06 NORME DI CONFORMITA'

NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

INDICE

1 **A** **Ambiti residenziali di conservazione**

$A_{1.}$ Edifici nei centri storici

$A_{2.}$ Spazi pubblici e di connessione

A_3 Edifici storici isolati

2 **B** **Ambiti residenziali di riqualificazione**

B_0 Edifici nel verde

B_1 B_2 B_3 B_4 Completamento urbano

B_5 Riqualificazione urbana

3 **D** **Ambiti produttivi di riqualificazione**

D_1 Area della produzione consolidata

$D_{1.1}$ Nuova costruzione

$D_{1.2}$ Riqualificazione (ampliamenti e sopraelevazioni)

D_{TRZ} Attività produttiva in area Parco

D_{TRZ1} Attività produttiva incongrua nella piana di Corea

4 **D** **Ambiti commerciali di riqualificazione**

D_2 Area del commercio consolidato

$D_{2.1}$ Nuova costruzione

$D_{2.2}$ Riqualificazione (ampliamenti e sopraelevazioni)

$D_{2.3}$ Ampliamento attività ricettiva

5 E Ambiti Territoriali agricoli/ambientali di conservazione/riqualificazione

Territori non insediati

E_1 Aree boscate

E_2 Corridoi ambientali

- $E_{2.1}$ Vegetazione igrofila

E_3 Aree agricole di pregio e /o valore paesistico

Territori di presidio ambientale

E_4 Aree verdi rurali

- $E_{4.1}$ Oliveto terrazzato consolidato
- $E_{4.1.1}$ Oliveto terrazzato in ampliamento
- $E_{4.2}$ Coltivi misti consolidati
- $E_{4.2.1}$ Coltivi misti in ampliamento

E_5 Aree verdi periurbane

- $E_{5.1}$ Parco agricolo urbano
- $E_{5.2}$ Verde privato

Aree della produzione agricola

E_6 agricole

- $E_{6.1}$ Parco agricolo della piana
- $E_{6.2}$ Aree agricole perifluviali

1 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. 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 e degli spazi aperti, in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura;
- 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 altezze degli edifici contermini e dei caratteri tipici dei luoghi.

$A_{1.}$ Edifici nei centri storici

Gli ambiti A_1 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.

$A_{2.}$ Spazi pubblici e di connessione

Gli ambiti A_2 comprendono gli spazi pubblici e le aree di relazione all'interno dei centri antichi di Vezzano Inferiore, Vezzano Superiore e Valeriano. Questi rappresentano una realtà sedimentata di percorsi, di aperture prospettiche, di orizzonti e di aree verdi a complemento delle emergenze monumentali che conferiscono grande valore al paesaggio urbano e costituiscono un insieme organico in cui ogni trasformazione di un singolo elemento produce ricadute sull'intero sistema percettivo..

Modalità di attuazione

La progettazione partecipata è individuata come la procedura di riferimento per piccoli interventi che migliorino la struttura urbana e il rapporto degli abitanti con gli spazi pubblici.

I progetti di intervento nel sistema degli spazi pubblici, di iniziativa pubblica o privata, dovranno attivare un percorso di progettazione partecipata, regolata come esposto nelle Norme Urbanistiche Generali N° 05.

A_3 Edifici storici isolati

Gli ambiti A_3 comprendono le aree, i complessi e gli edifici anche se isolati, 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 A_1

a) interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti anche modifiche esterne.

È ammessa la variazione di destinazione d'uso di locali e/o manufatti esistenti per ottenere destinazioni d'uso principali o complementari. 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:

b) degli interventi sui ruderi esiti di crolli per le cui sagome e volumetrie negli interventi di ricostruzione si dovrà ricorrere a fonti storiche di archivio;
c) degli interventi di demolizione e ricostruzione fedele, esclusivamente giustificati da esigenze statiche;

2 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

Il PUC punta alla densificazione dell'edificato presenti all'interno del tessuto 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, anche attraverso la progettazione partecipata, e alla riqualificazione degli spazi pubblici residuali, operando un riequilibrio nella distribuzione e nella localizzazione delle aree pubbliche degli standards. Questi interventi ricostruiscono una gradualità di densità urbana, dalle aree centrali, più densamente urbanizzate, fino alle parti periferiche dei nuclei residenziali.

In relazione al grado di gerarchia urbana, gli ambiti di riqualificazione sono suddivisi in zone diverse con normative (indice edificatori, rapporti edificato/verde, altezza ecc) specificamente calcolati per raggiungere l'obiettivo di riconsolidare e riqualificare, complessivamente, la struttura urbana.

B_0 **Edifici nel verde**.

(Aree periurbane di completamento a permesso di costruire diretto)

Gli ambiti B_0 sono inseriti nelle parti periferiche dei nuclei abitati, all'interno di aree debolmente insediate che, però, presentano una infrastrutturazione ed urbanizzazione idonee all'insediamento residenziale. In tali aree la crescita edilizia è statacaratterizzata da villini mono o bifamiliari con giardino recintato ed è priva di polarità urbana 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 più strutturati dai tracciati stradali e caratterizzati da usi misti residenziali e agricoli. In queste parti l'uso agricolo é tuttavia residuale sia in ragione della prossimità agli insediamenti residenziali che del loro stato intrinseco di subordinazione agli usi pertinenziali.

Obiettivi della riqualificazione

La Norma punta al completamento dei lotti residuali non edificati all'interno del tessuto, mantenendo il carattere di bassa densità edilizia, ponendo un doppio limite:

> Lotto minimo di 3000mq
> Indice IUI = 0,04 mq/mq

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- il mantenimento degli usi agricoli esistenti in quanto compatibili con gli usi residenziali esistenti ed eventualmente all'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 realizzazione di edifici a impatto zero, con materiali riciclabili e classe energetica >="A"
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a::

- Essendo collocati in aree paesaggisticamente pregiate nelle quali sono presenti elementi naturalistici si chiede che gli interventi salvaguardino e potenzino tali aspetti e, coerentemente, i manufatti edilizi vengano realizzati con materiali salubri per gli abitanti e rispettosi dell'ambiente;
- per gli 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;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 80 cm. Aggetti superiori sono ammessi se coerenti con la morfologia edilizia del contesto edificato, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale;
- 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono sempre naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità;
- è segnalata la possibilità di migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali 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;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza, nei terreni non messi a coltura, di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, si indica di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;
- le recinzioni lungo le strade devono rispettare gli arretramenti e le dimensioni previste dal Codice della Strada
- per le eventuali recinzioni è possibile realizzare, ai confini della proprietà, recinzioni metalliche ricoperte da bordure vegetali coerenti col paesaggio, segnalare i confini con alberature oppure mantenere la continuità tra gli spazi aperti senza barriere;
- è inoltre possibile realizzare muretti di pietra a secco, caratteristici del paesaggio agrario ligure;

- è obbligatoria la raccolta dell'organico e la produzione del compostaggio in loco, salvo iniziative collettive volte ad un utilizzo ancora più efficiente dei rifiuti organici (es. produzione di biogas)
- le strade ed i percorsi di accesso, se non già asfaltati, sono da mantenere a tappeto bianco.
- nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione 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 lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.

B_1 B_2 B_3 B_4 **Completamento urbano**

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

Gli ambiti B_1 B_2 B_3 B_4 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 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 già insediate sono parti caratterizzate dalla presenza di funzioni tra di loro compatibili; residenza, commercio, terziario e servizi di suo pubblico. Il carattere di questi ambiti é 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

La finalità delle Norme è di agevolare i processi di maturazione del tessuto, attraverso la saturazione dei lotti residuali non edificati all'interno del tessuto, per costruire una adeguata densità ed un compiuto sistema di relazioni, di integrare la residenza con funzioni commerciali e direzionali e di polarizzare il tessuto migliorando la qualità degli spazi pubblici di relazione Infine, la Norma punta alla riqualificazione degli spazi pubblici residuali, attraverso la progettazione partecipata.

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- il consolidamento dell'insediamento nel rispetto del principio insediativo esistente definito dall'edificazione lungo tracciati;
- il completamento dei vuoti al fine di evitare punti di degrado e elevare la qualità urbana;
- il miglioramento delle relazioni (percorsi e fruibilità) presenti nella zona 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;

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a::

- gli interventi di nuova edificazione sono volti a garantire la multifunzionalità e prevedono, la realizzazione di residenza, eventualmente congiunta con attività terziarie quali uffici, piccoli punti di vendita, artigianato o attività culturali e di servizio pubblico;
- per gli 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;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- la copertura, di norma, sarà a falde; 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
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 60 cm,

- forme diverse della copertura e aggetti superiori della gronda sono realizzabili secondo le indicazioni normative contenute nel paragrafo “Flessibilità interna”;
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all’Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono sempre naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità;
- è segnalata la possibilità di migliorare il microclima locale attraverso l’utilizzo di giochi d’acqua e/o creazione di specchi d’acqua o piscine naturali 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;
- può essere prescritta dalla Commissione Edilizia la riapertura di fasce fruibili di continuità con le aree verdi e l’integrazione con percorsi pedonali e ciclabili possibilmente indipendenti dalle strade carrabili;
- è consigliata oltre la realizzazione di nuovi giardini, la formazione di orti e di spazi agricoli interclusi tra l'edificato esistente e nuovo funzionali anche all'auto-produzione agricola;
- le recinzioni lungo le strade devono rispettare gli arretramenti e le dimensioni previste dal Codice della Strada
- la eventuale realizzazione di recinzioni avrà le seguenti tipologie: verso il fronte stradale con ringhiere e/o muretti e siepi a tipologia urbana e, sugli altri lati interni, con sole siepi e/o recinzioni metalliche ricoperte da siepi; è altresì possibile proporre perimetrazioni aperte, delimitate da alberi e cespugli o inserendo elementi di arredo, quali panchine per la sosta;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l’importanza di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- per evitare l’inquinamento delle falde acquifere, si indica di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l’agricoltura biologica;;
- nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione 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 lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.

Flessibilità interna

È facoltà del proprietario proporre un POI che, valutate le relazioni con gli edifici contigui e prospicienti, preveda l’impiego di materiali e tecnologie innovative ed, eventualmente, morfologia non tradizionale (tetto piano, tetto-giardino, grigliati, ecc.), al fine di realizzare un edificio di Classe energetica >= “A”

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 25% della S.A., da realizzare in 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 11 (ora solare).

Flessibilità esterna

È facoltà dei proprietari di due o più lotti edificabili contigui, ricadenti in area B_2, B_3, 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) e che contempli la realizzazione e l’adeguata sistemazione degli spazi pubblici. È fatto obbligo di raggiungere la Classe energetica >=”A”. In tal caso si fa riferimento ai parametri urbanistici e dimensionali previste nelle Norme di Congruenza, secondo questo schema di corrispondenza:

$B_2 \rightarrow C_2$

$B_3 \rightarrow C_3$

$B_4 \rightarrow C_4$

B_5 Riqualificazione urbana

Gli ambiti B_5 rappresentano le parti del territorio comunale costituite da nuclei (non storici), già edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Il PUC individua la necessità di riqualificare tali tessuti di recente crescita, prevedendo di incrementare la dotazione degli spazi pubblici e di andare incontro alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i fabbricati esistenti, di loro proprietà, alle nuove esigenze igienico-sanitarie ed abitative.

Obiettivi della riqualificazione

La Norma punta alla densificazione degli edifici presenti all'interno del tessuto 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,

Inoltre, attraverso la progettazione partecipata, si punta alla riqualificazione degli spazi pubblici residuali, pur accettando che le aree pubbliche per gli standards restino localizzato in aree vicine, più densamente urbanizzate.

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- la densificazione degli insediamenti attraverso interventi di addizione nelle abitazioni esistenti nel quartiere;
- incremento e riqualificazione 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 quali, terziarie, commerciali 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 di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a:

- è ammesso l'incremento volumetrico degli edifici esistenti, con le modalità di seguito elencate compatibilmente con il carattere degli spazi urbani circostanti
- è ammessa la riqualificazione delle superfici e dei manufatti aventi carattere di degrado o contenenti funzioni improprie e non compatibili con la residenza;
- gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione ammessi sono complementari a variazioni di destinazione d'uso per aumentare la multifunzionalità integrando la residenza con attività terziarie quali uffici, piccoli punti di vendita, artigianato o attività culturali e di servizio pubblico;
- la sopraelevazione degli edifici è subordinata alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, mentre 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) preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;

- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali, anche verticali, a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- gli incrementi volumetrici ammessi dovranno presentare caratteristiche e forma della copertura e della gronda, di norma, simili al fabbricato esistente,
- la trasformazione dei sottotetti esistenti in sottotetti abitabili o agibili, è sempre ammessa e non costituisce "sopraelevazione", purché non comporti aumenti di altezza maggiori di 50 cm, comprensivi dei necessari pacchetti isolanti,
- è ammessa la realizzazione, anche in ampliamento, di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono sempre naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità;
- è segnalata la possibilità di migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali 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 sollecitati interventi di riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, finalizzati alla realizzazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati e non, e alla integrazione spaziale fra i diversi contesti urbani e da questi verso gli spazi aperti a verde attrezzato o naturali. Tali interventi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno attivare un percorso di progettazione partecipata, come definita all'Art. 54 delle Norme Urbanistiche Generali n° 05
- sono sollecitati interventi di riapertura di canali di continuità fruibili con le aree verdi e l'integrazione con percorsi pedonali e ciclabili possibilmente indipendenti dalle strade carrabili; la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati e la riorganizzazione di spazi pubblici per bambini ed adulti, anche con interventi di piccole dimensioni; la realizzazione di specifici spazi per la per la sosta e la percorribilità pedonale; attivando un percorso di progettazione partecipata, come definita all'Art. 54 delle Norme Urbanistiche Generali n° 05
- la realizzazione delle recinzioni con muretti e siepi a tipologia urbana verso il fronte stradale ed eventualmente con sole siepi e/o recinzioni metalliche coperte da siepi, sugli altri lati interni; è altresì possibile proporre perimetrazioni aperte, delimitate da alberi e cespugli o inserendo elementi di arredo, quali panchine per la sosta;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, si indica di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;
- nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione 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.

Categorie di intervento:

Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione): modalità esecutive

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici residenziali con numero di piani non superiore a tre, e di superficie utile SA maggiore di 28 mq, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC".

Per abitazioni con superficie utile SA compresa tra 28 e 56 mq è ammesso un ampliamento una-tantum fino a raggiungere una superficie utile totale SA di 80 mq.

Per abitazioni con superficie utile SA compresa tra 56 e 140 mq l'ampliamento è ammesso nella misura percentuale stabilita della S.A. esistente, per ogni piano e senza superare, in ogni caso, 140 mq di S.A. finale per la singola unità immobiliare.

In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità stabilito sul lotto asservito.

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 "C" o superiore. preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;

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

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una-tantum degli edifici residenziali, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", fino a raggiungere il numero di piani stabilito, In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità stabilito.

Le porzioni di fabbricato realizzate in sopraelevazione dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato ampliato, 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 forma 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 11 (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 "C". preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

Nuova costruzione per frazionamento di unità abitativa esistente: modalità esecutive

È ammessa la realizzazione una-tantum di nuove unità residenziali attraverso il frazionamento degli edifici residenziali, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC".

Per abitazioni con superficie utile SA compresa tra 56 e 140 mq è ammesso il frazionamento dell'unità residenziale esistente, realizzando per ciascuna delle due unità così ottenute, un successivo ampliamento, senza superare, in ogni caso, 160 mq di S.A. finale per la somma delle due unità immobiliari.

In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità stabilito.

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.

Il frazionamento con ampliamento è subordinato alla riqualificazione energetica almeno delle due unità immobiliari che vengono ampliate 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;

Flessibilità interna

È facoltà del proprietario proporre POI che contempli le relazioni tra gli edifici contigui e prospicienti, nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda:

- ***la demolizione e l'accorpamento al fabbricato residenziale dei fabbricati precari*** o inadeguati esistenti ed il loro recupero abitativo con, eventualmente, la sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale. In tal caso l'incremento del 20% o del 30%, calcolato sulla somma della S.A. e della S Acc. dei fabbricati precari demoliti, può essere sommato alle addizioni residenziali già ammesse per il fabbricato principale. Non è ammessa, in questo caso, la realizzazione di altre pertinenze esterne. 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 e raggiungere la Classe energetica >= "C". Le condizioni e gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano all'intero complesso edilizio così ottenuto.

- ***il recupero residenziale di annessi agricoli presenti nel tessuto, di ruderi o parti di edifici residenziali danneggiati*** per eventi naturali o bellici, dei quali resti gran parte delle murature portanti. Di essi va comprovata la presenza al momento dell'adozione del PUC, a 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% o del 30%, è applicato alla S.A. documentata ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, documentata. Il recupero e l'ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente, e raggiungere la Classe energetica >= "C" Tutti gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano al fabbricato realizzato nel recupero.
- ***la sostituzione edilizia*** del fabbricato residenziale principale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 26 delle Norme urbanistiche generali. In tal caso è ammesso l'incremento del 20% o del 30%, della S.A. esistente ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, esistente. Il nuovo fabbricato

dovrà raggiungere la Classe energetica >= ”A” ed avrà, di norma caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente, Le condizioni ed i parametri urbanistici sopra elencati si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione. Qualora il nuovo fabbricato sia realizzato con materiali e tecnologie della bioarchitettura e, contemporaneamente, si raggiunga la Classe energetica “A+” l’incremento della S.A. esistente può raggiungere il 35%.

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

- ***in caso di sostituzione edilizia,*** è facoltà del proprietario proporre un progetto con materiali e tecnologie della bioarchitettura e morfologia non tradizionale. Fermo restando l’incremento massimo del 35% con Classe energetica = “A+”, il POI può proporre la realizzazione di tetto-girdino orizzontale fruibile da un 3° piano, coperto con “tetto solare” ; la superficie coperta di tale attico non può essere superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato sottostante.

In relazione alla diversa tipologia di tessuto ed alla diversa collocazione nella realtà urbana di Vezzano gli ambiti B_5 sono suddivisi in due sub-ambiti:

$B_{5.1}$ Edifici esistenti a bassa densità
$B_{5.2}$ Edifici esistenti nell'urbano

$B_{5.1}$ Edifici esistenti a bassa densità.

Gli ambiti $B_{5.1}$ sono individuati in aree in cui la crescita edilizia, caratterizzata da villini mono o bifamiliari con giardino recintato è 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 più strutturati dai tracciati stradali e caratterizzati da usi misti residenziali e agricoli. In queste parti l'uso agricolo é tuttavia residuale sia in ragione della prossimità agli insediamenti residenziali che del loro stato intrinseco di subordinazione agli usi pertinenziali. Gli ambiti $B_{5.1}$ sono localizzati in stretta aderenza con gli ambiti B_1, finalizzati alla saturazione di lotti liberi residuali.

Flessibilità esterna

Non è previsto il ricorso a flessibilità esterna

$B_{5.2}$ Edifici esistenti nell'urbano

Gli ambiti $B_{5.2}$ sono individuati in aree in cui la crescita edilizia è polarizzata da 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 $B_{5.2}$ sono parti caratterizzate dalla presenza di funzioni tra di loro compatibili come residenza, commercio, terziario e servizi di uso pubblico. Il carattere di questi ambiti é 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.

Flessibilità esterna

È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, ricadenti in area B5.2 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. La nuova costruzione di congiunzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 30% 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 una 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>="C", mentre la parte di nuova costruzione dovrà raggiungere la Classe energetica>="A"

3 D Ambiti produttivi di riqualificazione

Sono definiti ambiti produttivi di riqualificazione le parti 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 D del D.M. 02/04/1968.

Obiettivi generali della riqualificazione

Il piano punta a completare i lotti residuali non edificati all'interno del tessuto produttivo esistente e ad elevare la qualità delle aree produttive con adeguamento degli standards.

Il piano incentiva le iniziative volte alla tutela della salubrità, riducendo le fonti di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo e abbattendo i livelli di rumore.

In relazione al grado di gerarchia urbana, gli ambiti produttivi di riqualificazione sono suddivisi in diverse zone con normative (indice edificatori, rapporti edificato/verde, altezza ecc) specificamente calcolati per raggiungere l'obiettivo di riconsolidare, complessivamente, la struttura produttiva.

D_1 Area della produzione consolidata.

Gli ambiti D_1 rappresentano le parti del territorio comunale, già edificate con destinazione prevalentemente produttiva. Il PUC individua la necessità di riqualificare tali tessuti di recente crescita, prevedendo di incrementare la dotazione degli spazi pubblici e di andare incontro alle esigenze diffuse dei proprietari di adeguare i fabbricati esistenti alle nuove esigenze igienico-sanitarie, lavorative e alla mutata dimensione e qualità delle aziende produttiva.

L'area posta sul confine sud est del comune a contatto con l'area industriale del comune di Sarzana, e l'area del Mulinello, già indicate nel PRG come aree industriali sono in fase di realizzazione. Il PUC mantiene la stessa indicazione e le stesse ipotesi quantitative. Indica, invece livelli prestazionali maggiori.

Obiettivi della riqualificazione

La Norma punta al completamento dei lotti residuali non edificati all'interno del tessuto e alla riqualificazione degli spazi pubblici residuali.

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- l'insediamento di nuovi edifici produttivi integrati con gli edifici 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;
- aumentare la dotazione di standard e di spazi pubblici.

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a::

- nei nuovo fabbricati produttivi possono essere realizzate abitazioni per il custode o per persone addette all'attività produttiva, nella misura sotto specificata.
- la residenza nelle aree produttive è ammessa solo se

  - è documento il rispetto di tutti parametri di salubrità (nell'aria, nell'acqua, nel suolo, livello di rumore, livello del campo elettromagnetico, libello della radioattività, ecc) nel lotto di proprietà
  - è dimostrata, nella planimetria delle aree esterne la indipendenza dei percorsi di accesso alla residenza dagli spazi produttivi ed è garantita la sicurezza dei pedoni
  - le porzioni residenziali dei fabbricati devono raggiungere una Classe energetica >="C"
- le unità residenziali realizzate saranno collegate, con vincolo di pertinenza registrato, alle rispettive unità produttive.
- nel nuovo fabbricati produttivi possono essere realizzati uffici e/o spazi espositivi e di vendita funzionali alla produzione
- per gli 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;
- si consiglia di realizzare coperture vegetali (tetto giardino) o con disposizione di pannelli fotovoltaici (tetto solare)
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 80 cm. Aggetti superiori sono ammessi se coerenti con la morfologia edilizia, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale;
- nelle parti ad uso residenziale 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- si prescrive la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione con essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni e di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- si prescrive la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, sono vietati "depositi-discariche" di materiali di lavoro nella pertinenza esterna.
- è concessa la possibilità di costruire pertinenze esterne, in alternativa ad aree di stoccaggio a cielo aperto, con i parametri urbanistici sotto elencati;.
- obbligo di evitare l'inquinamento delle falde acquifere, evitare l'immissione in aria di sostanze tossiche;
- sono ammesse recinzioni di altezza non superiore a 2,50 ml.
- segnalare i confini con alberature;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici e dei cartelli pubblicitari sono da preferire gli utilizzi lampade solari senza allacciamento alla rete.

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, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", con ampliamento nella misura massima del 30% della S.A. per ogni piano.

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, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", fino a raggiungere tre piani fuori terra e l'altezza massima di 15 ml. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore al 30%,

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.

Nuove costruzioni

Secondo gli indici previsti. Per i fabbricati esistenti è possibile realizzare ampliamenti nella misura percentuale indicata, o, in alternativa, nuova costruzione, con assorbimento dell'esistente, utilizzando l'IUI sul lotto di proprietà, secondo le modalità ed i parametri urbanistici prescritti.

Flessibilità interna

(Ad esclusione di aree ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti)

È facoltà del proprietario proporre POI che contempli le relazioni tra gli edifici contigui e prospicienti, nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda:

- ***la demolizione e l'accorpamento al fabbricato produttivo dei fabbricati precari*** o inadeguati esistenti ed il loro recupero produttivo con, eventualmente, la sostituzione edilizia del fabbricato produttivo principale. In tal caso l'incremento del 30%, calcolato sulla somma della S.A. e della S Acc. dei fabbricati precari demoliti, può essere sommato alle addizioni già ammesse per il fabbricato principale. Il nuovo fabbricato dovrà raggiungere la Classe energetica >="D" per tutti i locali climatizzati e la Classe > = "C" per le abitazioni 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. Le condizioni e gli altri parametri urbanistici sopra elencati si applicano all'intero complesso edilizio così ottenuto.

- ***la sostituzione edilizia*** del fabbricato residenziale principale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 26 delle Norme urbanistiche generali. In tal caso non è ammesso alcun incremento della S.A. esistente ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, esistente. Il nuovo fabbricato dovrà raggiungere la Classe energetica >="D" per tutti i locali climatizzati e la Classe > = "C" per le abitazioni. Le condizioni ed i parametri urbanistici sopra elencati si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione. Qualora il nuovo fabbricato sia realizzato con materiali e tecnologie innovative e, contemporaneamente, si raggiunga la Classe energetica "C" " per tutti i locali climatizzati, e la Classe > = "B" per le abitazioni è concesso l'incremento della S.A. esistente nella misura del 30% ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, esistente.

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

Flessibilità esterna

(Ad esclusione di aree ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti)

1. È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, ricadenti in area $D_{1.2}$ 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. La nuova costruzione di congiunzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 30% 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 la rimozione di ogni "deposito-discarica" eventualmente presente nei lotti e predisporre una adeguata sistemazione degli spazi privati nonché l'incremento degli spazi pubblici quali parcheggi, marciapiedi , piantumazione. 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. Tutti i locali climatizzati dovranno raggiungere la Classe energetica>="D" e i locali di abitazione la Classe > = "C" .
2. È facoltà dei proprietari degli immobili posti sul fronte della strada principale (Via della Ripa, Via Ceparana-Follo a confine tra Comune di Vezzano e Comune di Bolan) presentare PUO di iniziativa privata, finalizzato alla variazione di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, fino alla destinazione d'uso "uT3" Il PUO di ristrutturazione urbanistica dovrà prevedere una adeguata sistemazione degli spazi privati, dovrà reperire nel lotto o in un'area immediatamente vicina, la dotazione di parcheggi piantumati, corrispondente alle attività commerciali nonché predisporre l'incremento degli spazi pubblici quali marciapiedi, spazi per la sosta pedonale e piantumazioni. È vietata ogni recinzione verso la strada principale.

   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. Tutti i locali climatizzati dovranno raggiungere la Classe energetica>="D" e i locali di abitazione la Classe > = "C" .

D_{TRZ} Attività produttiva in area Parco

Prescrizioni particolari

Queste aree sono frantoi collocati in area del Parco Magra-Vara-Montemarcello. Essi sono condizionati dall'accordo di programma sottoscritto con l'Ente di gestione del Parco.

Pertanto valgono le norme e le prescrizioni stabilite in sede di accordo di programma

D_{TRZ1} Attività produttiva incongrua nella piana di Corea

Prescrizioni particolari

Questa area rappresenta un insediamento di capannoni e depositi produttivi incongruamente inseriti nel contesto agricolo.

Su proposta dei proprietari l'intervento sarà:

1. Riqualificazione a fini produttivi, con recupero senza incremento dei volumi e delle SA esistenti, mediante Permesso di costruire diretto (PDC). In tal caso, si applicano le norme D1.2, ad eslusione dei parametri dimensionali.
2. Sostituzione edilizia con recupero delle S.A. esistenti e variazione d'uso da produttivo a residenziale/ ricettivo (uT4; uR; uA1; uS) In tal caso, si applicano le norme B5.2, ad eslusione dei parametri dimensionali.

4 D Ambiti commerciali di riqualificazione

Sono definiti ambiti commerciali di riqualificazione le parti 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 D del D.M. 02/04/1968.

Obiettivi generali della riqualificazione

Il piano punta a completare i lotti residuali non edificati all'interno del tessuto commerciale esistente e ad elevare la qualità delle aree produttive con adeguamento degli standards.

Il piano incentiva le iniziative volte alla tutela della salubrità, riducendo le fonti di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo e abbattendo i livelli di rumore.

In relazione al grado di gerarchia urbana, gli ambiti commerciali di riqualificazione sono suddivisi in diverse zone con normative (indice edificatori, rapporti edificato/verde, altezza ecc) specificamente calcolati per raggiungere l'obiettivo di riconsolidare, complessivamente, la struttura produttiva.

D_2 Area del commercio consolidato

Gli ambiti D_2 rappresentano le parti del territorio comunale, già edificate con destinazione prevalentemente commerciale. Il PUC individua la necessità di riqualificare tali tessuti di recente crescita, prevedendo di incrementare la dotazione degli spazi pubblici e di andare incontro alle esigenze diffuse dei proprietari di adeguare i fabbricati esistenti alle nuove esigenze igienico-sanitarie, lavorative e alla mutata dimensione e qualità delle aziende produttiva.

In relazione alla diversa tipologia di tessuto ed alla diversa collocazione nella realtà urbana di Vezzano gli ambiti D_2 sono suddivisi in due sub-ambiti:

$D_{2.1}$ Nuove costruzioni

$D_{2.2}$ Ampliamenti e sopraelevazioni

$D_{2.3}$ Ampliamento attività ricettiva

Obiettivi generali della riqualificazione

Il piano punta a completare i lotti residuali non edificati all'interno del tessuto produttivo esistente e ad elevare la qualità delle aree commerciali con adeguamento degli standards.

Il piano incentiva le iniziative volte alla tutela della salubrità, riducendo le fonti di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo e abbattendo i livelli di rumore.

In relazione al grado di gerarchia urbana, gli ambiti commerciali di riqualificazione sono suddivisi in diverse zone con normative (indice edificatori, rapporti edificato/verde, altezza ecc) specificamente calcolati per raggiungere l'obiettivo di riconsolidare, complessivamente, la struttura produttiva. In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- l'insediamento di nuovi edifici commerciali integrati con gli edifici 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;
- aumentare la dotazione di standard e di spazi pubblici.

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a:::

- nei nuovo fabbricati commerciali possono essere realizzate abitazioni per il custode o per persone addette all'attività commerciale, nella misura sotto specificata.
- la residenza nelle aree produttive è ammessa solo se
  - è documento il rispetto di tutti parametri di salubrità (nell'aria, nell'acqua, nel suolo, livello di rumore, livello del campo elettromagnetico, libello della radioattività, ecc) nel lotto di proprietà
  - è dimostrata, nella planimetria delle aree esterne la indipendenza dei percorsi di accesso alla residenza dagli spazi produttivi ed è garantita la sicurezza dei pedoni
  - le porzioni residenziali dei fabbricati devono raggiungere una Classe energetica >="C"
- le unità residenziali realizzate saranno collegate, con vincolo di pertinenza registrato, alle rispettive unità commerciali
- per gli 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;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- si consiglia di realizzare coperture vegetali (tetto giardino) o con disposizione di pannelli fotovoltaici (tetto solare)
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 80 cm, Aggetti superiori sono ammessi se coerenti con la morfologia edilizia, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale;
- nelle parti ad uso residenziale 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- si prescrive la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione con essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni e di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- evitare l'inquinamento delle falde acquifere, evitare l'immissione in aria di sostanze tossiche;
- non è ammessa la realizzazione di recinzioni verso la strada commerciale; nei lati interni sono ammesse recinzioni di altezza non superiore a 1,80 ml

- le aree antistanti il fronte commerciale dovranno essere adeguatamente sistemate, prevedendo marciapiedi, aree per la sosta pedonale, parcheggi pertinenziali alberati, arredi.
- segnalare i confini con alberature;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici e dei cartelli pubblicitari sono da preferire gli utilizzi lampade solari senza allacciamento alla rete.

Flessibilità interna

Non è previsto il ricorso a flessibilità interna

Flessibilità esterna

È facoltà dei proprietari di due o più lotti edificabili contigui, ricadenti in area B_3 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) e che contempli la realizzazione e l'adeguata sistemazione degli spazi pubblici . In tal caso si fa riferimento ai parametri urbanistici e dimensionali previste per l'area $D_{4.1}$ come definite nelle Norme di Congruenza..

$D_{2.2}$ Riqualificazione (ampliamenti e sopraelevazioni)

Gli ambiti $D_{2.2}$ sono individuati in aree in cui la crescita edilizia è polarizzata da strade o spazi pubblici, delineando un tessuto commerciale, non caotico pur se la dotazione di infrastrutture e di spazi non è del tutto adeguata. . La distribuzione dei fabbricati commerciali in sequenza continua lungo il fronte stradale ha determinato in alcuni luoghi (tipicamente a Bottagna) il sorgere di strade commerciali che delineano, pur nell'incompletezza, una struttura urbana interessante.

Obiettivi della riqualificazione

La Norma punta alla densificazione degli edifici presenti all'interno del tessuto, di consentire il frazionamento di strutture commerciali dimesse o sottoutilizzate, di integrare unità abitative per gli addetti, e/o di realizzare miglioramenti igienico-sanitari riducendo, al contempo, la pressione edificatoria su aree non urbanizzate.

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

- incremento e riqualificazione 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 il commercio, quali residenza del proprietario, attività terziarie legate al commercio, nonché servizio pubblico;
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- la densificazione degli insediamenti attraverso interventi di addizione nei fabbricati esistenti .
- aumentare la dotazione di standard e di spazi pubblici.

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- è ammesso l'incremento volumetrico degli edifici esistenti, compatibilmente con il carattere degli spazi urbani circostanti
- è prescritta la riqualificazione delle superfici e dei manufatti aventi carattere di degrado
- è ammesso il frazionamento di edifici commerciali la cui dimensione ecceda le esigenze di vendita, in unità di taglio minore;
- è ammessa la variazione di destinazione d'uso per aumentare la multifunzionalità integrando la produzione con la residenza del custode o addetto alla produzione ed altre attività terziarie quali uffici, e spazi espositivi funzionali alla vendita.
- È ammessa la realizzazione di abitazioni per il custode o per persone addette all'attività produttiva, nella misura sotto specificata.
- la residenza nelle aree produttive è ammessa solo se
    - è documento il rispetto di tutti parametri di salubrità (nell'aria, nell'acqua, nel suolo, livello di rumore, livello del campo elettromagnetico, libello della radioattività, ecc) nel lotto di proprietà
    - è dimostrata, nella planimetria delle aree esterne la indipendenza dei percorsi di accesso alla residenza dagli spazi produttivi ed è garantita la sicurezza dei pedoni
    - le porzioni residenziali dei fabbricati devono raggiungere una Classe energetica >="C"
- le unità residenziali realizzate saranno collegate, con vincolo di pertinenza registrato, alle rispettive unità commerciali.
- la sopraelevazione degli edifici è subordinata alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, mentre 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) preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali, anche verticali, a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- Si consiglia di realizzare coperture vegetali (tetto giardino) o con disposizione di pannelli fotovoltaici (tetto solare)
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 80 cm, Aggetti superiori sono ammessi se coerenti con la morfologia edilizia, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale;
- nelle parti ad uso residenziale 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- si prescrive la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità,
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione con essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni e di privilegiare quelle essenze

spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;

- evitare l'inquinamento delle falde acquifere, evitare l'immissione in aria di sostanze tossiche;
- non è ammessa la realizzazione di recinzioni verso la strada commerciale; nei lati interni sono ammesse recinzioni di altezza non superiore a 1,80 ml
- le aree antistanti il fronte commerciale dovranno essere adeguatamente sistemate, prevedendo marciapiedi, aree per la sosta pedonale, parcheggi pertinenziali alberati, arredi.
- segnalare i confini con alberature;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici e dei cartelli pubblicitari sono da preferire gli utilizzi lampade solari senza allacciamento alla rete.

Ristrutturazione con ampliamento(alternativo alla sopraelevazione): modalità esecutive

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici commerciali con numero di piani non superiore a tre (sopra il livello della strada) esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", nella misura massima del 30% della SU

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

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

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

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una-tantum degli edifici commerciali con numero di piani non superiore a due (sopra il livello della strada), esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", fino a raggiungere l'altezza massima di tre piani sopra il livello della strada. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore 30%,

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 "C". per tutti i locali climatizzati,. preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

Flessibilità interna

È facoltà del proprietario proporre POI che contempli le relazioni tra gli edifici contigui e prospicienti, da sottoporre all'approvazione della Commissione edilizia. nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda:

- la demolizione e l'accorpamento al fabbricato residenziale dei fabbricati precari o inadeguati esistenti ed il loro recupero abitativo con, eventualmente, la sostituzione edilizia del fabbricato principale. In tal caso l'incremento del 30%, calcolato sulla somma della S.A. e della S Acc. dei fabbricati precari demoliti, può essere sommato alle addizioni già ammesse per il fabbricato principale. Le condizioni ed i parametri urbanistici sopra elencati si applicano all'intero complesso edilizio così ottenuto.
- la sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 26 delle Norme urbanistiche generali. In tal caso è ammesso l'incremento del 30% della S.A. e della S Acc

esistenti. Le condizioni ed i parametri urbanistici sopra elencati si applicano al nuovo fabbricato realizzato in sostituzione. . 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 $D_{2.2}$ 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. La nuova costruzione di congiunzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 30% 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 predisporre una adeguata sistemazione degli spazi privati nonché l'incremento degli spazi pubblici quali parcheggi, marciapiedi , aree verdi e 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. Tutti i locali climatizzati dovranno raggiungere la Classe energetica>="C",

$D_{2.3}$ Ampliamento di attività ricettiva

Gli ambiti $D_{2.3}$ sono individuati in aree aperte dove sono attualmente presenti strutture ricettive di piccola dimensione. Nell'intorno di queste aree sono presenti insediamenti sparsi caratterizzati da usi misti residenziali e agricoli. L'uso agricolo, per quanto residuale e subordinato agli usi residenziali costituisce il principale strumento di presidio ambientale e di manutenzione del paesaggio; esso è, dunque determinante anche per il successo delle attività turistico-ricettive.

Obiettivi della riqualificazione

La Norma punta all'ampliamento degli edifici presenti al fine di integrare gli spazi ricettivi, di realizzare miglioramenti igienico-sanitari di adeguare le superfici e i servizi offerti agli standard regionali, mantenendo l'attuale carattere di turismo ambientale, basato sull'accoglienza in spazi aperti.

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- il mantenimento degli usi agricoli esistenti se compatibili con gli usi ricettivi 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;
- l'elevamento della qualità dell'offerta ricettiva, attraverso interventi di nuova costruzione in stretta relazione con gli edifici ricettivi esistenti.

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi sono soggetti a:

- essendo collocati in aree paesaggisticamente pregiate nelle quali sono presenti elementi naturalistici si chiede che gli interventi salvaguardino e potenzino tali aspetti e, coerentemente, i manufatti edilizi vengano realizzati con materiali salubri per gli abitanti e rispettosi dell'ambiente;
- si sollecita la creazione di ombreggiamenti vegetali, anche verticali, a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- la realizzazione delle nuove costruzioni deve essere in stretta relazione, funzionale e visuale con gli edifici ricettivi esistenti
- per la realizzazione delle nuove costruzioni e delle pertinenze esterne è prescritto l'impiego dei materiali della bioarchitettura, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise-soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto, di norma, non superiore a 60 cm, Aggetti superiori sono ammessi se coerenti con la morfologia edilizia, previo parere favorevole della Commissione edilizia comunale;
- è ammessa la realizzazione, anche in ampliamento, di portici, logge, balconi, terrazze, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali
- è segnalata la possibilità di migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali 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;

- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza, nei terreni non messi a coltura, di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, si indica di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;
- le recinzioni lungo le strade devono rispettare gli arretramenti e le dimensioni previste dal Codice della Strada
- per le eventuali recinzioni è possibile realizzare, ai confini della proprietà, recinzioni metalliche coperte da bordure vegetali coerenti col paesaggio, segnalare i confini con alberature oppure mantenere la continuità tra gli spazi aperti senza barriere;
- è inoltre possibile realizzare muretti di pietra a secco, caratteristici del paesaggio agrario ligure;
- è obbligatoria la raccolta dell'organico e la produzione del compostaggio in loco, salvo iniziative collettive volte ad un utilizzo ancora più efficiente dei rifiuti organici (es. produzione di biogas);
- le strade e percorsi di accesso se non già asfaltati sono da mantenere a tappeto bianco. Nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione 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 lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.

Flessibilità interna

Non è previsto il ricorso a flessibilità

Flessibilità esterna

Non è previsto il ricorso a flessibilità

5 E Ambiti Territoriali agricolo/ambientali di conservazione/riqualificazione

Sono definiti ambiti territoriali agricolo/ambientalI 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

E_1 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 di 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 suo ciclo-pedonale ed equestre

Disciplina paesistica 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;
- il contenimento all'interno delle superfici attuali delle pratiche colturali che facciano ricorso all'uso di antiparassitari e concimi chimici e il progressivo superamento;
- è fatto divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione delle strade di accesso ai fabbricati esistenti ed ai fondi interclusi, condizionata da un piano di riassetto forestale
- è ammessa la apertura di nuove strade nei territori boscati, solo se funzionali alla messa a coltura del bosco, con l'obbligo di rinaturalizzare il tracciato alla conclusione del ciclo di coltivazione; la dimensione trasversale non può superare i 3,0 metri, con l'esclusione delle piazzole di scambio o manovra
- la superficie stradale dovrà essere realizzata con 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
- si propongono 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;
- si propone di attivare un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la saldatura in un articolato sistema, dei sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- è fatto divieto di realizzare recinzioni; solo per comprovate esigenze connesse all'attività agricola è ammessa la realizzazione di recinti, preferendo le staccionate in legno.

E_2 Corridoi ambientali

Comprendono le parti del territorio che si affacciano su corsi d'acqua naturali che, senza significative interruzioni di continuità, mettono in relazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare. Esse rappresentano corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti ed ecotoni diversi, garantendo il permanere di 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 mantenimento dei caratteri specifici in rapporto al contesto paesistico;
- 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 di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi ammessi e proposti sono::

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei, in accordo con le conoscenze e competenze acquisite dall'Ente di gestione del Parco del Magra;
- regimazione e 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;
- interventi di asporto dei tronchi caduti o cresciuti a ridosso dell'alveo, limitatamente al materiale secco che costituisca causa di sommo pericolo. In caso contrario le operazioni cosiddette di ripulitura, attraverso l'eliminazione della vegetazione in alveo, sono da evitare;
- è auspicata la fruizione di queste aree da parte della popolazione così come 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 (ei raccolta di fibre vegetali per legare pomodori, fagioli ecc);
- è prescritto il mantenimento di un elevato grado di permeabilità dei suoli;
- è obbligatorio prevedere la continuità dei corridoi ecologici, qualora siano interrotti dal passaggio di infrastrutture: si propone di realizzare sottopassaggi o cunicoli di congiunzione utilizzabili dalla fauna selvatica;
- è fatto obbligo di rimuovere manufatti precari e recinzioni che ostruiscano i flussi naturali.
- è fatto divieto di realizzare recinzioni.

Sostituzione edilizia

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 di adozione del PUC, è ammessa la sostituzione edilizia. Le S.A. e S.Acc. demolite possono essere ricostruite, senza mutamento di destinazione d'uso, con incremento del 20%, in terreni di proprietà dello stesso soggetto, siti nella stessa area, purché al di fuori della fascia di vincolo idraulico di 10 ml., o siti in altre aree dello stesso sistema ambientale (vedi tavola 7.2.2), purché non ricompresi in aree non insediabili (E_1; E_2; $E_{2.1}$; E_3)

Se il manufatto è ricostruito in un ambito agricolo/ambientale deve corrispondere alle seguenti caratteristiche;

- *Numero piani:* uguale al fabbricato demolito, con altezza interna non superiore a 3,0 ml.
- *Copertura:* con struttura in legno a due falde simmetriche, con angolo non superiore a 35°, timpani sul filo delle facciate minori; gronde non superiori a 30 cm,
- *Manto:* a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- *Finestre:* rettangolari con lato maggiore verticale fino a 120 cm, e lato minore orizzontale fino a 80 cm
- *Portici/tettoie:* uguali al fabbricato demolito;
- *Materiali:* devono essere naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità. 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.

E 2.1 Vegetazione igrofila

Comprendono le parti che si affacciano su 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 di elevati livelli di biodiversità.

Sono assimilabili ai corridoi ambientali, da cui si distinguono per la maggiore dimensione trasversale delle aree pianeggianti litoranee.

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 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 di livello puntuale

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

E_3 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 Inferire di cui costituiscono inscindibile complemento ambientale e paesistico.
Comprendono, altresì aree aperte che, per valori flogistici 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 sono giudicati non sono suscettibili di essere compromessi dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla loro definizione.
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;
- 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;

Disciplina paesistica di livello puntuale

In questi ambiti gli interventi ammessi e proposti sono::

- è fatto divieto di realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere, e superfici impermeabilizzate;
- si propongono 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;
- si propone di attivare un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la saldatura in un articolato sistema, dei sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre
- 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 prescritto l'utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando il più possibile l'uso dell'asfalto è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni se non con l'uso di vegetali;

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. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia.

Territori di presidio ambientale

E_4 Aree verdi rurali

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 di 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.

Per tutto il XIX secolo si registra una grande espansione delle terre collinari messe a coltura delle pendici collinari, mediante il metodo del terrazzamento con taglio, realizzazione di muretti a secco e successiva colmata.

A partire dagli anni '70 del XX secolo, come verificato dal confronto delle foto aeree di archivio, inizia un lento, ma progressivo, processo di abbandono dei coltivi cui si viene a sostituire un ambiente selvatico. Solo recentemente (ultimo decennio) il fenomeno di abbandono e di degrado dei coltivi collinari mostra una inversione, legata a più fenomeni concorrenti:

- la istituzione del DOP dell'olio e l'IGT del vino che hanno restituito interesse economico alla coltivazione;
- l'accessibilità che consente di implementare il lavoro agricolo part-time;
- un rinnovato interesse per la campagna e l'affermarsi di comportamenti ecologici che spinge a recuperare vecchie abitazioni e coltivi.

Obiettivo della riqualificazione è di agevolare il fenomeno dell'estensione dei coltivi e della salvaguardia ambientale ed idrogeologica che ne è diretta conseguenza.

Inoltre la ripresa di pratiche colturali naturali e biologiche può far sorgere una nuova cultura dell'alimentazione e dell' equilibrio con le energie naturali.

Il PUC ha predisposto, per questo, apposite aree di mercato a "chilometro zero" accessibili dalla viabilità statale che attraversa il territorio comunale. Dalle aree di mercato a "chilometro zero" parte la rete dei sentieri che attraversa il territorio agrario e mette in relazione le principali realtà monumentali e la rete dell'accoglienza agrituristica.

Il PUC incentiva l'attività agrituristica, prevedendo la possibilità di realizzare aziende agrituristiche di S.A. adeguata al fabbisogno aziendale.

In connessione con l'organizzazione del tessuto dei coltivi, il PUC ha censito, cartografato e protetto circa quaranta sorgenti distribuite sul territorio comunale. Il progetto di monitoraggio consentirà di selezionare le sorgenti idonee a fornire acqua potabile. Esse potranno fornire un'acqua potabile DOP vezzanese e saranno ricongiunte alla rete dei sentieri di cui costituiranno tappe significative.

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

- il mantenimento dei caratteri ambientali e la salvaguardia e la valorizzazione delle sorgenti;

- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare;
- il recupero dei terrazzamenti, sia come manufatto di valore storico e paesaggistico che come modalità concreta di coltivazione;
- il recupero alla coltivazione delle aree terrazzate già precedentemente coltivate e solo recentemente abbandonate;
- la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati;
- la incentivazione di opere di coltivazione biologica e il reimpianto di specie produttive autoctone (soprattutto per l'oliveto ed il vigneto) o interventi che favoriscono la crescita delle piante autoctone ancora presenti in mezzo alle infestanti;
- il contenimento, in vista di una progressiva dismissione, all'interno delle superfici attuali, delle pratiche colturali che facciano ricorso all'uso di antiparassitari e concimi chimici;

Disciplina paesistica di livello puntuale

A) *Caratteri generali*

- 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 ml, non potrà avere una lunghezza di penetrazione nel fondo superiore a 50 ml 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 in legno o siepi autoctone; è consigliato proporre perimetrazioni aperte, delimitate da alberi e cespugli che permettano il passaggio di piccoli animali selvatici;
- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratterustiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua ;
- 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 segnalata la possibilità di migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali 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 l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri sono da preferire gli utilizzi lampade solari senza allacciamento alla rete.

B) *Caratteri morfologici e dimensionali per le nuove abitazioni*

- 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 pianta del fabbricato deve essere di forma semplice, derivante da aggregazione di rettangoli,
- la copertura deve essere a falde, con manto in tegole da posare in opera: sono vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, 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, e lato minore orizzontale non superiore a 120 cm.; sono ammessi "occhi" circolari o ellittici solo nelle fasce sottogronda;
- i materiali da impiegare sono sempre naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità; Sono vietate strutture in elevazione metalliche; sono vietate le colle ed i leganti non naturali.
- il paramento esterno deve essere;
    - o in muratura in pietra e malta di calce. mantenuta a vista e non intonacata;
    - se realizzato con altri materiali, intonacato con pitturazione a calce o con coloranti naturali;
- è fatto obbligo di realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari
- l'allacciamento all'acquedotto comunale è consentito per i soli usi alimentari dell'acqua;
- per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati, è fatto obbligo di utilizzare un composter locale;
- per la depurazione delle acque nere è fatto obbligo di utilizzare lagunaggi o fitodepurazione, senza allaccio alla fognatura comunale;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri sono prescritti gli utilizzi di lampade solari senza allacciamento alla rete

C) *Caratteri morfologici e dimensionali per i piccoli annessi agricoli*

Tutti i piccoli annessi agricoli devono corrispondere alle seguenti caratteristiche morfologiche:

- *Copertura:* con struttura in legno a due falde simmetriche, con angolo non superiore a 35°, timpani sul filo delle facciate minori; gronde non superiori a 30 cm,
- *Manto:* a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- *Finestre:* rettangolari con lato maggiore verticale fino a 120 cm, e lato minore orizzontale fino a 80 cm.
- *Portici/tettoie:* non ammessi;
- *Materiali:* devono essere naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità. 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 di piccoli annessi agricoli esistenti e legalizzati alla data di adozione del PUC è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Pianta:* uguale al fabbricato esistente;
- *Altezza:* media interna, non superiore a 2,60 ml o uguale al fabbricato esistente.

La costruzione di piccoli annessi agricoli, ove ammissibile, è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Lotto minimo:* non precedentemente asservito. 1000 mq.
- *Pianta:* rettangolare, con lato maggiore non superiore a 4,0 ml. e massima superficie coperta non superiore a 16,0 mq.

In alternativa alla costruzione fuori terra è ammessa, ove ammissibile, la costruzione di piccoli annessi agricoli interrati con la sola apertura di ingresso di luce non superiore a 2,10 ml, 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 costruzione è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Lotto minimo:* non precedentemente asservito. 1000 mq.
- *Pianta:* rettangolare, con lato maggiore non superiore a 5,0 ml. e massima superficie coperta non superiore a 25,0 mq.
- *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.

Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione): modalità esecutive

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici residenziali presenti nelle aree E_4 con numero di piani non superiore a due, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", nella misura massima del 20% della S.A. per ogni piano e senza superare, in ogni caso, 140 mq di S.A. finale per la singola unità immobiliare. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità sul lotto asservito, 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;

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

La realizzazione dell'ampliamento esclude la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli.

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

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una-tantum degli edifici residenziali presenti nelle aree E_4, con numero di piani non superiore a uno, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", fino a raggiungere l'altezza massima di due piani fuori terra. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore 70%,

Le porzioni di fabbricato realizzate in sopraelevazione dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato ampliato, 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 forma simili a quella precedente e uguali dimensioni dell'aggetto di gronda.

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 11 (ora solare).

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

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

La realizzazione della sopraelevazione esclude la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli.

Nuove costruzioni residenziali

La realizzazione di nuove costruzioni residenziali comporta la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 35% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche

Flessibilità interna

È facoltà del proprietario proporre POI che contempli le relazioni tra gli edifici contigui e prospicienti, nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda:

- ***il recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti di edifici residenziali danneggiati*** per eventi naturali o bellici, esistenti nelle aree E_4, dei quali resti gran parte delle murature portanti. Di essi va comprovata la presenza al momento dell'adozione del PUC, a 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 S.A. documentata ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, documentata. Il recupero e l'ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente e/o uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente *"Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni"*

  Il recupero dei ruderi contempla la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  Anche nel caso di recupero per attività agrituristiche l'incremento del 20%, rappresenta il massino realizzabile e preclude le opportunità concesse alle aziende agrituristiche, nel punto successivo.

  L'intervento subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***il recupero all'uso residenziale o agrituristico di edifici o parti di edifici rurali non più funzionali*** all'attività dell'azienda agricola, esistenti nelle aree E_4, 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 partita catastale del fabbricato sono gravati da vincolo di inedificabilità .

  In tal caso non è applicabile alcun incremento della S.A. né della S,Acc, Il recupero e l'ampliamento dell'edificio dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche del fabbricato preesistente e/o 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 e l'aggregazione in un unico corpo degli annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  Anche nel caso di recupero per attività agrituristiche l'intervento preclude le opportunità concesse alle aziende agrituristiche, nel punto successivo.

  L'intervento subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***la sostituzione edilizia*** del fabbricato residenziale principale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 26 delle Norme urbanistiche generali. In tal caso è ammesso l'incremento del 20% della S.A. esistente ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S.Acc, esistente. Il nuovo fabbricato dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente *"Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni"* Qualora il nuovo fabbricato sia realizzato con materiali e tecnologie della bioarchitettura e, contemporaneamente, si raggiunga la Classe energetica "A" l'incremento della S.A. esistente può raggiungere il 30%.

  La sostituzione edilizia contempla la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***per le aziende agrituristiche regolarmente iscritte al relativo Elenco Regionale*** il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è ammesso l'ampliamento di edifici rurali esistenti, anche in deroga ai parametri urbanistici dell'ambito ed ai precedenti limiti dimensionali, fino a raggiungere una S.A. di 500 mq., comprensiva delle superfici esclusivamente destinate alle attività ricettive e dell'abitazione del gestore (che comunque non può eccedere 140 mq.). La superficie accessoria S.Acc., come definita all'Art, 1 delle Norme urbanistiche generali deve essere funzionalmente connessa alla S.A. La disciplina paesistica di livello puntuale (sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione) e tutti gli altri parametri sopra elencati mantengono carattere prescrittivo.

  Ai sensi dell'Art,15, comma 3 delle Norme urbanistiche generali, la realizzazione di pertinenze esterne destinate esclusivamente all'attività agricola o agrituristica che eccedano il limite dimensionale del 20% della S.A. o il limite di 12 mq, è concessa solo ad imprenditori agricoli o agrituristici a titolo principale e resta condizionata al rispetto delle indicazioni formali e sui materiali contenute nella disciplina paesistica-

  Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione di un Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità delle S.A. e delle pertinenze esterne per le attività dell'azienda agrituristica,

  Il titolo autorizzativo è inoltre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente vincoli all'uso agrituristico i fabbricati realizzati e si impegni a ridurre di almeno il 35% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

Flessibilità esterna

Non è previsto il ricorso a flessibilità esterna.

Impronta ecologica

In allegato alla Descrizione fondativa è riportata la descrizione, la definizione e l'analisi condotta per il calcolo dell'impronta ecologica media del Comune di Vezzano Ligure.

Inoltre è descritto ed esemplificato il programma per il calcolo dell'impronta ecologica di un nucleo familiare. Di questo è fornito anche il foglio di calcolo che deve essere compilato con i dati di input del nucleo familiare.

E_5 Aree verdi periurbane

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

Esse sono limitrofe a porzioni di edificato nelle parti periferiche dei nuclei residenziali caratterizzati da insediamenti sparsi a bassa densità edilizia, caratterizzati da usi misti residenziali e agricoli. In queste parti l'uso agricolo é tuttavia residuale sia in ragione della prossimità agli insediamenti residenziali che del loro stato intrinseco di subordinazione agli usi pertinenziali.

Obiettivi generali della riqualifizione

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

Obiettivo della riqualificazione è di implementare la coltivazione, rendendola compatibile e complementare con le residenze. Sono perciò importanti gli elementi di arredo e di continuità dei percorsi interni con i percorsi più strettamente urbani

Disciplina paesistica di livello puntuale

A) *Caratteri generali*

- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza, nei terreni non messi a coltura, di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratterustiche 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 possibile 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;
- non è ammessa la realizzazione di piscine ma solo di laghetti naturali non riscaldati, utili per l'accumulo dell'acqua piovana
- muretti di pietra a secco sono ammessi per consolidare terrazzamenti presenti nel paesaggio agrario
- è obbligatoria la raccolta dell'organico e la produzione del compostaggio in loco, salvo iniziative collettive volte ad un utilizzo ancora più efficiente dei rifiuti organici (es. produzione di biogas);
- le strade e percorsi interni sono da mantenere a tappeto bianco. Nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione di messa a dimora di filari e siepi;
- per l'illuminazione esterna sono prescritti gli utilizzi di lampade solari senza allacciamento alla rete.

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 esterne di edifici residenziali*** realizzate nei rispettivi lotti di pertinenza: valgono le norme delle corrispettive Aree "B"
2. ***piccoli annessi agricoli esterni ai lotti di pertinenza*** di edifici residenziali: valgono le norme seguenti:

- *Copertura:* con struttura in legno a due falde simmetriche, con angolo non superiore a 35°,

timpani sul filo delle facciate minori; gronde non superiori a 30 cm,

- *Manto:* a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- *Finestre:* rettangolari con lato maggiore fino a 90 cm, e lato minore fino a 60 cm.
- *Portici/tettoie:* in legno, giustapposti all'annesso, con superficie massima di 6 mq;
- *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 di 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 piccoli 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:* misurata in gronda, non superiore a 2,70 ml o uguale al fabbricato esistente.

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

- *Lotto minimo:* anche se condiviso tra due o più proprietà e/o utenze: 500 mq.
- *Pianta:* rettangolare: lato maggiore non superiore a 3,0 ml. superficie coperta non superiore a 9,0 mq.

Flessibilità interna

È facoltà di due o più proprietari proporre POI che contempli le relazioni tra le aree ed i percorsi contigui, al fine di aggregare le rispettive potenzialità edificatorie, nei limiti dimensionali di I.U.I: = 9,0 mq/500 mq e realizzare un unico annesso agricolo, anche sul confine tra le loro proprietà.

Flessibilità esterna

Non è consentito il ricorso a flessibilità esterna

$E_{5.1}$ 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.

Obiettivi della riqualifizione

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;

E 5.2 Verde privato

Queste aree sono inserite all'interno di tessuti edilizi non densi, e costituiscono giardini e pertinenze private.

Obiettivi della riqualifizione

In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:

- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

Disciplina paesistica di livello puntuale

- si consiglia di privilegiare nella scelta di piantumazione le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- si sottolinea l'importanza, nei terreni non messi a coltura, di privilegiare quelle essenze spontanee che offrono caratterustiche 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 possibile 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;
- muretti di pietra a secco sono ammessi per consolidare terrazzamenti presenti nel paesaggio agrario.

Aree della produzione agricola

E_6 Aree agricole

Sono costituiti dai campi che dalla Vias 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, attraverso 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.

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.

E 6.1 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 Praco 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 il sistema irriguo,, 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.

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;
- il consolidamento dell'uso agricolo del suolo e dei suoi principali caratteri morfologici e paesaggistici; il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole;
- il mantenimento ed il recupero delle "piantate" lungo i fossi ed i confini di proprietà
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;

Disciplina paesistica di livello puntuale

A) *Caratteri generali*

- Si prescrive il mantenimento delle caratteristiche insediative dell'ambito tutelando il rapporto esistente tra spazi agricoli e manufatti edilizi rurali esistenti.
- dovrà essere 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 segnalata l'opportunità di coltivazione biologica e il reimpianto di specie produttive autoctone;
- le pratiche colturali che facciano ricorso all'uso di antiparassitari e concimi chimici è tollerata solo all'interno delle superfici in cui sono attualmente praticate, ma deve essere programmata una progressiva riduzione fino alla totale dismissione entro 5 anni dalla adozione del PUC.,
- è vietata 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 ml, ed avrà fondo bianco e dovrà essere predisposta la regimazione delle acque di scorrimento;
- nelle nuove strade è fatto obbligo di mettere a dimora filari alberati e siepi;
- la realizzazione delle recinzioni è vietata, si consiglia di ricorrere a delimitazioni aperte, quali "piantate" e filari di vite

B) *Caratteri morfologici e dimensionali delle 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 a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- la pianta del fabbricato deve essere di forma semplice, derivante da aggregazione di rettangoli,
- la copertura deve essere a falde, con manto in tegole da posare in opera: sono vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- 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
- è ammessa la realizzazione di portici, logge, balconi, terrazze e terrazze a tasca ricavate in sottotetti abitabili, 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, e lato minore orizzontale non superiore a 120 cm.; sono ammessi "occhi" circolari o ellittici solo nelle fasce sottogronda;

- i materiali da impiegare sono sempre naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità, la riciclabilità e la biodegradabilità; Sono vietate strutture in elevazione metalliche; sono vietate le colle ed i leganti non naturali.
- il paramento esterno deve essere;
  - o in muratura in pietra e malta di calce. mantenuta a vista e non intonacata;
  - se realizzato con altri materiali, intonacato con pitturazione a calce o con coloranti naturali;
- è fatto obbligo di realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari
- l'allacciamento all'acquedotto comunale è consentito per i soli usi alimentari dell'acqua;
- per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati, è fatto obbligo di utilizzare un composter locale;
- per la depurazione delle acque nere è fatto obbligo di utilizzare lagunaggi o fitodepurazione, senza allaccio alla fognatura comunale;
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri sono prescritti gli utilizzi di lampade solari senza allacciamento alla rete

C) *Caratteri morfologici e dimensionali per i piccoli annessi agricoli*

Tutti i piccoli annessi agricoli devono corrispondere alle seguenti caratteristiche morfologiche:

- *Copertura:* con struttura in legno a due falde simmetriche, con angolo non superiore a 35°, timpani sul filo delle facciate minori; gronde non superiori a 30 cm,
- *Manto:* a tegole da posare in opera; vietati manti a grandi pannelli (fibrocemento, lamiere, ecc.)
- *Finestre:* rettangolari con lato maggiore verticale fino a 120 cm, e lato minore orizzontale fino a 80 cm.
- *Portici/tettoie:* non ammessi;
- *Materiali:* devono essere naturali, di essi deve essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità. 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 di piccoli annessi agricoli esistenti e legalizzati alla data di adozione del PUC è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Pianta:* uguale al fabbricato esistente;
- *Altezza:* media interna, non superiore a 2,60 ml o uguale al fabbricato esistente.

La costruzione di piccoli annessi agricoli, ove ammissibile, è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Lotto minimo:* non precedentemente asservito. 3000 mq.
- *Pianta:* rettangolare, con lato maggiore non superiore a 4,0 ml. e massima superficie coperta non superiore a 16,0 mq.

In alternativa alla costruzione fuori terra è ammessa, ove ammissibile, la costruzione di piccoli annessi agricoli interrati con la sola apertura di ingresso di luce non superiore a 2,10 ml, 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 costruzione è inoltre subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- *Lotto minimo:* non precedentemente asservito. 1000 mq.
- *Pianta:* rettangolare, con lato maggiore non superiore a 5,0 ml. e massima superficie coperta non superiore a 25,0 mq.
- *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.

Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione): modalità esecutive

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici residenziali presenti con numero di piani non superiore a due, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", nella misura massima del 20% della S.A. per ogni piano e senza superare, in ogni caso, 140 mq di S.A. finale per la singola unità immobiliare. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità sul lotto asservito, 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;
L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.
La realizzazione dell'ampliamento esclude la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli.

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

È ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una-tantum degli edifici residenziali presenti con numero di piani non superiore a uno, esistenti alla data di adozione del "Progetto preliminare PUC", fino a raggiungere l'altezza massima di due piani fuori terra. In ogni caso, va garantito il coefficiente di permeabilità uguale o superiore 70%,
Le porzioni di fabbricato realizzate in sopraelevazione dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato ampliato, 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 forma simili a quella precedente e uguali dimensioni dell'aggetto di gronda.
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 11 (ora solare).

La sopraelevazione degli edifici è subordinata al raggiungimento della classe "B" per il nuovo piano ed alla riqualificazione energetica del fabbricato sottostante, fino a raggiungere prestazioni di basso consumò energetico (invernale ed estivo) in classe "B". preferendo comportamenti passivi, con l'uso del solare e dell'eolico.
L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.
La realizzazione della sopraelevazione esclude la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli.

Flessibilità interna

È facoltà del proprietario proporre POI che contempli le relazioni tra gli edifici contigui e prospicienti, nel caso in cui l'intervento di ampliamento preveda:

- ***il recupero residenziale di ruderi o parti di edifici residenziali danneggiati*** per eventi naturali o bellici, esistenti, dei quali resti gran parte delle murature portanti. Di essi va comprovata la presenza al momento dell'adozione del PUC, a 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 S.A. documentata ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S,Acc, documentata. Il recupero e l'ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente e/o uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente *"Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni"*

  Il recupero dei ruderi contempla la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  L'intervento subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.
- ***il recupero all'uso residenziale o agrituristico di edifici o parti di edifici rurali non più funzionali*** all'attività dell'azienda agricola, esistenti, 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 partita catastale del fabbricato sono gravati da vincolo di inedificabilità .

  In tal caso non è applicabile alcun incremento della S.A. né della S,Acc, Il recupero e l'ampliamento dell'edificio dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche del fabbricato preesistente e/o 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 e l'aggregazione in un unico corpo degli annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  Anche nel caso di recupero per attività agrituristiche l'intervento preclude le opportunità concesse alle aziende agrituristiche, nel punto successivo.

L'intervento subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***la sostituzione edilizia*** del fabbricato residenziale principale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 26 delle Norme urbanistiche generali. In tal caso è ammesso l'incremento del 20% della S.A. esistente ed è ammesso il recupero, senza incremento, della S.Acc, esistente. Il nuovo fabbricato dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute nel paragrafo precedente *"Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni"* Qualora il nuovo fabbricato sia realizzato con materiali e tecnologie della bioarchitettura e, contemporaneamente, si raggiunga la Classe energetica "A" l'incremento della S.A. esistente può raggiungere il 30%.

  La sostituzione edilizia contempla la demolizione di manufatti precari e l'aggregazione di annessi agricoli legittimati; è, invece, esclusa la possibilità di costruire piccoli annessi agricoli

  L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente si impegni a ridurre di almeno il 25% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***per le aziende agrituristiche regolarmente iscritte al relativo Elenco Regionale*** il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è ammesso l'ampliamento di edifici rurali esistenti, anche in deroga ai parametri urbanistici dell'ambito ed ai precedenti limiti dimensionali, fino a raggiungere una S.A. di 500 mq., comprensiva delle superfici esclusivamente destinate alle attività ricettive e dell'abitazione del gestore (che comunque non può eccedere 140 mq.). La superficie accessoria S.Acc., come definita all'Art, 1 delle Norme urbanistiche generali deve essere funzionalmente connessa alla S.A. La disciplina paesistica di livello puntuale (sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione) e tutti gli altri parametri sopra elencati mantengono carattere prescrittivo.

  Ai sensi dell'Art,15, comma 3 delle Norme urbanistiche generali, la realizzazione di pertinenze esterne destinate esclusivamente all'attività agricola o agrituristica che eccedano il limite dimensionale del 20% della S.A. o il limite di 12 mq, è concessa solo ad imprenditori agricoli o agrituristici a titolo principale e resta condizionata al rispetto delle indicazioni formali e sui materiali contenute nella disciplina paesistica-

  Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione di un Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità delle S.A. e delle pertinenze esterne per le attività dell'azienda agrituristica,

  Il titolo autorizzativo è inoltre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente vincoli all'uso agrituristico i fabbricati realizzati e si impegni a ridurre di almeno il 35% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

- ***per le aziende agricole*** il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è concessa la realizzazione di pertinenze esterne i sensi dell'Art,15, comma 3 delle Norme urbanistiche generali, destinate esclusivamente all'attività agricola che eccedano il limite dimensionale del 20% della S.A. o

il limite di 12 mq, fermo restando il rispetto delle indicazioni formali e sui materiali contenute nella disciplina paesistica sopra riportata

Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione di un Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità delle S.A. e delle pertinenze esterne per le attività dell'azienda agrituristica,

Il titolo autorizzativo è inoltre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale con la quale il richiedente vincoli all'uso agricolo i fabbricati realizzati e si impegni a ridurre di almeno il 35% la propria impronta ecologica rispetto alla media comunale (misurata con il programma allegato) ed a monitorare il rispetto delle prestazioni energetiche.

Flessibilità esterna

Non è consentito il ricorso a flessibilità esterna

Impronta ecologica

In allegato alla Descrizione fondativa è riportata la descrizione, la definizione e l'analisi condotta per il calcolo dell'impronta ecologica media del Comune di Vezzano Ligure.

Inoltre è descritto ed esemplificato il programma per il calcolo dell'impronta ecologica di un nucleo familiare. Di questo è fornito anche il foglio di calcolo che deve essere compilato con i dati di input del nucleo familiare.

L'impronta ecologica così ottenuta rappresenta il parametro di accettabilità e di monitoraggio per gli interventi edilizi.

$E_{6.2}$ 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-Monte Marcello

Disciplina paesistica di livello puntuale

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