui almeno 500 m^2 destinati ad Uffici pubblici e attrezzature comunali.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata unitario, preceduto da una fase di impostazione del progetto da sottoporre al Comune attraverso la presentazione di almeno due ipotesi progettuali alternative secondo gli indirizzi di cui alla successiva Disciplina paesistica di livello puntuale.

Il Progetto deve comunque garantire: il completamento della maglia dei collegamenti pedonali interni alla piana; il collegamento all'area della stazione (e, a proseguire, verso la palestra e la scuola di: "Sarciara"), tramite il recupero all'uso pubblico del sottopasso di stazione esistente; una piazza urbana raccordata alla riqualificazione e al potenziamento del parco urbano esistente; l'idonea collocazione degli Uffici pubblici comunali.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Stante l'importanza del nuovo centro urbano da realizzare, anche dal punto di vista dell'immagine urbana e del linguaggio architettonico che verrà utilizzato, è fatto obbligo per il soggetto attuatore di proporre all'Amministrazione comunale almeno due ipotesi progettuali, preventivamente alla formazione del **PUO**, che propongano soluzioni tipologiche ed aggregative alternative per la soluzione del tema urbano in questione (es: tipologie a sviluppo verticale con recupero di ampi spazi pubblici e di aree verdi al suolo - maglia urbana omologa al tessuto contermine – tipologie a verde verticale e giardini pensili etc.) comparando impatti, benefici e qualità delle prestazioni delle diverse soluzioni.

Resta ferma come invariante la richiesta di realizzare parcheggi e box pertinenziali interrati e di offrire una quota di almeno 4.000 m^2 di verde su suolo naturale nonché il divieto di realizzare al suolo recinzioni per spazi privati.

NORME DI CONGRUENZA AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE				C_1	C_2
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	No
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uT1; uT2; uS	uT1; uT2; uT4; uS
	Modalità di attuazione			**PUO**	**PUO**
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**			Casa unifaniliare o plurifamiliare isolata su lotto	non vincolata
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,08	0,1
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			20%	30%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			60%	50%
Elementi d'arredo	**Piani interrati**			+20% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	≤ 20% ≤20m^2	≤ 20% ≤20m^2
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% ≤20m^2	≤ 20% ≤20m^2
	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 o prescrizioni **PUO**	5 o prescrizioni **PUO**
	Distanza dai confini (Dc)			5	5
	Distanza tra edifici (De)			10 o maggiori da **PUO**	10 o maggiori da **PUO**
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 (18 m^2/100m^2)	Si (18 m^2/100m^2)
	Marciapiedi			Si con arretramento di1,50 m	Si con arretramento di 1,50 m
	Recinzioni fronte strada			Muretto + ringhiera	**PUO**
	Alberature			Filare su confine	**PUO**

NORME DI CONGRUENZA AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE				C_3	C_4
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	No
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uT1; uT2; uT4; uS	uT1; uT2; uT4; uS
	Modalità di attuazione			**PUO**	**PUO**
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**			non vincolata	non vincolata
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0.15	0.4 res + 0.12 comm.
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			40%	40%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			40%	40%
Elementi d'arredo	**Piani interrati**			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+30% 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)			5 o prescrizioni **PUO**	5 o prescrizioni **PUO**
	Distanza dai confini (Dc)			5	5
	Distanza tra edifici (De)			10 o maggiori da **PUO**	10 o maggiori da **PUO**
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 (17,5 m^2/100m^2)	Si (17,5 m^2/100m^2)
	Marciapiedi			Si con arretramento di1,50 m	Si con arretramento di 1,50 m
	Recinzioni fronte strada			**PUO**	**PUO**
	Alberature			**PUO**	**PUO**

Ds.DP Distretti Produttivi di trasformazione

Sono definiti distretti produttivi di trasformazione le zone che presentano caratteristiche territoriali tali da consentire la realizzazione di nuovi centri di aggregazione produttiva, anche in connessione con ipotesi di riorganizzazione infrastrutturale e di riqualificazione degli spazi pubblici. Essi sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

Ds.DP Distretto produttivo di trasformazione Piano di Vezzano II

Tale Distretto include una porzione di territorio libero da insediamenti , in località Piano di Vezzano II, a monte della Autostrada che dall'area industriale della ex- Tecnostone, inclusa, si estende fino ai margini dell'area di servizio autostradale. L'area prescelta gode di totale visibilità dal percorso autostradale della Livorno-Sestri Levante, della vicinanza del casello di uscita S.Stefano Magra -La Spezia – Parma, della presenza delle infrastrutture di accesso già presenti a servizio anche delle altre aree produttive al contorno site sia nel Comune di Vezzano che nel Comune limitrofo di S. Stefano Magra. Il Distretto oltre al perseguimento degli obiettivi specifici sotto indicati, può costituire una credibile opportunità per il recupero dell'edificio inutilizzato della Tecnostone all'interno di un complesso di nuove localizzazioni di pregio senza richiedere peraltro nuova viabilità e infrastrutture, ma anzi contribuendo al potenziamento e alla piena valorizzazione di quelle esistenti.

Obiettivi generali della trasformazione

Il Distretto, in forza della favorevole collocazione logistica sopra indicata e delle potenzialità presenti in questo snodo centrale della valle del Magra in collegamento col porto di La Spezia e con le direttrici per la Lunigiana e il Parmense e la vicina Toscana, è pensato per essere l'occasione di un programma pubblico di valorizzazione produttiva a scala comprensoriale (promosso dal Comune anche in associazione con gli altri comuni contermini e/o con gli enti territoriali sovraordinati), preordinato a realizzare una nuova tipologia di offerta industriale basata sulla qualità della progettazione unitaria e sulla ricerca di una significativa sinergia produttiva e di servizi al proprio interno e con il contesto produttivo esistente in modo da differenziarsi dagli "anonimi" singoli contenitori industriali già esistenti (e spesso) inattivi nei comuni contermini, stimolando una domanda di attività produttive competitive a livello sovracomunale. Il nuovo insediamento produttivo dovrà a tal fine inglobare la ex Tecnostone e garantire un organico inserimento nel contesto agricolo/ambientale della piana, assumendo come propri paradigmi progettuali e logistico/distributivi la continuità percettiva dalla autostrada, la presenza di servizi integrati alle attività produttive, la conservazione di ampi coni visivi verso il paesaggio agrario circostante e il rimando, nelle scelte tipologico/distributive dell'insediamento , alle più significative linee di caratterizzazione territoriale costituite dall' andamento del retrostante canale irriguo e dall'allineamento dei coltivi, come messo in evidenza dallo schema illustrativo dei criteri progettuali indicato sulle tavole di Piano.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

Funzione principale: Attività Industriali e artigianali (ul), per una quota maggiore o uguale al 70%

Funzioni complementari: servizi al cittadino e all'impresa (uT1 - uT2 – uS) per il restante 30%
IUI = 0.4 m2/m2
Massimo rapporto di copertura (Rc) = 20%.
Minimo coefficiente di permeabilità = 65%.
Numero max piani fuori terra = 2 +1 per uffici e/o servizi.
Altezza max = 12 m.

Sull'edificio esistente della ex Tecnostone sono ammessi interventi di riqualificazione edlizia e di frazionamento senza aumento di volume e di altezza ma con possibile modificazione dei prospetti esterni e della copertura.

Modalità di attuazione

Il Distretto è suddiviso in tre comparti indicati nello schema progettuale : l'area di distacco dalla autostrada con funzioni di filtro verde attrezzato qualificato dalla presenza di uno specchio acqueo (stagno) intorno al quale si organizza il parcheggio/sosta degli utenti e visitatori del complesso produttivo; l'asse attrezzato - indicato con segno blu nello schema – con funzione di identificazione visiva unitaria e di legame funzionale dell'intero complesso, destinato ad accogliere la segnaletica di riferimento, gli ingressi e i servizi tecnico/amministrativi, di marketing e di accoglienza ; la vera e propria cittadella produttiva con i singoli edifici produttivi a distribuzione radiale attestata sull'asse attrezzato(secondo lo schema indicato nella tavola di piano).
La progettazione dovrà uniformarsi alle indicazioni di uno "Schema Direttore Unitario" a carico dell'Amministrazione Comunale ovvero del primo soggetto attuatore pubblico e/o privato. Lo Schema Direttore Unitario sviluppa le linee progettuali indicate dalle presenti norme ed è finalizzato :

6 a definire le caratteristiche funzionali, dimensionali e tipologico-formali e di inserimento paesistico - ambientale dell'asse longitudinale di connessione, come schematicamente indicato nella tavola di PUC ;
7 a definire le caratteristiche funzionali, distributive, dimensionali , tipologico-formali e di inserimento paesistico - ambientale dei singoli edifici produttivi, seguendo le linee schematicamente indicate nella tavola di PUC e secondo le sotto descritte prestazioni ;
8 a identificare i comparti attuativi in cui può essere suddiviso l'intero intervento, da realizzarsi mediante intervento diretto convenzionato ;
9 a dettare la ripartizione , pro quota ai singoli comparti attuativi come sopra identificati, degli oneri per la realizzazione degli standard e delle opere di sistemazione e arredo propri e di quelli relativi alla acquisizione e realizzazione della fascia verde e correlato specchio acqueo indicati nella tavola di PUC nonché degli oneri necessari ad attribuire alla strada pubblica antistante le caratteristiche dimensionali di una strada di categoria C1.

Disciplina paesistica di livello puntuale

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

1. nella fascia di rispetto autostradale deve essere realizzata una sistemazione a verde con filari alberati e/o coltivi, da mantenersi a cura dei soggetti attuatori, arricchita da uno o più specchi acquei a carattere naturalistico (tipo stagno);
2. la strada pubblica antistante il Distretto deve essere portata alle caratteristiche dimensionali di una strada di categoria C1;
3. i nuovi edifici industriali devono essere collocati secondo gli allineamenti attestati sull'asse longitudinale di connessione del Distretto di cui alle tavole di PUC, in analogia con la partizione dei fondi rustici della piana ;
4. l'asse di connessione,destinato a rappresentare e inglobare i fronti edilizi verso l'autostrada, dovrà avere caratteristiche compositive di fronte continuo, con disegno unitario che può contemplare anche parziali arretramenti rispetto all'allineamento principale e varchi ,che continueranno anche fra i corpi di fabbrica retrostanti, che costituiscano canali visivi dalla autostrada verso il paesaggio agricolo e il profilo paesaggistico collinare e montuoso dello sfondo.
5. le funzioni di carico e scarico devono essere collocate nella parte a monte degli edifici;
6. l'area di pertinenza antistante l'autostrada deve rimanere sgombera da qualsiasi genere di deposito, e non delimitata da recinzioni in fregio alla strada pubblica parallela alla autostrada. (Le recinzioni necessarie a garantire la sicurezza dell'impianto potranno opportunamente essere collocate lateralmente e in tutta la parte retrostante). Nell'area , compresa tra i nuovi insediamenti e l'autostrada possono essere idoneamente collocati gli elementi di decoro ambientale in cui ricomprendere anche la illuminazione, le insegne e altri elementi di comunicazione pubblicitaria.
7. le recinzioni di cui sopra devono seguire criteri di uniformità e possono essere realizzate mediante siepi ovvero con muretto intonacato di altezza massima di 1 ml. e sovrastante ringhiera o griglia metallica di altezza complessiva non superiore a 2,50 ml.
8. le coperture degli edifici produttivi costituiscono una parte integrante del disegno complessivo, pertanto devono arricchire la qualità estetica e tecnologica del manufatto, suggerendo al riguardo coperture a botte, a volta, tetti giardino etc.;
9. i pannelli solari e/o altri impianti tecnologici devono essere progettualmente integrati all'edificio .

Ds.DC Distretti Commerciali di trasformazione

Sono definiti distretti commerciali di trasformazione le zone del territorio idonee, in primo luogo, a recepire le previsioni residenziali del PRG vigente, riproponibili in quanto in avviato stato di realizzazione. Esse presentano caratteristiche territoriali tali da consentire la realizzazione di nuovi centri commerciali e direzionali, anche in connessione con ipotesi di riqualificazione degli spazi pubblici, in rapporto al tessuto urbano esistente. Essi sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

Ds.DC Distretto commerciale di trasformazione di Prati. (ex AP18)

Tale Distretto include una porzione di territorio, in località "Prati", inclusa tra l'Aurelia e il viadotto dell'Autostrada, in un'area interna al tessuto urbano la cui urbanizzazione e attuazione a fini direzionali/commerciali può costituire valida integrazione della rete dei servizi di Prati.

Questo distretto, già presente nel vigente **PRG**, è accolto dal **PUC** in quanto è già stato attivato il percorso di approvazione degli strumenti attuativi previsti e sono state rilasciate autorizzazioni comunali.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Il **PUC** riporta, come distretto di trasformazione l'area della "ex AP18", estendendone il perimetro per consentire una migliore integrazione al tessuto e la realizzazione di standard. Viene di massima assunta la **previsione nell'uso del suolo** del PRG. Di seguito si estrapola, dalle Schede Normative di **PRG**, la sintesi delle relative indicazioni metriche.

AP N°	SUP (m^2) Territoriale	P (m^2)	Piazze e parchi (m^2)	Spazi aperti pubblici (m^2)	Spazio edificato(m^2)
18	4.390	735	1.455	405	1.795

Si fa notare che le misure sopra riportate risultano non corrispondenti alla reale perimetrazione, per cui tali valori dovrebbero essere corretti come di seguito:

AP N°	SUP (m^2) Territoriale	P (m^2)	Piazze e parchi (m^2)	Spazi aperti pubblici m^2)	Spazio edificato (m^2)
18	5.860	700	1.265	1.565	2.330

Il PUC, fissa le nuove misure territoriali come riportate nella tabella prescrittiva seguente

AP N°	SUP (m^2) Territoriale	P (m^2)	Piazze e parchi (m^2)	Spazi aperti pubblici (m^2)	Verde di pertinenza (m^2)	Spazio edificato (m^2)
18	5410	700	1925	235	980	1570

Il PUC, al contrario, recepisce integralmente le **prescrizioni quantitative** relative alla potenzialità edificatoria che si ricapitolano nella tabella prescrittiva seguente

AP N°	u. in N°	Spazio edificato. (m^2)	Sup. P. int. (m^2)	Sup U. max (m^2)	S.A. max (m^2)	Numero max piani N°	Tipologia	Destinazione d' uso
18	1	1.795	0	3.590 → 2.990		4	Es	uT1; uT2; uT3; uT5;
	2	1.455	1.455	///		-1	Es	P
	TOT	3.250	1.455	3.590	2.990			

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata. In questo distretto gli interventi sono soggetti alle procedure nonché alla disciplina paesistica di livello puntuale ed alle prescrizioni quantitative previste nella Scheda Attuativa dell' Area Progetto AP18 del **PRG** vigente che si riproduce in allegato alle presenti NTA.

Varianti alla distribuzione urbanistica, non comportanti aumento delle S.A., sono ammesse previa approvazione di **PUO** di iniziativa privata.