

COMUNE DI AMEGLIA

provincia della spezia

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 36/97

REDAZIONE

Arch. Marco BARONTI *
Ing. Antonio CHIRICO
Arch. Doriano LUCCHESINI

Redazione analisi e stesura 2009 *

GEOLOGIA

Prof. Giovanni RAGGI
Relazione ed analisi DF2003
Dott. Paolo PETRI
Aggiornamenti ed integrazioni DF2009

ASPETTI NATURALISTICI

Dott. Lanfranco RICCI
Aspetti agronomici DF2003
Dott. Gabriella COZZANI
Relazione di Incidenza - aspetti naturalistici

COLLABORAZIONE

Annamaria AQUILANI
Michele CONTI
Arch Claudia DONATI
Arch Roberto PALOMBA
rilievi DF2009

Arch Francesco CONTI
Elisa LOMBARDI
Ing Elisa TORTI

aggiornamenti DF2013 - VAS

data *OTT 13*

STRUTTURA DEL PIANO

titolo elab:

SCHEMA NORMATIVO

SCHEMA DI STRUTTURA NORMATIVA

N elab:

C2.

SCHEMA NORMATIVO

AMBITI	SUB AMBITI Num	titolo
Ambiti di Conservazione		
CE1		AMEGLIA
	CE1.1	Ameglia - centro storico
	CE1.2	Ameglia - abitato lungostrada
	CE1.3	Ameglia - area di rispetto del centro storico
CE2		MONTEMARCELLO
	CE2.1	Montemarcello - centro storico
	CE2.2	Montemarcello - abitato a ridosso del centro storico
	CE2.3	Montemarcello - aree libere attorno al centro
Ambiti di Riqualificazione		
R1		FIUMARETTA - centro abitato
	R1.1	Fiumaretta - abitato tra il Canale Fabbricotti e la costa
	R1.2	Fiumaretta - abitato tra Via Fiumaretta ed il Canale Fabbricotti
	R1.3	Fiumaretta - abitato tra Via Fiumaretta e il Bettigna
	R1.4	Fiumaretta - abitato soprastrada
R2		BOCCA DI MAGRA
	R2.1	Bocca di Magra - abitato di più vecchia formazione
	R2.2	Bocca di Magra - abitato da Via San Facon al Pantalè
	R2.3	Bocca di Magra - versante dalla Via dell'Angelo alla Via della Pace
	R2.4	Bocca di Magra - abitato dal bivio al Pantalè
	R2.5	Bocca di Magra - versante della Ferrara
	R2.6	Bocca di Magra - campo ed aree della Ferrara
R3		ARENA FONDONE
	R3.1	Arena - Fondone fascia lungo la provinciale
	R3.2	Arena - Fondone aree interne
	R3.3	Arena - Fondone - sotto l'argine
R4		CAMISANO-VISOLA soprastrada
	R4.1	Camisano soprastrada
	R4.2	Visola abitato
R5		CAFAGGIO abitato
	R5.1	Cafaggio - abitato
	R5.2	Cafaggio - canal grande
R6		CAFFAGGIO-AMEGLIA abitati collinari
	R6.1	Cafaggio aree soprastrada
	R6.2	Cafaggio - cimitero
	R6.3	Cafaggio- versanti Ghilenda
	R6.4	Ameglia - abitato soprastrada
	R6.5	Versante chiavarotto
R7		MONTEMARCELLO abitato
	R7.1	Montemarcello- Torre
	R7.2	Montemarcello- espansione
	R7.3	Montemarcello - batteria e parcheggio
	R7.4	Montemarcello - versante
Ambiti di Presidio Ambientale		
	PA1.1	Versanti Caffaggio
	PA1.2	Versanti Ameglia
	PA1.3	Versanti Montemarcello
Ambiti di Produzione agricola		
A1		PIANA AGRICOLA DI FIUMARETTA - Piana Sud
A2		PIANA AGRICOLA DI FIUMARETTA - Piana Nord

AMBITI	SUB AMBITI Num	titolo
Parco Monte Marcello Magra		
Pco		Aree contigue con sviluppo normativo da prevedere nel PUC
		AREE CONTINUE AL PARCO VERSANTI MONTEMARCELLO
	P.co 1.2A	Bocca di Magra -Convento S. Croce
	P.co 1.3A	Punta Bianca
	P.co 2.7A	La Marrana
	P.co 4.10	Bavognano
		BOCCA DI MAGRA
	Pco1.2	Bocca di Magra
	Pco1.4a	Bocca di Magra - lungofiume
	Pco1.9	Bocca di Magra -sponda
		SPONDA SINISTRA DA VIA ALTA A FIUMARETTA
	Pco1.16	Metalcost
	Pco1.17	Lungofiume sponda sinistra
	Pco1.18	Ponte della Colombiera, sponda sinistra
	Pco1.19	Ponte della Colombiera, sponda sinistra
	Pco1.20	Darsena soprastrada
	Pco1.21	Darsena sottostrada
		SPONDA DESTRA FALASCHI
	Pco1.10	Ponte della Colombiera, sponda destra
	Pco1.11	Lungofiume sponda ds
	Pco1.12	Lungofiume sponda ds
	Pco2.2	Area campeggi
	Pco2.3	Ramo morto
	Pco2.5	Crest yard
		FIUMARETTA
	Pco1.22	Fiumaretta lungofiume
	Pco1.23	Fiumaretta ex labornaves
	Pco1.24	Fiumaretta lungofiume terminale

Indirizzo prevalente: CONSERVAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito è costituito dal nucleo storico compatto di Ameglia, dall'espansione più recente lungostrada e delle aree agricole del versante collinare prossimo all'edificato.

Assetto infrastruttu-rale

La principale infrastruttura è costituita dall'asse viario Cafaggio-Montemarcello che è tangente al centro storico, mentre la rete dell'accessibilità all'abitato è costituita dai percorsi pedonali di matrice storica. L'altra importante infrastruttura di servizio è rappresentata dall'area di parcheggio (S.19) pubblico posta in prossimità del centro storico.

Assetto paesistico e presenza di valori

L'ambito rappresenta il tipico insediamento di colle posto a corona della valle del Magra. Il nucleo storico è un tessuto edilizio compatto che si sviluppa con un andamento a giropoggio lungo i suoi percorsi interni, dove sul culmine, è stato eretto il castello. Il punto di visuale più favorevole si percepisce dalla piana del Cafaggio dalla quale si può intuire l'unitarietà del paesaggio, apprezzandone non solo la struttura edilizia sostanzialmente integra, ma l'intera organizzazione territoriale costituita dal versante collinare sottostante l'insediamento con i suoi percorsi, i terrazzamenti, le colture che ne rendono visivamente la simbiosi paesaggistica.

Assetto vegetazionale e biodiversità

L'ambito comprende il centro storico di Ameglia, completamente insediato e le zone periferiche con edifici a densità minore, coltivi, siepi, filari e nuclei arborei. Le caratteristiche di tali zone periferiche a densità insediativa rada, attribuiscono ad esse un ruolo di buffer-zone di mitigazione degli impatti antropici sul SIC. Di particolare rilevanza, sul limite sud-est, è la presenza del solco d'impluvio percorso dal Canale Cagaloffa lungo il quale sono segnalate diverse specie di coleotteri endemici o rari.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

L'indirizzo prevalente della pianificazione è quello della conservazione, cercando di favorire la riqualificazione di strutture realizzate in modo incongruo con il contesto storico. Si prevede anche il miglioramento della dotazione dei servizi, quali i parcheggi pubblici.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

S.I.C. — L'ambito è esterno, ma parzialmente a contatto col SIC Montemarcello. La direttiva CE 92/43 non consente comunque attività esterne ai siti i cui effetti possano comunque ricadere su specie e habitat situati nei medesimi e incidere sul raggiungimento degli obiettivi di tutela della biodiversità.

Indirizzi ed azioni particolari

<u>Indirizzo di Mantenimento</u>
È essenziale mantenere le attuali caratteristiche ambientale anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare il sistema di siepi, filari e nuclei arborei esistenti;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione

	dell'utilizzo da parte dei chirotteri; d) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone; e) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi. f) evitare interventi e attività che possano incidere negativamente sulla biodiversità rilevabile presso canali, fossi e rii, decorrenti anche sul margine o all'esterno dell'ambito - interventi infrastrutturali, consistenti nella riduzione della velocità della strada provinciale e nella sua messa in sicurezza con la realizzazione di marciapiedi; - sistemazioni urbane con interventi di arredo urbano nelle sedi viarie interne;
Pianificazione attuativa in itinere	-

3	SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

CE 1.1 Ameglia - Centro Storico
CE 1.2 Ameglia - Edificato Lungostrada
CE 1.3 Ameglia - Aree Pedecollinari

CE 1.1 Ameglia - Centro Storico

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI-CE**	**NI 1**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il Centro storico di Ameglia presenta una caratterizzazione definita e un inserimento paesistico tali da considerare la figurazione complessiva di alto valore paesistico. Il tessuto edilizio non appare suscettibile di essere compromesso da parziali modificazioni di elementi che concorrono alla sua definizione.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno e di conservare gli elementi di valore architettonico, storico e testimoniale.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento, ma ne propongano la riqualificazione attraverso l'eliminazione e la sostituzione delle strutture e degli elementi incongrui con il contesto storico.
Per far fronte ad eventuali carenze di ordine funzionale, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, che siano tali da influire sulla stessa qualità ambientale, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

CE 1.2 Ameglia - Edificato Lungostrada

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI-CE**	**NI 2**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare il rapporto esistente tra l'intorno e l'insediamento storico in quanto posti in diretta connessione visiva ed in aree di elevato valore paesistico.

Comportamenti edilizi

Viene riconosciuta al tessuto una caratterizzazione definita ed un inserimento paesistico accettabile.
Sono consentiti pertanto quegli interventi di adeguamento edilizio che non incidono in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri del sub-ambito e che non ne modifichino sostanzialmente l'assetto e l'immagine.
Per far fronte ad eventuali carenze di ordine funzionale, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

CE 1.3 Ameglia - Aree Pedecollinari

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI-CE**	**NI 3**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo per la pianificazione dell'area è teso alla riqualificazione degli assetti ex agricoli, da attuarsi con:

- la conservazione dei terrazzamenti;
- la conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali esistenti e storici e il ripristino e la riapertura dei tratti chiusi o inagibili;
- la ripresa ed il potenziamento delle attività agricole con particolare riguardo all'olivicoltura;

L'indirizzo è inoltre teso alla valorizzazione degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti. Gli obiettivi si attuano senza potenziamenti del sistema infrastrutturale e senza incrementi insediativi.

Comportamenti edilizi

Si ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio e delle connesse opere di urbanizzazione, in relazione sia ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento storico esistente, sia ad una accertata esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.
L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata, nella maggior misura possibile, la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento esistente e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.
Sono consentiti limitati interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti per venire incontro alle esigenze di un miglioramento della qualità e delle prestazioni dei fabbricati tendenti a stabilizzare la residenza e a promuovere una maggiore utilizzazione delle aree agricole di frangia.
Interventi tendenti a migliorare l'accessibilità dei luoghi sono assentiti solo se non comportano la realizzazione di nuove strade, e previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico.

Indirizzo prevalente: CONSERVAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito è costituito dal nucleo storico compatto di Montemarcello, dall'espansione più recente lungostrada e delle aree agricole del versante collinare prossimo all'edificato.

Assetto infrastruttu-rale

La principale infrastruttura è costituita dalla strada provinciale, mentre la rete dell'accessibilità all'abitato è costituita dai percorsi pedonali di matrice storica. L'altra importante infrastruttura di servizio è rappresentata dall'area di parcheggio (S.25) pubblico posta in prossimità del centro storico.

Assetto paesistico e presenza di valori

L'ambito rappresenta il tipico insediamento di crinale. Il nucleo storico è un tessuto edilizio compatto che si sviluppa con un andamento a giropoggio lungo i suoi percorsi interni, paesaggio, apprezzandone non solo la struttura edilizia sostanzialmente integra, ma l'intera organizzazione territoriale costituita dal versante collinare sottostante l'insediamento con i suoi percorsi, i terrazzamenti, le colture che ne rendono visivamente la simbiosi paesaggistica.

Assetto ambientale

L'ambito comprende il centro storico di Montemarcello, completamente insediato e le zone periferiche con edifici a densità minore, coltivi, siepi, filari e nuclei arborei. Le caratteristiche di tali zone periferiche a densità insediativa rada attribuiscono ad esse un ruolo di buffer-zone di mitigazione degli impatti antropici sul SIC Montemarcello.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

L'indirizzo prevalente della pianificazione è quello della conservazione, cercando di favorire la riqualificazione di strutture realizzate in modo incongruo con il contesto storico. Si prevede anche il miglioramento della dotazione dei servizi, quali i parcheggi pubblici.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Vincolo paesaggistico	Art. 136 D.Lgs. 42/2004
S.I.C	Salvo una piccola area sull'angolo orientale l'ambito è esterno al SIC Montemarcello, con cui risulta a contatto col SIC Montemarcello sullo stesso lato.

Indirizzi ed azioni particolari

<u>Indirizzo di Mantenimento</u>

È essenziale mantenere le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare le aree agricole e il sistema di siepi, filari e nuclei arborei esistenti;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte dei chirotteri;
d) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
e) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.

- interventi infrastrutturali, consistenti nella riduzione della velocità della strada provinciale e nella sua messa in sicurezza con la realizzazione di marciapiedi

	- sistemazioni urbane con interventi di arredo urbano nelle sedi viarie interne
Pianificazione attuativa in itinere	Piano di Recupero (P. di R.)

3	SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

CE 2.1 Montemarcello Centro Storico
CE 2.2 Montemarcello Edificato Lungostrada
CE 2.3 Montemarcello Aree a margine

CE 2.1 Montemarcello Centro Storico

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI - CE**	**NI 1**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il Centro storico presenta una caratterizzazione definita e un inserimento paesistico tali da considerare la figurazione complessiva di alto valore paesistico. Il tessuto edilizio non appare suscettibile di essere compromesso da parziali modificazioni di elementi che concorrono alla sua definizione.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno e di conservare gli elementi di valore architettonico, storico e testimoniale.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento, ma ne propongano la riqualificazione attraverso l'eliminazione e la sostituzione delle strutture e degli elementi incongrui con il contesto storico.
Per far fronte ad eventuali carenze di ordine funzionale, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, che siano tali da influire sulla stessa qualità ambientale, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

CE 2.2 Montemarcello Edificato Lungostrada

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI - CE**	**NI 2** **NI 3**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare il rapporto esistente tra l'intorno e l'insediamento storico in quanto posti in diretta connessione visiva ed in aree di elevato valore paesistico.

Comportamenti edilizi

Viene riconosciuta al tessuto una caratterizzazione definita ed un inserimento paesistico accettabile.
Sono consentiti pertanto quegli interventi di adeguamento edilizio che non incidono in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri del sub-ambito e che non ne modifichino sostanzialmente l'assetto e l'immagine.
Per far fronte ad eventuali carenze di ordine funzionale, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

CE 2.3 Montemarcello Aree a margine

NORMATIVA DI AMBITO	CE 2
MONTEMARCELLO CE2	

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**NI-CE**	**NI 3** **NI 5**	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo per la pianificazione dell'area è teso alla riqualificazione degli assetti ex agricoli, da attuarsi con:
- la conservazione dei terrazzamenti;
- la conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali esistenti e storici e il ripristino e la riapertura dei tratti chiusi o inagibili;
- la ripresa ed il potenziamento delle attività agricole con particolare riguardo all'olivicoltura;

L'indirizzo è inoltre teso alla valorizzazione degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti. Gli obiettivi si attuano senza potenziamenti del sistema infrastrutturale e senza incrementi insediativi.

Comportamenti edilizi

Si ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio e delle connesse opere di urbanizzazione, in relazione sia ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento storico esistente, sia ad una accertata esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.
L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata, nella maggior misura possibile, la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento esistente e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.
Sono consentiti limitati interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti per venire incontro alle esigenze di un miglioramento della qualità e delle prestazioni dei fabbricati tendenti a stabilizzare la residenza e a promuovere una maggiore utilizzazione delle aree agricole di frangia.
Interventi tendenti a migliorare l'accessibilità dei luoghi sono assentiti solo se non comportano la realizzazione di nuove strade, e previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico.

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito comprende l'intero abitato di Fiumaretta.
La suddivisione in sub ambiti articola la differente condizione delle varie parti che compongono l'abitato. Gli scostamenti e le differenze tra gli ambiti sono determinati da diversi gradi di densità edilizia e di completezza del tessuto edificato.
L'assetto insediativo risente della formazione recente del tessuto urbano e della relativa "spontaneità" della crescita che si è sviluppata senza un disegno ordinatore.

Assetto infrastruttu-rale

La frazione soffre gli effetti della crescita casuale che la ha caratterizzata e che ha determinato la scarsità di aree per parcheggi insieme alla ristrettezza delle sezioni stradali.
Il carattere a prevalenza stagionale dell'insediamento, fa sì che la necessità di parcheggi sia particolarmente avvertita durante il periodo estivo quando alle esigenze dei residenti si sommano quelle delle seconde case e quelle turistiche per la balneazione.
La Strada Provinciale è stata oltrepassata dalle nuove espansioni e oggi si trova in una situazione urbana, con conflitti tra funzioni e traffico di scorrimento.

Assetto paesistico e presenza di valori

Nell'assetto edificato i valori di tipo testimoniale sono rari e si possono riscontrare nella permanenza episodica di fabbricati di derivazione rurale.
Gli elementi di maggiore valore paesaggistico sono riconosciuti:

- nelle parti vegetate (boschetto del campeggio);
- nella sponda fluviale;
- nel canale Fabbricotti.

Assetto vegetazionale e biodiversità

All'interno del sistema urbano ed infrastrutturale della frazione, si trovano ancora oggi parti di verde d'impianto (boschetto del campeggio, orti e giardini), con rare situazione di vegetazione spontanea tipicamente antropogena.
I SIC oltre a interessare le sponde fluviali del Magra, ricomprendono anche la spiaggia posta a S-E dell'ambito. L'edificato è attraversato da canali che svolgono ancora un'importante funzione di connessione ecologica tra la piana e la foce del Magra, contribuendo alla conservazione di anfibi e diverse specie di vertebrati e invertebrati eurialini, nonché di specie della flora idro-igrofila. Sono segnalate due specie di chirotteri (Hypsugo savii, Pipistrellus kuhlii e Plecotus sp.) comprese nell'allegato IV della Direttiva 92/43 e soggette a norme di tutela regionali e internazionali; tuttavia si tratta di specie sinantropiche piuttosto comuni in Liguria. È inoltre segnalata la presenza di Podarcis sicula, anch'essa molto comune in tutta la Piana del Magra.
Sono segnalati frammenti estremamente ridotti e impoveriti, spesso effimeri, degli habitat 1210 e 3120; il primo tipico delle spiagge risente della modalità di gestione degli arenili, ma conserva una forte resilienza; il secondo è un microhabitat che compare solo in seguito a fenomeni di allagamento su substrati sabbiosi naturali o seminaturali.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

L'indirizzo di riqualificazione applicato alla frazione di Fiumaretta, si esplica nella messa in sicurezza idraulica dell'area in una articolazione di azioni volte alla esaltazione degli elementi di valore individuati, alla dotazione di servizi, infrastrutture,

attrezzature e alla definizione di un disegno in grado di migliorare la qualità dell'organismo urbano, soprattutto se posto in sinergia con le azioni al contorno (passeggiata e sistemazioni della sponda fluviale, piano di sistemazione delle spiagge,recupero e valorizzazione della piana agricola). Sviluppo delle attività produttive (commercio al dettaglio e pubblici esercizi).

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Accordo di Marinella	Indirizzi per la Piana e per il Porto del Progetto Marinella
Parco Fluviale	Aree lungosponda e interventi localizzati previsti dal Piano del Parco (ex Labornaves)
Piano di Bacino	Aree inondabili (T=200) per l'abitato e fascia di riassetto fluviale lungo sponda Spiagge ed aree lungo sponda
Vincolo paesaggistico	Art. 134 D.Lgs. 42/2004 per le aree che ricadono fuori dalle norme di PRG.
Vincolo ambientale	Norme comunitarie, nazionali e regionali di applicazione della Direttiva 92/43 (SIC IT1345101 - Piana del Magra e IT1343502 - Parco della Magra Vara). Misure di conservazione previste dalla DGR 1507/2009.

Indirizzi ed azioni particolari

- Interventi infrastrutturali, consistenti nella riduzione della velocità della Strada Provinciale e nella sua messa in sicurezza con la realizzazione di marciapiedi, alberature e pista ciclabile;
- aumento della dotazione di parcheggi con il completamento e l'ampliamento delle previsioni del PRG;
- sistemazioni urbane con interventi di arredo nelle sedi viarie interne e collegamento con le aree della passeggiata lungofiume, della costa e della piana;
- sistemazione delle sponde del canale Fabbricotti per dare accesso pedonale alla frazione;
- indicazione degli interventi di rinnovo urbano e di sistemazione dell'edificato consentendo operazioni di trasformazione edilizia in funzione delle attività turistiche e ricettive;
- riqualificazione edilizia da attuarsi nelle singole parti dell'edificato consentendo operazioni di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, facendo interventi volti alla messa in sicurezza idraulica.

Tutto quanto previsto (comprese le azioni di contorno al miglioramento della qualità dell'organismo urbano - in primo luogo la sistemazione delle spiagge e la passeggiata e la sistemazione della sponda fluviale) dovrà avvenire compatibilmente con il ripristino-miglioramento delle condizioni di naturalità e la conservazione delle specie e degli habitat citati, nonché delle funzioni ecosistemiche residue.
È quindi indispensabile mantenere o ricostituire le condizioni che soddisfano le esigenze di habitat e specie secondo quanto di seguito indicato:

a) garantire nel tratto di spiaggia ricadente nel SIC una superficie di almeno 400 mq (suddivisa al massimo in 4 tessere) occupata dagli habitat e dalle specie psammofile tipiche;
b) mantenere o ricostituire microdepressioni localizzate a substrato sabbioso periodicamente allagate per una superficie di almeno 400 mq;
c) migliorare e/o ricostituire la funzione di corridoio acquatico dei canali e favorire le specie e gli habitat idro-igrofili nonché una maggiore naturalità delle sponde;
d) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive (es. Carpobrotus, Arundo donax ecc);
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze

	di sicurezza per cose e persone; f) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi; g) rispettare la DGR 1507/2009 all'interno della porzione del SIC ricadente nell'ambito.
Pianificazione attuativa in itinere	-

3	**SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI**

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R1.1 Fiumaretta - abitato tra il Canale Fabbricotti e la costa
R1.2 Fiumaretta - abitato tra il Canale Fabbricotti e via del Botteghino
R1.3 Fiumaretta - abitato tra Via del Botteghino e il canale Bettigna
R1.4 Fiumaretta - abitato soprastrada (Macerone)

R1.1 Fiumaretta - abitato tra il Canale Fabbricotti e la costa

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**TU**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	TU

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo generale del PUC è rivolto alla ristrutturazione edilizia e urbanistica. Sono riconosciuti valori al verde residuale collocato in posizione strategica all'abitato, con interventi indirizzati alla conservazione e all'integrazione.
Altri temi sono quelli della riqualificazione della zona d'ingresso alla frazione, attraverso l'ampliamento e il miglioramento qualitativo degli spazi pubblici. Un tema analogo è quello del terminale della via Ratti in prossimità dell'arenile che dovrà prevedere una ricomposizione volumetrica dei fabbricati destinati all'attività di relazione e all'uso ricettivo. E' stato redatto un progetto che prevede la riqualificazione della fascia costiera in collegamento con il Piano delle spiagge del Comune di Sarzana.

Comportamenti edilizi

L'indirizzo di ristrutturazione è rivolto a:

- aumentare qualitativamente la valenza commerciale e per pubblici esercizi del fronte sulla Via Ratti;
- incrementare gli spazi di relazione e di fruizione pubblica (piazza, percorsi lungofiume e per le spiagge);
- salvaguardare le aree verdi residuali;
- incentivare l'eliminazione delle volumetrie incongrue (baracche e simili) favorendone la demolizione con accorpamento al fabbricato principale;
- favorire interventi di ristrutturazione urbanistica che possano sostituire parti dell'edificato valutate prive di valore architettonico e disposte in maniera disordinata;
- riqualificazione degli stabilimenti balneari, passeggiata e percorso pubblico in connessione con gli interventi della lungo fiume, ricostruzione di zone verdi alberate di retro spiaggia e parcheggi alberati;
- ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato.

R1.2 Fiumaretta - abitato tra il Canale Fabbricotti e via del Botteghino

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	insediativo	**TU**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	TU

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo generale del PUC è rivolto alla ristrutturazione edilizia e urbanistica. Sono riconosciuti valori al verde residuale localizzato in mezzo all'abitato per il quale i singoli interventi dovranno prevedere la conservazione e l'integrazione.
I temi della ristrutturazione sono affidati ad interventi singoli.

Comportamenti

L'indirizzo di ristrutturazione è rivolto a:

	edilizi	- aumentare qualitativamente la valenza commerciale e per pubblici esercizi del fronte su via Ratti; - incrementare gli spazi di relazione e di fruizione pubblica (piazza, percorsi lungofiume e per le spiagge); - salvaguardare le aree verdi residuali; - incentivare l'eliminazione delle volumetrie incongrue (baracche e simili) favorendone la demolizione con accorpamento al fabbricato principale; - ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato; - consentire gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R1.3 Fiumaretta - abitato tra Via del Botteghino e il canale Bettigna

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**ID-co**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	ID-co

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	L'indirizzo generale del PUC è rivolto alla riqualificazione edilizia e urbanistica da attuare con interventi di ristrutturazione. L'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la situazione attuale sulla sponda fluviale evitando nuovi interventi, dare organicità all'area realizzando una maglia di penetrazione viaria efficace ed inserendo nuove quote di parcheggi veicolari, completando l'assetto della frazione sul lato settentrionale.
	Comportamenti edilizi	L'indirizzo di riqualificazione è rivolto a: - incentivare l'eliminazione delle volumetrie incongrue (baracche e simili) favorendone la demolizione con accorpamento al fabbricato principale; - ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato; - consentire gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R1.4 Fiumaretta - abitato soprastrada (Macerone)

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**ID-co**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	ID-co

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	L'indirizzo generale del PUC è rivolto alla riqualificazione edilizia e urbanistica da attuare con interventi di ristrutturazione. L'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la situazione attuale sulla sponda fluviale evitando nuovi interventi, dare organicità all'area realizzando una maglia di penetrazione viaria efficace ed inserendo nuove quote di parcheggi veicolari, completando l'assetto della frazione sul lato settentrionale.

Comportamenti edilizi	L'indirizzo di riqualificazione è rivolto a: - incentivare l'eliminazione delle volumetrie incongrue (baracche e simili) favorendone la demolizione con accorpamento al fabbricato principale; - ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato.

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito comprende l'abitato di Bocca di Magra con inizio alla Ferrara e termine alla foce.
L'assetto insediativo comprende:

- il versante edificato della Ferrara, caratterizzato da insediamenti sparsi con alcune discontinuità;
- le aree ed il versante del campo sportivo della Ferrara, prive di insediamenti di civile abitazione;
- la prima porzione della frazione, sotto la panoramica (Via della Pace), dal bivio per Montemarcello sino al Pantalè, suddivisa nelle parti comprese nel Parco Fluviale, quasi sgombre da insediamenti, e nella porzione di edificato ormai saturo;
- l'abitato tra Via Fabbricotti e la Via dell'Angelo, ormai quasi completamente saturo;
- l'abitato di più vecchia formazione attorno alla Via Fabbricotti sino al porticciolo, compresa la terminazione della frazione e le aree della Villa Romana;
- il versante tra la panoramica e la Via dell'Angelo insediato con edificato sparso.

Assetto infrastruttu-rale

L'abitato è servito dalla Via Fabbricotti e dalla Via dell'Angelo che conducono alla zona centrale, prossima all'abitato più antico ed al porticciolo, e dove sono collocati i parcheggi pubblici.
Nel periodo estivo la frazione è sottoposta ad una forte pressione turistica con afflussi diretti alle strutture, ai servizi della frazione e alle spiagge, per le quali esiste un servizio di motobarche.
La dotazione di parcheggi è insufficiente a reggere gli afflussi estivi, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Assetto paesistico e presenza di valori

L'assetto paesistico complessivo è ormai consolidato nei caratteri insediativi ed edilizi. Le diverse parti dell'ambito sono distinguibili e hanno raggiunto un grado elevato di completezza. Gli elementi di valore individuati sono coincidenti con i "vuoti" residui di Via Santa Croce, Piazza XX Settembre.

Assetto vegetazionele e biodiversità

L'assetto vegetazionale è composito, con la zona più prossima al fiume caratterizzata da un sistema urbano e infrastrutturale nel quale è possibile trovare ancora oggi, parti a verde d'impianto (verde pubblico, orti e giardini) e una zona prevalentemente agricola, con edifici sparsi, delimitata da una strada e una cintura boschiva a pino marittimo e pino d'aleppo. Coltivi e frammenti di vegetazione naturale e seminaturale svolgono un ruolo ecosistemico importante per la vicinanza al corso d'acqua e un ruolo di "buffer-zone" rispetto al SIC di Montemarcello. Di particolare importanza sono la zona umida presso la Ferrara dove è segnalato un ontaneto (habitat 91E0 d'interesse prioritario) e specie di anfibi tutelati da norme internazionali (quali *Triturus vulgaris, T. alpestris*) e la spiaggia di Bocca di Magra.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

La pianificazione è rivolta:

- alla valorizzazione degli elementi di pregio individuati;

- alla definizione di un assetto compiuto delle aree di sponda valutate come “centro motore della frazione”;
- al completamento del sistema di passeggiate e dei percorsi pedonali da mettere in relazione con i percorsi collinari e con la tematizzazione delle varie parti della frazione;
- ad un potenziamento della capacità ricettiva e commerciale;
- al completamento del tessuto edilizio di margine con la riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici;
- alla riorganizzazione infrastrutturale della frazione, sia per quanto riguarda l’accessibilità carrabile che la dotazione di parcheggi.

Piani e vincoli di livello sovra-ordinato

Parco Montemarcello Magra	Sono comprese le aree di sponda a lato della Via Fabbricotti, la parte sotto la Via della Pace e la parte terminale della frazione.
Piano di Bacino	Aree inondabili (T= 30 - 200) per l’abitato e fascia di riassetto fluviale in prossimità zona Pantalè. PI4A - PI3A – PI3B
Vincolo paesaggistico	Artt. 134-136 D.Lgs. 42/2004 per le aree che ricadono fuori dalle norme di PRG.
Vincolo ambientale	Minime porzioni dei SIC IT1345109 - Montemarcello e IT1343502 Parco della Magra - Vara ricadono all’interno dell’ambito (nelle zone soprastanti il molo e il porticciolo, lungo il fiume tra La Ferrara e Pantalè).

Indirizzi ed azioni particolari

- completamento del disegno dei percorsi da attuare con la sistemazione della parte terminale da trattare come affaccio sul mare e valorizzazione dell’emergenza dello scoglio dell’Angelo;
- incremento della ricettività e potenziamento della struttura commerciale da attuare con specifiche norme incentivanti;
- definizione dell’assetto urbanistico da attuare con interventi di completamento dei margini residuali;
- interventi di ristrutturazione edilizia volti all’incentivazione di azioni per la messa in sicurezza idraulica dell’abitato.

Tutti gli interventi e in particolare quelli ricadenti nel SIC o prossimi ad esso (segnatamente quelli nei pressi della Ferrara) saranno subordinati a una progettazione che verifichi la compatibilità con la tutela o le esigenze di ricostituzione degli habitat psammofili e di altri prioritari.
È quindi indispensabile mantenere o ricostituire le condizioni che soddisfano le esigenze di habitat e specie secondo quanto di seguito indicato:

a) garantire nel tratto di spiaggia ricadente nel SIC IT1345109 una superficie di almeno 50 mq occupata dagli habitat e dalle specie psammofile tipiche;
b) evitare l’impianto o la diffusione di specie invasive (es. Carpobrotus, Arundo donax ecc);
c) predisporre interventi che permettano la riduzione di perdita della naturalità, evitando ulteriori forme di artificializzazione della copertura a verde;
d) rispettare la DGR 1507/2009 all’interno della porzione del SIC ricadente nel’ambito;
e) garantire la tutela e il consolidamento della zona umida con ontaneto (Habitat 91E0) e altri habitat idro-igrofili in località Ferrara.

Pianificazione attuativa in itinere

-

3	**SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI**

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R2.1 Bocca di Magra - abitato di più vecchia formazione
R2.2 Bocca di Magra - abitato da Via San Facon al Pantalè
R2.3 Bocca di Magra - versante dalla Via dell'Angelo alla Via della Pace
R2.4 Bocca di Magra - abitato dal bivio al Pantalè
R2.5 Bocca di Magra - versante della Ferrara
R2.6 Bocca di Magra - campo ed aree della Ferrara

R2.1 Bocca di Magra - abitato di più vecchia formazione

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**NI-MA**
		ID-MO-A

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	NI-MA
	ID-MO-A

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il sub ambito integra la parte di più vecchia costruzione posta a monte della Via Fabbricotti, assieme alle espansioni urbane ed alla porzione a valle della strada inclusa nel perimetro di Parco Fluviale e dotata di proprio regime paesistico (ID-MA).
L'obiettivo della norma è di consentire le operazioni di riqualificazione edilizia di cui il tessuto urbano necessita. Le norme perseguono inoltre l'obiettivo di incrementare la ricettività e le attività commerciali e di pubblico esercizio esistenti attraverso operazioni di riqualificazione edilizia ed incremento dell'esistente.

Comportamenti edilizi

Sono pertanto ammessi gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, gli ampliamenti utilizzando i sedimi e la nuova costruzione limitatamente agli interventi individuati, secondo le norme indicate dal Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R2.2 Bocca di Magra - abitato da Via San Facon al Pantalè

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**ID-co**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	ID-co

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'insediamento è costituito per la maggior parte da case su lotto. Gli edifici con affaccio sulla via Fabbricotti hanno valenze commerciali esplicitate nel semplice uso del piano terra. Le altezze sono variabili da uno a due piani con alcuni edifici di tipo condominiale a tre.

Comportamenti edilizi

L'indirizzo di consolidamento è rivolto a:
- aumentare quantitativamente e qualitativamente la valenza commerciale e per pubblici esercizi del fronte su via Fabbricotti;
- consentire il raggiungimento dei due piani anche agli edifici che sono ad uno;
- incentivare l'eliminazione delle volumetrie incongrue (baracche e simili) favorendone la demolizione con accorpamento al fabbricato principale;
- ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato;
- consentire gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R2.3 Bocca di Magra - versante dalla Via dell'Angelo alla Via della Pace

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**IS-MA**		**IS-MA**

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	Il versante è insediato con edifici singoli disposti sparsi. L'obiettivo della norma è di mantenere la situazione insediativa in essere consentendo solo limitati interventi sul patrimonio edilizio esistente.
	Comportamenti edilizi	Non è consentito l'incremento delle unità edilizie, né operazioni che comportino sostanziali alterazioni all'assetto complessivo.

R2.4 Bocca di Magra - abitato dal bivio al Pantalè

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**IS-MA**		**IS-MA**

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	Il sub ambito è costituito da edifici su lotto e presenta alcune parti non edificate, soprattutto nelle zone centrali. L'obiettivo della norma è di mantenere la situazione insediativa sostanzialmente immutata, limitando ulteriori addensamenti del costruito. Sono da incentivare le attività commerciali e di pubblico servizio lungo la Via Fabbricotti.
	Comportamenti edilizi	Saranno consentiti: - limitate edificazioni, individuate e finalizzate all'ottenimento di sistemazioni pubbliche; - interventi di "crescita fisiologica" dei fabbricati esistenti da attuare attraverso modesti incrementi superficiari; - l'eliminazione dei manufatti incongrui consentendone l'accorpamento agli edifici principali; - ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato; - consentire gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R2.5 Bocca di Magra - versante della Ferrara

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*

Insediativo	**IS-MA**	**IS-MA**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il versante è insediato con edifici singoli disposti sparsi.
L'indirizzo generale del PUC è rivolto alla riqualificazione edilizia da attuare con interventi di ristrutturazione.

Comportamenti edilizi

Saranno consentiti:

- interventi di "crescita fisiologica" dei fabbricati esistenti da attuare attraverso modesti incrementi superficiari;
- l'eliminazione dei manufatti incongrui consentendone l'accorpamento agli edifici principali;
- ridurre e limitare carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato;
- consentire gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R2.6 Bocca di Magra - campo ed aree della Ferrara

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
		Approfondimento	*Disciplina*
Insediativo	**ID-MA**		**ID-MA**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'ambito comprende il campo sportivo ed i versanti circostanti.
L'indirizzo di riqualificazione è rivolto ad un miglioramento della qualità delle sistemazioni e delle attrezzature pubbliche.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti interventi funzionali alle attività previste.

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito comprende una vasta area posta tra la Strada Provinciale, il Fiume e la zona del Camisano.
Si tratta della piana recuperata al fiume dopo la costruzione degli argini e progressivamente edificata ricalcando l'assetto infrastrutturale della zona agricola così come era stata definita dagli argini e dalle strade poderali.
L'edificazione via via ha occupato i fondi in modo occasionale, senza saturare la totalità delle aree libere. L'assetto è pertanto quello di episodi edilizi diversificati, dal condominio alla casa singola su lotto, inframezzati dai coltivi. I lotti edificati seguono, con discontinuità, le strade e gli argini, lasciando in gran parte inedificate le parti centrali delle coltivazioni come definite dal disegno delle infrastrutture.
Le destinazioni d'uso sono quasi totalmente residenziali, con l'eccezione di alcuni episodi posti lungo la Provinciale che ospitano funzioni terziarie e commerciali.

Assetto infrastrutturale

L'infrastrutturazione dell'ambito è costituita dalla rete delle strade poderali e comunali, ricavate su antichi tracciati o sugli argini. La viabilità interna è collegata alla strada Provinciale nella quale si innesta con incroci a raso.
La dotazione infrastrutturale è limitata e carente per dimensione, sia in rapporto al traffico residenziale che a quello di tipo turistico-nautico diretto alla sponda fluviale ed alle attività di rimessaggio ivi collocate.

Assetto paesistico e presenza di valori

I valori riscontrati sono individuati nella presenza delle aree verdi o agricole interposte ai lotti edificati, soprattutto quelle poste centralmente agli "isolati"; nella presenza di alcuni "coni" panoramici rivolti verso le colline e nella salvaguardia delle aree libere più prossime all'asta fluviale in modo da promuoverne la fruizione e la naturalità.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Area golenale con ecomosaici agricoli eterogenei e insediamenti diffusi, talora dotati di verde pertinenziale. Il livello di biodiversità viene ridotto, oltre che dalle aree edificate e da infrastrutture, da colture protette in serra e capannoni. Esso viene peraltro innalzato dalla presenza di residui di filari alberati, siepi naturaliformi, pozze, fossi, torrenti (es. T. Camisano) e canali, nonché dalla vicinanza al fiume e in parte da percorsi a fondo naturale. Le superfici coltivate e gli incolti svolgono un'importante funzione a favore delle attività trofiche e riproduttive di specie dell'avifauna e più in generale della fauna minore, tra cui diverse specie di chirotteri (dell'allegato IV della Direttiva CE 92/43) e anfibi (es. *Triturus vulgaris*). Localmente persistono condizioni idonee alla presenza di microhabitat idro-igrofili per lo più stagionali tipici dei suoli alluvionali sabbiosi o argillosi mediterranei.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

La pianificazione è rivolta alla salvaguardia dei valori paesistici riconosciuti, all' infrastrutturazione dell'area da attuare tramite il consolidamento dell'urbanizzazione secondo le modalità insediative individuate.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Parco Fluviale	Vincolo limitato a parte dell'area: la realizzazione del nuovo argine ha determinato di fatto un nuovo limite delle aree fluviali.
Piano di Bacino	PI4A e fascia di riassetto fluviale lungo sponda: gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle arginature.

	Vincolo paesaggistico Vincolo ambientale	Art. 134 D.Lgs. 42/2004 Vincolo limitato a parte dell'area (mt. 150 dall'asta fluviale). Alcune zone, sul margine orientale, rientrano nel SIC IT1343502 - Parco della Magra Vara; il resto dell'ambito è interposto fra il SIC medesimo e il SIC IT1343509 - Montemarcello.

Indirizzi ed azioni particolari

Si prevedono indirizzi rivolti alla riqualificazione e al raggiungimento di livelli di minima qualità nell'assetto infrastrutturale. Le azioni previste riguarderanno:

- interventi infrastrutturali sulla Provinciale, comuni agli ambiti soprastrada e consistenti nella riduzione della velocità e nella sua messa in sicurezza con la realizzazione di rotatorie e nuove immissioni, marciapiedi, alberature e piste ciclabili;
- interventi infrastrutturali sulla viabilità minore consistenti nell'allargamento delle sedi stradali sino ai minimi normativi, nella predisposizione di fasce per parcheggi pubblici, aree di verde di margine e spazi per arredo urbano.

Si prevedono azioni rivolte alla riqualificazione dell'ambito e consistenti in:

- riqualificazione delle attività esistenti per il tempo libero, le attività produttive e per quelle ricettive;

riorganizzazione urbanistica del quartiere attraverso interventi perequativi diffusi, normati allo scopo di legare le nuove costruzioni alle sistemazioni stradali ed urbanistiche diffondendo in maniera uniformata le possibilità edificatorie, facendo interventi volti alla messa in sicurezza idraulica;

- conservare le quote di popolazione residente consentendo operazioni di crescita "fisiologica" degli edifici più obsoleti per adeguare gli standards residenziali alle esigenze abitative moderne; in particolare verranno consentiti cambi di destinazione d'uso a manufatti esistenti con modesti incrementi della superfici agibili esistenti;
- migliorare la qualità edilizia favorendo operazioni di sostituzione dei manufatti incongrui con accorpamento alle unità edilizie principali.

È indispensabile mantenere o, meglio, riqualificare le funzioni ecosistemiche del tessuto agricolo favorendo le condizioni che soddisfano le esigenze di habitat e specie secondo quanto di seguito indicato:

a) evitare una riduzione significativa della superficie agricola
b) potenziare il sistema delle siepi e dei filari arborei naturaliformi;
c) mantenere o ricostituire, ove possibile, pozze, fossi e canali, con acqua perennemente o stagionalmente presente, migliorando anche le condizioni per la persistenza o la riconquista da parte di specie e habitat idro-igrofili;
d) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
f) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi.

Pianificazione attuativa in itinere	Strumento Urbanistico Attuativo exD2

3 SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R3.1 Arena Fondone - edificato località Cuccarello-Fondone

R3.2 Arena Fondone - edificato località Crociata-Arena

R3.3 Arena Fondone - località Falaschi(aree a valle dell'argine)

R3.1 Arena Fondone - edificato località Cuccarello-Fondone

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**ID-MA**
		IS-MOB

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	ID-MA
	IS-MOB

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	L'obiettivo è rivolto all'attuazione delle previsioni urbanistiche già in essere e riguardanti la porzione di sub ambito ricompresa in zona IS-MOB Per le restanti porzioni, l'indirizzo generale del mantenimento è rivolto a non modificare in maniera sostanziale il rapporto tra aree edificate e spazi vuoti. In particolare le possibilità edificatorie residue che il PUC consente sono in funzione di favorire un rapporto più corretto tra insediamenti ed infrastrutture, consentendo interventi coerenti con il principio insediativo "guida" che prevede di disporre il costruito sul margine stradale, L'obiettivo è indirizzato alla salvaguardia delle parti non edificate poste al centro dei grandi "isolati" nei quali è suddivisa l'area, limitandovi la costruzione ai soli piccoli manufatti funzionali alla conduzione del fondo agricolo.
	Comportamenti edilizi	Le norme di dettaglio sono tese ad indurre comportamenti di riqualificazione dell'edificato esistente verso il quale non si riconoscono, fatti salvi alcuni episodi individuali, particolari valori architettonici e testimoniali. Sono pertanto consentiti interventi di sostituzione edilizia e di modificazione degli edifici esistenti, all'interno dei parametri quantitativi indicati e secondo le modalità prescritte. Le nuove edificazioni sono identificate per lotti e rivolte alla definizione dell'assetto insediato dell'area. La normativa prevede limiti dimensionali alle unità edilizie al fine di mantenere l'assetto tipologico contenuto in fabbricati di modesta dimensione con un massimo di due piani fuori terra. Le fasce lungo strada verranno trattate con indice trasferibile per adeguamento infrastrutturale e arredo urbano. Saranno ridotti e limitati i carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato e consentiti gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R3.2 Arena Fondone - edificato località Crociata-Arena

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locali*
	Insediativo	**IS-MA**

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto a non modificare in maniera sostanziale il rapporto tra aree edificate e spazi vuoti. In particolare le possibilità

		edificatorie residue che il Piano consente sono in funzione di favorire un rapporto più corretto tra insediamenti ed infrastrutture, consentendo interventi coerenti con il principio insediativo guida che dispone il costruito sul margine stradale. L'indirizzo è rivolto alla completa salvaguardia delle parti non edificate poste al centro dei grandi "isolati" nei quali è suddivisa l'area, inibendovi l'edificazione, da limitare a piccoli manufatti funzionali alla conduzione del fondo agricolo. In particolare la zona delimitata e denominata "Corte di Camisano" sarà oggetto di riqualificazione dell'insediamento per attività sportive, ricreative e ricettive. L'assetto è in continuità con quello dell'area R3.1 e ne riprende gli obiettivi.
	Comportamenti edilizi	Le norme di dettaglio sono tese a indurre comportamenti di riqualificazione dell'edificato esistente al quale non si riconoscono, fatti salvi alcuni episodi individuati, particolari valori architettonici e testimoniali. Sono pertanto consentiti interventi di sostituzione edilizia e di modificazione degli edifici esistenti all'interno dei parametri quantitativi indicati e delle modalità prescritte, con indice trasferibile da collocare in R3.1. La normativa prevede limiti dimensionali alle unità edilizie in previsione al fine di mantenere l'assetto in tipologie edilizie costituite da fabbricati di modesta dimensione con un massimo di due piani fuori terra. Saranno ridotti e limitati i carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato e consentiti gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R3.3 Arena Fondone - località Falaschi(aree a valle dell'argine)

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**IS-MA**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	IS-MA

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto alla modificazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto al Piano di Bacino Il sub ambito ricade infatti in ambito di Riassetto Fluviale, al di sotto del nuovo argine di protezione della piana. L'obiettivo paesaggistico è rivolto al mantenimento del carattere agricolo dell'area ed al trasferimento delle funzioni residenziali.
	Comportamenti edilizi	Le norme tendono a favorire lo spostamento delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale in zona di sicurezza al di sopra dell'argine. Lo spostamento della residenza sarà accompagnato dalla demolizione dei fabbricati o dalla loro trasformazione a destinazioni compatibili ai sensi della normativa del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

NORMATIVA DI AMBITO	
CAMISANO - VISOLA	**R4**

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito comprende gli assetti edificati a monte della Strada Provinciale:
- una prima parte, posta vicino al confine comunale, nella quale è stato realizzato di recente un intervento di nuova edificazione con cessione di aree sportive e ricreative;
- una fascia con edificazione meno densa caratterizzata dalla presenza di un insediamento industriale dimesso;
- una fascia dal Torrente Camisano a Via Visola quasi completamente edificata;
- una fascia triangolare edificata e delimitata dalla Strada Provinciale e dalla Via Visola ad eccezione di un'area centrale.

L'edificato comprende episodi di edilizia residenziale condominiale degli anni '70 e '80, i nuovi interventi realizzati in attuazione del PRG ed un tessuto diffuso di edilizia su lotto.

Assetto infrastrutturale

La dotazione infrastrutturale si compone delle due strade interne Via Visola e Via Camisano, entrambe attestate sulla Strada Provinciale. La viabilità locale è di dimensioni limitate, mancano, nelle parti di tessuto più datato, i parcheggi pubblici e quote di pertinenziale.
Gli spazi pubblici più interni sono poveri di slarghi, aree verdi e postazioni per la raccolta dell'immondizia.

Assetto paesistico e presenza di valori

Nell'assetto edificato i valori di tipo testimoniale edilizio e gli assetti con caratteri di pregio sono rari, limitati alla zona attorno al "castello" ed al vuoto che rimane nell'edificato.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Con eccezione del sub-ambito di Protezione ambientale (prevalentemente agricoli o seminaturali), l'area è quasi completamente edificata con insediamenti abitativi dotati di verde pertinenziale e un sito industriale dismesso. Si evidenzia la presenza di un tratto del Torrente Camisano. la qualità e la continuità del quale, ove migliorate, potrebbero svolgere un ruolo importante per la biodiversità e la connessione fra i due SIC (di Montemarcello e del Parco della Magra-Vara).

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

L'indirizzo di riqualificazione applicato all'ambito si esplicita nella realizzazione delle aree ed impianti pubblici a completamento ed integrazione degli esistenti.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Piano di Bacino	PI4A – PI3A-PI3B – PI2
Vincolo paesaggistico	Vincolo limitato a parte dell'area.
Vincolo ambientale	L'ambito (tranne che il sub ambito di protezione ambientale) ricade completamente fuori dai SIC, tuttavia, la direttiva CE 92/43 non consente attività esterne ai siti i cui effetti possano comunque ricadere su specie e habitat situati nei suddetti siti e incidere sul raggiungimento degli obiettivi di tutela della biodiversità.

Indirizzi ed azioni

- Interventi infrastrutturali sulla strada Provinciale, consistenti nella riduzione della

particolari

velocità e nella sua messa in sicurezza con la realizzazione di marciapiedi ed alberature ;
- miglioramento della viabilità locale interna con interventi di allargamento della sede stradale, introduzione di elementi di arredo urbano ed eliminazione degli incroci pericolosi, da attuare contestualmente agli interventi edilizi previsti;
- prevedere il completamento delle previsioni del PRG.

La riqualificazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale può accogliere accorgimenti tecnici per migliorare anche le funzioni ecosistemiche dell'ambito mediante quanto di seguito indicato:

a) ricostituire, ove possibile lo scorrimento in superficie del Torrente Camisano;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi.

La riqualificazione ambientale prevede interventi di ricostituzione della vegetazione riparia del Torrente Camisano e del miglioramento della continuità dello stesso e del suo ruolo di corridoio ecologico.

Pianificazione attuativa in itinere

Strumento Urbanistico Attuativo xxx

4	**SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI**

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R4.1 CAMISANO A MONTE

R4.2 VISOLA ABITATO

R4.1 CAMISANO A MONTE

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
Insediativo	**ISMO-B**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
	ISMO-B

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Nel sub-ambito si riconoscono gli interventi attuati con progettazione unitaria (insediamento "Castello") ed il complesso industriale dismesso (ex-"COSMET") per il quale gli obiettivi sono rivolti ad una integrazione e trasformazione secondo i caratteri insediativi del sito.
La caratterizzazione paesistica è definita dalla compresenza di nuovi insediamenti a progettazione unitaria con impianti ed attrezzature sportive.

Comportamenti edilizi

L'indirizzo di modificabilità è attuato conformemente alla realizzazione della trasformazione delle aree ex industriali.

R4.2 VISOLA ABITATO

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*

Insediativo	**ID-CO**	**ID-CO**

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto paesistico complessivo*	Il sub ambito si presenta quasi completamente insediato. L'obiettivo della norma è di consolidare lo stato di fatto consentendo l'attuazione delle previsioni di PRG secondo le modalità tipomorfologiche già in essere. In particolare la disciplina consente il completamento dell'insediamento mantenendo la caratterizzazione tipologica di edifici singoli su lotto.
	Comportamenti edilizi	L'indirizzo di consolidamento si prevede attuato con la realizzazione delle quantità residue derivate dal PRG, proseguendo le modalità insediative già in essere.

NORMATIVA DI AMBITO	
PIANA DEL CAFAGGIO-VERSANTI COLLINARI	**R5**

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Aree pianeggianti in prossimità del nucleo storico di Ameglia interessate da insediamenti destrutturati di origine recente. Servizi presenti soprattutto nell'area centrale con infrastrutture limitate e sottodimensionate alle necessità attuali. Le aree libere hanno prevalentemente una connotazione privata a giardino ed orto. La qualità architettonica dei fabbricati è mediamente scadente con tipologie e materiali dei più vari.

Assetto infrastrutturale

L'accessibilità veicolare alle aree d'ambito è difficoltosa e limitata.
Questa situazione, insieme all'acclività delle aree al perimetro, pone dei grossi limiti all'insediabilità dell'area. Esistono dei problemi anche per l'organizzazione del sistema dei parcheggi pubblici che sono quasi totalmente assenti.

Assetto paesistico e presenza di valori

L'ambito rappresenta l'insediamento recente delle aree agricole pedecollinari e della piana. Purtroppo non sono riconoscibili valori nella struttura insediata da cui ricavare una matrice di identificazione originale. I valori rilevabili dipendono soprattutto dall'assetto delle aree libere, costituito da percorsi e gruppi d'alberi che rappresentano l'immagine residuale dell'uso storico del territorio.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Piana alluvionale per gran parte edificata con insediamenti abitativi dotati di verde pertinenziale che intercludono una fascia agricola residua, in parte coltivata e in parte incolta. La porzione meridionale dell'ambito è attraversata dal Canal Grande in direzione NW-SE, che - nonostante un tratto tombinato - svolge importanti funzioni ecosistemiche di rifugio e di corridoio (tra il SIC di Montemarcello e quello del Parco Magra-Vara) per specie animali anfibie (es. *Triturus vulgaris*) e acquatiche e specie vegetali idro-igrofile. Una significativa funzione di connessione tra i due SIC, soprattutto nei confronti di specie ornitiche o comunque dotate di media mobilità, viene svolta anche dalle aree agricole residue, nonostante l'interruzione determinata dal centro abitato posto fra Via Pisanello, Via Leopardi e Via Canal Grande.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

L'obiettivo è quello della riqualificazione dell'insediamento mediante la riorganizzazione e la ristrutturazione della rete infrastrutturale insieme alla realizzazione di spazi di uso collettivo per favorire l'identità di un tessuto marginalizzato ed incoerente.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Piano di Bacino	PI4A – PI3A-PI3B – PI2
Vincolo ambientale	L'ambito ricade completamente fuori dai SIC, tuttavia, la direttiva CE 92/43 non consente attività esterne ai siti i cui effetti possano comunque ricadere su specie e habitat situati nei suddetti siti e incidere sul raggiungimento degli obiettivi di tutela della biodiversità.

Indirizzi ed azioni particolari

Riqualificazione edilizia da attuarsi nelle singole parti dell'edificato consentendo operazioni di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, facendo interventi volti alla messa in sicurezza idraulica
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione

stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).
In tutti gli interventi dovrà essere garantito un elevato grado di permeabilità del suolo, limitandone la copertura artificiale ed usando materiali e tecniche appropriate.
Sbancamenti o movimenti di terra dovranno rispondere a regole e limitazioni.

Indirizzo di Mantenimento-Riqualificazione
Ai fini della conservazione del livello generale della biodiversità è essenziale mantenere una densità non elevata dell'edificato e piccole zone agricole, possibilmente comunicanti. È altrettanto importante una riqualificazione del Canale Grande mediante il ripristino della continuità e una effettiva maggiore naturalizzazione, non coincidente con una riqualificazione esclusivamente estetica, percettiva o fruitiva. Tale miglioramento delle funzioni ecosistemiche può essere perseguito realizzando quanto di seguito indicato:

a) ricostituire, ove possibile la continuità in superficie del Canale Grande e delle sue sponde e migliorare le condizioni di naturalità e spontaneità della vegetazione idro-igrofila;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi.
d) non ridurre significativamente la permeabilizzazione del suolo;
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone.

Pianificazione attuativa in itinere

3	**SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI**

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R5.1 CAFAGGIO AREA CENTRALE
R5.2 CAFAGGIO AREA CANALE GRANDE

R5.1 CAFAGGIO AREA CENTRALE

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**ID-CO**	**ID**	**Consolidamento**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il valore paesistico dell'area è limitato in quanto gli sviluppi insediativi recenti, hanno compromesso l'identità dei luoghi senza introdurre regole e comportamenti di riferimento se non quello dell'attestazione lineare fronte strada.
Si tratta quindi di indirizzare il completamento del tessuto verso una soluzione che non aggravi i problemi infrastrutturali segnalati, ma anzi contribuisca alla loro risoluzione, migliorando il rapporto qualitativo dei servizi e delle attrezzature esistenti anche in termini di spazi di relazione all'aperto (piazza, aree verdi, etc.).

Comportamenti edilizi

Gli interventi di nuova costruzione devono rispondere a regole insediative ed edilizie che non aggravino i problemi infrastrutturali soprattutto quelli relativi ai parcheggi veicolari con la realizzazione di forme tipologiche che prevedano il superamento della privatizzazione degli spazi esterni per favorire le attività di relazione.
La nuova residenza prevede la ricollocazione dei volumi residenziali in alveo fluviale nel tratto prospiciente la piana, ovvero da Camisano al ponte della Colombiera.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..).
Saranno ridotti e limitati i carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato e consentiti gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

R5.2 CAFAGGIO AREA CANALE GRANDE

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**ID-CO**	**ID**	**Consolidamento**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il valore paesistico dell'area è limitato in quanto l'insediamento recente, ha compromesso l'identità dei luoghi.
L'obiettivo della disciplina è quello da un lato di riqualificare l'immagine del costruito, cercando di dare una maggior funzionalità alle infrastrutture di servizio, dall'altro di utilizzare i residuali valori dell'ambiente acquatico per elevare la qualità dei servizi.

Comportamenti edilizi

Attuazione dell'ex C1 del PRG con riduzione volumetrica. Realizzazione di servizi di verde pubblico e parcheggi, messa in sicurezza del Canal Grande.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della

sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni e riorganizzazione del sistema degli incroci.
Saranno ridotti e limitati i carichi urbanistici al fine di non compromettere ulteriormente la vulnerabilità idraulica dell'abitato e consentiti gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

NORMATIVA DI AMBITO	
VERSANTI DI AMEGLIA CAFAGGIO	**R6**

indirizzo prevalente: MANTENIMENTO

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Aree collinari poste a corona del centro storico di Ameglia e della piana del Cafaggio, interessate da insediamenti complessivamente di carattere rado con addensamenti in prossimità dei nodi della viabilità carrabile. Le aree libere hanno prevalentemente una connotazione agricola. Le caratteristiche tipologiche degli insediamenti sono varie e senza precisi rapporti lotto-edificio.

Assetto infrastrutturale

L'accessibilità veicolare alle aree d'ambito è parziale in quanto vasti appezzamenti di terreno posti all'interno, sono praticamente irraggiungibili se non con la rete sentieristica. Questo assetto, insieme all'acclività, pone dei grossi limiti all'insediabilità dell'area. Problemi esistono anche per l'organizzazione del sistema dei parcheggi pubblici che sono quasi totalmente assenti.

Assetto paesistico e presenza di valori

L'ambito rappresenta l'insediamento recente delle aree agricole a contorno del centro storico e della viabilità di accesso. Purtroppo non sono riconoscibili valori nella struttura insediata da cui ricavare una matrice di riconoscimento originale. I valori rilevabili dipendono soprattutto dall'assetto delle aree libere, costituito da terrazzamenti, percorsi, gruppi d'alberi che rappresentano l'immagine residuale dell'uso storico del territorio.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Con eccezione del sub-ambito di Protezione ambientale (prevalentemente boschivo), l'ambito comprende sia frammenti di piana alluvionale, delimitata da un tratto del Canal Grande, con insediamenti sparsi, ecomosaici agricoli e vegetazione sinantropica, sia versanti con insediamenti a densità variabile (da sparsa a concentrata lungo assi viari) accompagnati da un mosaico agricolo eterogeneo (olivi, viti, seminativi e orti), verde pertinenziale (orti e giardini) e, localmente, lembi di boschi di latifoglie meso-termofile. Sono presenti terrazzamenti con muri a secco che offono condizioni favorevoli per la fauna minore. Nei pressi del cimitero e sul versante opposto è segnalata *Isoetes duriei*, specie di cui si conoscono pochissime stazioni in Liguria e che caratterizza habitat idro-igrofili nediterranei effimeri, tutelati dalla direttiva CE 92/43. Nei pressi del Canal Grande sono inoltre segnalate *Triturus alpestris* (specie di allegato IV della direttiva citata) e *Belgrandia thermalis*, gasteropode acquatico che, in Nord Italia, è limitato solo a questa zona. In entrambi i casi si tratta di specie legate alla presenza di pozze e fonti. Nei pressi del Canale Cagaloffa sono segnalate diverse specie di coleotteri endemici, quali *Hoplia minuta* e *Anthypna abdominalis binaghi,* o rari come *Potosia fieberi, Gnorimus variabilis, Anoxia matutinalis matutinalis*. L'ambito svolge un importante ruolo ecosistemico di buffer-zone con effetti di mitigazione dell'impatto antropico sugli elementi di biodiversità del SIC di Montemarcello. Purtroppo la recente copertura di un lungo tratto del Canal Grande ha determinato l'interruzione della funzione di corridoio ecologico per specie animali e la perdita pressochè totale di habitat idro-igrofili.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

Si riconosce l'esistenza di un equilibrio tra l'insediamento e l'ambiente agricolo che ammette limitati incrementi del costruito per salvaguardare la compatibilità con i valori paesistico-ambientali del territorio.
Tali interventi di nuova costruzione o sugli edifici esistenti devono rispondere a regole

insediative ed edilizie che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa, né che alterino significativamente il rapporto con le aree libere.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere il carattere rado e diffuso dell'insediamento della zona.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Piano di Bacino	PI3A – PI3B – PI2 (solo sub-ambito R6.3)
Vincolo paesaggistico	Vincolo limitato a parte dell'area
Vincolo ambientale	Marginalmente l'ambito ricade per piccole porzioni (tra cui il sub ambito 6.5) all'interno del SIC di Montemarcello. Per la restante parte, tuttavia, la direttiva CE 92/43 non consente attività esterne ai siti i cui effetti possano comunque ricadere su specie e habitat situati nei medesimi e incidere sul raggiungimento degli obiettivi di tutela della biodiversità.

Indirizzi ed azioni particolari

La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.
Le nuove costruzioni dovranno avere accesso dalla viabilità esistente senza richiedere potenziamenti dell'infrastruttura stradale se non per realizzare entratori per accedere ai parcheggi privati.
In tutti gli interventi dovrà essere garantito un elevato grado di permeabilità del suolo, limitando la copertura artificiale del suolo ed usando materiali e tecniche appropriate.
Sbancamenti o movimenti di terra dovranno rispondere a regole e limitazioni.
<u>Indirizzo di Mantenimento-Riqualificazione</u>
Ai fini della conservazione del livello generale della biodiversità è essenziale mantenere una densità non elevata dell'edificato e una discreta superficie destinata a diverse forme di agricoltura. È altrettanto importante una riqualificazione del Canale Grande, mediante il ripristino della continuità e una effettiva maggiore naturalizzazione, non coincidente con una riqualificazione esclusivamente estetica, percettiva o fruitiva, così come è importante limitare le captazioni e salvaguardare la presenza di pozze e piccole raccolte d'acqua. Tale miglioramento delle funzioni ecosistemiche può essere perseguito realizzando quanto di seguito indicato:

a) ricostituire, ove possibile, la continuità in superficie del Canale Grande e delle sue sponde e migliorare le condizioni di naturalità e spontaneità della vegetazione idro-igrofila;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi.
d) non ridurre significativamente la permeabilizzazione del suolo;
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
f) mantenere le pozze e le raccolte d'acqua esistenti o favorirne la loro ricostituzione con tipologie idonee a ospitare popolamenti di animali acquatici o anfibi.

3	SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

R6.1 VERSANTE DI CHIAVAROTTO
R6.2 LOCARA
R6.3 CHIAVAROTTO
R6.4 SORBOLO

R6.1 VERSANTE DI CHIAVAROTTO

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**ID-CO**	**ID1 – ID2**	**Consolidamento**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il valore paesistico dell'area è modesto, in quanto l'insediamento spontaneo, ha compromesso l'identità dei luoghi, né le trasformazioni recenti hanno dato luogo a schemi o regole di riferimento.
Si tratta quindi di indirizzare il completamento del tessuto verso localizzazioni che non aggravino i problemi infrastrutturali esistenti, lasciando sostanzialmente inalterato il restante tessuto edilizio, migliorandone la qualificazione degli spazi esterni.

Comportamenti edilizi

Gli interventi di nuova costruzione devono rispondere a regole insediative ed edilizie che non implichino né richiedano sviluppi delle reti infrastrutturali e tecnologiche ma la loro riorganizzazione ed adeguamento, che non alterino significativamente il rapporto con le aree libere, perseguendo anzi l'obiettivo di un recupero ad uso agricolo dei suoli.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).

R6.2 LOCARA

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	insediativo	**ID-CO**	**ID 1**	**Consolidamento**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Agli edifici di matrice rurale è assegnato un valore testimoniale insieme ai loro spazi pertinenziali, mentre all'intero sub-ambito è riconosciuto un valore di tessuto non modificabile.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere immutata la struttura edilizia del sub-ambito, impedendone sviluppi che ne posano aggravare la fragilità, cercando di migliorare le condizioni di vivibilità con miglioramenti dell'assetto ambientale ed infrastrutturale degli spazi esterni.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti limitati interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti di valore testimoniale per venire incontro alle esigenze di un miglioramento della qualità e delle prestazioni dei fabbricati tendenti a stabilizzare la residenza e a promuovere una maggiore utilizzazione delle aree agricole di frangia.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali

esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).

R6.3 CHIAVAROTTO

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**IS MA**	**IS 1**	**Mantenimento**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Agli edifici di matrice rurale è assegnato un valore testimoniale insieme ai loro spazi pertinenziali; inoltre all'intero sub-ambito è riconosciuto un valore paesaggistico per la sua panoramicità.
L'assetto insediativo è ormai giunto quasi a compimento, suscettibile di modesti e contenuti sviluppi senza aggravare le carenze infrastrutturali dell'area e comprometterne i valori ambientali residuali.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutato il carattere complessivo dell'insediamento diffuso con bassa densità edilizia indirizzando i nuovi interventi all'obbligo del recupero agricolo-ambientale attraverso il convenzionamento.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti limitati interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti di valore testimoniale per venire incontro alle esigenze di un miglioramento della qualità e delle prestazioni dei fabbricati tendenti a stabilizzare la residenza e a promuovere una maggiore utilizzazione delle aree agricole di frangia.
Gli interventi di nuova costruzione devono rispondere a regole insediative ed edilizie che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa, né che alterino significativamente il rapporto con le aree libere, perseguendo l'obiettivo di un recupero ad uso agricolo dei suoli.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.

R6.4 SORBOLO

disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	insediativo	**ID MO -A**	**ID 2**	**Modificabilità**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico

Gli edifici di derivazione rurale e parte di quelli costituenti il tessuto lineare-compatto hanno valore testimoniale, rilevabile anche dalla

complessivo

presenza dell'edificio religioso e dei percorsi storici.
Le aree libere costituiscono la cornice naturale dell'insediamento, rivestono complessivamente un valore paesaggistico e, soprattutto quelle poste in prossimità della rete sentieristica, di visuale panoramica da non alterarsi con nuovi interventi edilizi.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti interventi di modificazione delle preesistenze limitate ad operazioni edilizie, senza integrazioni quantitative.
Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere localizzazioni limitate al tessuto diffuso e che non alterino le visuali panoramiche.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

L'ambito comprende l'area collinare circostante il nucleo storico di Montemarcello.
Si tratta di un complesso d'aree prevalentemente agricole ma con porzioni di terreno boscato costituito da vegetazione tipica della macchia mediterranea, molte volte impenetrabile a causa dell'abbandono.
Il territorio ospita delle attrezzature ed impianti ex-militari attualmente in stato di degrado, recentemente passati nella disponibilità del Comune.
Il nucleo storico appare compatto, in buone condizioni di conservazione attorniato da una prima fascia di espansione moderna, costituita comunque in prevalenza di edifici con un buon grado di coerenza con la parte storica.
La coerenza tende a perdersi negli interventi posti al di là delle strade di circonvallazione, interventi di epoca più recente che hanno badato soprattutto all'economicità del realizzato, trascurando i connotati tipici dell'architettura del luogo.
La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con la presenza di alcune attività ricettive e qualche pubblico esercizio. Le attività commerciali sono praticamente inesistenti, contribuendo a realizzare una situazione di emarginazione per i residenti.

Assetto infrastruttu-rale

Le principali direttrici di collegamento locale (Lerici-Ameglia-Bocca di Magra) sono sostenute da una buona viabilità, mentre risulta insufficiente il raccordo tra questi diversi collegamenti (via Nuova, via Corvo) rappresentato da strade di dimensioni limitate, addossate a fabbricati, con scarsità di aree parcheggio e con tendenza all'occupazione della sede stradale per la sosta.
Buona risulta la disponibilità di posti auto nei parcheggi marginali all'abitato, anche grazie ai recenti interventi realizzati.
Difficile è l'accessibilità veicolare ad alcune zone interne (Via De Marchi) dove si trovano localizzate strutture ricettive (Hotel Punta Corvo), mentre risulta in stato di abbandono ed in alcuni casi perduta, la rete sentieristica locale, una volta molto sviluppata quale supporto agli insediamenti agricoli.

Assetto paesistico e presenza di valori

I valori riscontrati sono individuati nella salvaguardia dell'organismo urbano del centro storico, sia a livello di tessuto che di struttura e qualità architettonica; nella permanenza dei coltivi delle aree agricoli rappresentativi della tipicità collinare ligure; nella difesa del patrimonio vegetale soprattutto nella sua specificità di "macchia mediterranea"; nella difesa dei punti di visuale e di panoramicità.

Assetto vegetazionale e biodiversità

L'ambito comprende una vasta area carsica con prevalente uso agricolo (soprattutto oliveti, vigneti e in subordine prati e orti) e una significativa frazione di aree abbandonate e ricolonizzate da stadi arbustivi diversi (macchia, cisteto, ginestreto ecc). Di particolare rilevanza per la loro funzione ecosistemica sono i pratelli (talora sottostanti agli olivi), con ricchi popolamenti di orchidee, i muri a secco dei terrazzamenti e i margini ecotonali con siepi naturaliformi, alberi isolati e nuclei arborescenti ecc. Nonostante la presenza di abitazioni e altri edifici sparsi e la vicinanza l centro storico di Montemarcello, quest'area aperta, localizzata su un promontorio proteso sul mare, è di eccezionale importanza per la fauna (in particolare per l'avifauna migratoria e in generale per la fauna minore) che trova condizioni favorevoli alle proprie attività trofiche e riproduttive. L'accostamento della macchia alle colture, la vicinanza a pareti rupestri e a boschi, favorisce peraltro anche vertebrati posti ai livelli superiori della rete alimentare e, più in generale, il livello

globale della biodiversità del SIC Montemarcello.

2 INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Generalità

La pianificazione è rivolta alla salvaguardia dei valori paesistici in coerenza agli obiettivi della strumentazione sovraordinata, senza trascurare la possibilità di un'integrazione tra la struttura insediativa esistente e le possibilità di trasformazione offerte, soprattutto in termini di nuovi servizi ed attività che possano rilanciare l'immagine della qualità dell'offerta turistica e contribuire a contenere la marginalizzazione della popolazione stabile.

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Parco Fluviale	Aree contigue a regime speciale dei tessuti agricoli collinari e delle attrezzature ricettive del Parco.
P.T.C.P.	Indirizzo di conservazione per il nucleo storico e l'edificato posto al contorno. Insediamento diffuso e/o sparso con indirizzo di mantenimento per gli ambiti di riqualificazione. Insediamento sparso e/o privo di insediamento per le aree agricole di versante e pedecollinari. Intervento di trasformazione per la località di "Lizzano".
Vincolo ambientale	L'ambito è per gran parte circondato dal SIC Montemarcello, a cui si sovrappone per una piccolo, ma importante, porzione sul margine Sud-Ovest.

Indirizzi ed azioni particolari

Per l'edificato storico si prevedono indirizzi rivolti alla conservazione del patrimonio architettonico esistente, di riqualificazione per le parti di tessuto edilizio di epoca più recente. L'indirizzo di trasformazione per nuova insediabilità sarà sottoposto agli studi di dettaglio proprio degli strumenti urbanistici attuativi che detteranno le regole d'insediamento.

<u>Indirizzo di Mantenimento</u>
È essenziale mantenere. l'uso prevalentemente agricolo dell'area soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) favorire la ripresa delle attività agricole nel rispetto delle tradizioni rurali locali
b) tutelare e potenziare il sistema delle siepi e dei filari arborei naturaliformi;
c) limitare assolutamente gli interventi edilizi; evitando nuove costruzioni e riducendo il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo;
d) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
e) predisporre rifugi artificiali (almeno 2 per Ha) per chirotteri e mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte di questi mammiferi.
f) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
g) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.

Pianificazione attuativa in itinere

Strumento Urbanistico Attuativo loc. "La Valletta" aree C1-C1.3

3 SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI

L'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-ambiti:

- **R7.1** VERSANTE DI TORRE-ROCCHETTA
- **R7.2** VERSANTE DI CAMPAZZI –LAVACCINO
- **R7.3** EX-BATTERIA CHIODO
- **R7.4** LA VALLETTA (Zone c3 - c1.3)

R7.1 VERSANTE DI TORRE-ROCCHETTA

disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	insediativo	**ID MA**	**ID**	**MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il sub ambito ha un assetto definito nella parte di abitato più consolidata sviluppata lungo il sentiero e attorno all'oratorio di S. Rocco.
Le nuove possibilità edificatorie dovranno essere realizzate in prossimità dei percorsi esistenti evitando di ampliare eccessivamente la rete di accessibilità.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutato il carattere complessivo dell'insediamento diffuso con bassa densità edilizia, indirizzando i nuovi interventi all'obbligo del recupero agricolo-ambientale attraverso il convenzionamento.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti interventi di modificazione delle preesistenze che salvaguardino i valori testimoniali e storici riscontrati.
Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere localizzazioni limitate al tessuto diffuso, che non alterino le visuali panoramiche.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.

R7.2 VERSANTE DI CAMPAZZI –LAVACCINO

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
			Approfondimento	*Disciplina*
	Insediativo	**ID-MA**	**ID**	**MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Il sub ambito ha un assetto che può sostenere solo modificazioni limitate a causa delle limitazioni infrastrutturali presenti, il cui ampliamento risulterebbe problematico e negativo nei confronti dell'impatto panoramico.
Le nuove possibilità edificatorie dovranno essere realizzate in prossimità dei percorsi esistenti.
L'obiettivo è quello di consentire la realizzazione di ulteriori quote di servizi pubblici (parcheggi), favorire contemporaneamente l'inserimento di nuove attività commerciali per sopperire alla carenza della frazione e di riqualificare le attività ricettive esistenti. Potrà essere consentita una limitata evoluzione della struttura insediativa della zona attraverso interventi di completamento, soprattutto nella programmazione di quote di edilizia sociale e di ristrutturazione edilizia dell'albergo "Punta Corvo", attualmente chiuso.
Quanto sopra non dovrà però incidere sulle attuali visuali

panoramiche né interferire con l'immagine complessiva del centro storico.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti interventi di modificazione delle preesistenze che salvaguardino i valori testimoniali e storici riscontrati.
Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere localizzazioni limitate al tessuto diffuso, che non alterino le visuali panoramiche.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.

R7.3 EX-BATTERIA CHIODO

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
insediativo	**IS-CE**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
IS	**CONSERVAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Si riconosce l'esistenza di un equilibrio tra l'insediamento diffuso e l'ambiente agricolo che ammette esclusivamente interventi limitati sul costruito per migliorare la compatibilità con i valori paesistico-ambientali del territorio.
Le caratteristiche tipologiche del costruito sono varie e senza precisi rapporti lotto-edificio. L'obiettivo della disciplina è quello di salvaguardare il carattere rado e diffuso dell'insediamento della zona, permettendo il recupero dei ruderi esistenti e prevedendone un adeguamento funzionale-distributivo. In questa logica rientra anche l'obiettivo del restauro della struttura della ex-batteria Chiodo, in funzione didattica e di foresteria del Parco, insieme alla riqualificazione dell'adiacente fabbricato ad uso turistico.

Comportamenti edilizi

Sono consentiti interventi di modificazione delle preesistenze che salvaguardino i valori testimoniali e storici riscontrati.
Gli interventi sugli edifici e costruzioni esistenti devono rispondere a regole insediative ed edilizie che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa, né che alterino significativamente il rapporto con le aree libere.
Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere localizzazioni limitate al tessuto diffuso, che non alterino le visuali panoramiche.
La rete viaria esistente potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc.).
La rete sentieristica di matrice storica dovrà essere mantenuta e valorizzata recuperando le pavimentazioni originali ed i muri in pietra a sostegno dei poggi o di confine, salvaguardando i punti panoramici dei tracciati e la vegetazione di pregio posta al bordo.

R7.4 LA VALLETTA (Zone c3 - c1.3)

Disciplina	*Assetto*	*PTCP Locale*
	Insediativo	**IS-MA**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
IS	**MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Si riconosce la possibilità di ricercare un equilibrio tra forme di insediamento diffuso e l'ambiente agricolo ammettendo interventi di recupero sui fabbricati esistenti e quote di nuova edificazione previste dagli strumenti urbanistici vigenti, curando particolarmente il rapporto edificio-suolo. L'obiettivo del PUC è quello di rendere congruente la pianificazione del contorno territoriale con le previsioni contenute nello S.U.A.

Comportamenti edilizi

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere il carattere rado e diffuso dell'insediamento della zona con le tecniche proprie dell'architettura ambientale, adattando le reti tecnologiche e le infrastrutture alla maglia interpoderale esistente.
Potranno essere effettuati interventi di riorganizzazione e completamento dell'armatura infrastrutturale esistente di uso pubblico.

AMBITO R4	Normativa di sub-ambito	
CAMISANO-VISOLA	**Versanti di Chiavarotto e Visola**	**PA1.1**

indirizzo prevalente: MANTENIMENTO

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Area collinare insediata solo marginalmente (loc. "Camisano") occupata da coltivazioni agricole (olivi, viti) che sfumano verso il bosco.
Il valore dell'area è d'immagine, sia per la posizione panoramica che per la tipicità delle coltivazioni e degli assetti terrazzati.
Nella parte settentrionale è presente un insediamento residenziale di tipo pianificato ("Il Borgo") di recente costruzione.

Assetto infrastruttu-rale

Nella parte centro-meridionale esiste solo una modesta carrozzabile che raggiunge il limite dell'area, mentre in prossimità della località di "Visola" è presente un tracciato sterrato parzialmente carrabile che s'inerpica sulla collina ed utilizzato soprattutto dai mezzi agricoli. L'insediamento del "Borgo" ha autonomia funzionale in termini di accessibilità e parcheggi.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Il sub ambito comprende versanti equamente occupati da un ecosistema agricolo eterogeneo con prevalenza di olivi e viti, e da formazioni arboree e arbustive seminaturali (in particolare lembi boschivi di latifoglie mesotermofile); sono presenti anche insediamenti edificati a bassa densità ed edifici isolati per lo più con carattere rurale. Le caratteristiche eterogenee colturali-seminaturali attribuiscono un ruolo di mitigazione degli impatti antropici sul nucleo centrale del SIC Montemarcello. Il sub ambito svolge anche servizi ecosistemici (soprattutto trofici) favorevoli al livello di biodiversità del vicino SIC Parco del Magra-Vara.

2 DISCIPLINA PAESISTICA - LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
Insediativo	**IS MA**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
IS 3	**MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'obiettivo del PUC è quello del mantenimento dell'immagine agricola dell'ambito, riconosciuto di valore ambientale e paesaggistico.
Si ritiene necessario cercare di mantenere le quote insediative presenti per la funzione di presidio del territorio che assolvono, migliorando le condizioni abitative e del lavoro agricolo.

Comportamenti edilizi

Sono previsti modesti ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..). Andrà recuperata la rete sentieristica locale, soprattutto quella dispersa dentro le aree boscate, in modo da renderla nuovamente accessibile.
I comportamenti edilizi sono da correlare alle azioni di manutenzione del paesaggio agricolo

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Vincolo ambientale	L'ambito ricade per gran parte nel SIC Montemarcello

Indirizzi ed prescrizioni

Indirizzo di Mantenimento

È essenziale mantenere le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare le aree agricole così come filari e nuclei arborei o arboreo-arbustivi esistenti;
b) evitare la trasformazione delle zone con vegetazione naturale e seminaturale salvo eventuali interventi finalizzati alla tutela di habitat e specie protetti;
c) evitare il recupero all'agricoltura di formazioni naturalmente insediate su aree abbandonate dall'attività agricola da oltre 15 anni e ormai classificabili come aree boscate.
d) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
e) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte dei chirotteri (necessità di coperture con interstizi tra rivestimento del tetto e muri con passaggi di 1,9-2,5 cm);
f) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
g) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.

AMBITO R6	Normativa di sub-ambito	
AMEGLIA	**Versanti non insediati di Ameglia**	**PA 1.2**

indirizzo prevalente: CONSERVAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Area collinare a corona del nucleo storico di Ameglia, scarsamente insediata anche per la non favorevole esposizione, costituita da un alternarsi di ambiente boscato a fasce e radure di coltivazioni agricole (olivi, viti).
La tendenza è quella della rinaturalizzazione spontanea dei suoli abbandonati.

Assetto infrastruttu-rale

L'unico asse viario è rappresentato dalla SP Ameglia-Montemarcello, posta in posizione quasi baricentrica.
Scarsi sono anche i sentieri longitudinali, mentre più consistenti sono i tracciati verticali che raggiungono culminazioni (Monte Murlo, Rocchetta), selle (Zanego) e abitati (Bavognano, Montemarcello).

Assetto vegetazionale e biodiversità

Il sub ambito è dominato da macchie e boschi di pino marittimo e, in subordine, di latifoglie accanto ad appezzamenti agricoli per lo più ad olivo, in gran parte abbandonati; sono presenti anche edifici isolati per lo più con carattere rurale. La localizzazione e la disposizione allungata del sub ambito attribuisce allo stesso una funzione di corridoio prevalentemente per specie di ambiente chiuso fra il SIC Montemarcello e l'ecosistema fluviale ricadente nel SIC Parco del Magra-Vara. Nel sub ambito sono presenti solchi di impluvio e pozze o piccole zone umide per lo più effimere. Sono segnalate diverse specie di invertebrati endemici o rari (il mollusco *Islamia* sp, *Parabathyscia mancinii*, *Lithobius castaneus, Cryptops hortensis*, *Polyphylla fullo*), alcune delle quali dipendenti dalle cavità tipiche dei substrati carsici, e di piante vascolari rare o protette a livello regionale (*Isoetes duriei, Ruscus hypoglossum, Galanthus nivalis*).

2 DISCIPLINA PAESISTICA - LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
Insediativo	**ANI-CE IS-MA**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
ANI 1, ANI 2 IS 2	**CONSERVAZIONE MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'area riveste soprattutto un valore paesaggistico data la panoramicità dell'ambiente collinare.
L'obiettivo e quello di non permettere nuove forme insediative che potrebbero alterare i valori d'immagine e necessiterebbero di infrastrutture gravose sia dal punto di vista economico che ambientale.
Tuttavia risulta necessario cercare di mantenere le quote insediative presenti per la funzione di presidio del territorio che assolvono, migliorando le condizioni abitative e del lavoro agricolo.

	Comportamenti edilizi	Sono previsti modesti ampliamenti degli edifici esistenti mentre la rete viaria esistente (SP) potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..). Andrà recuperata la rete sentieristica locale, soprattutto quella dispersa dentro le aree boscate, in modo da renderla nuovamente accessibile. I comportamenti edilizi sono da correlare alle azioni di manutenzione del paesaggio agricolo
Piani e vincoli di livello sovraordinato	Vincolo ambientale	L'ambito ricade per gran parte nel SIC Montemarcello

Indirizzi ed prescrizioni

Indirizzo di Mantenimento

È essenziale mantenere le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) evitare la trasformazione o la frammentazione delle zone con vegetazione naturale e seminaturale salvo eventuali interventi finalizzati alla tutela di habitat e specie protetti;
b) mantenere, ove possibile, attività rurali tradizionali nelle aree agricole così come filari e nuclei arborei o arboreo-arbustivi esistenti;
c) evitare il recupero all'agricoltura di formazioni naturalmente insediate su aree abbandonate dall'attività agricola da oltre 15 anni e ormai classificabili come aree boscate.
d) favorire interventi di riqualificazione ambientale nelle pinete secondo gli indirizzi previsti dalla gestione degli habitat compresi nell'allegato I della direttiva 92/43 (habitat 9540).
e) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
f) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone);
g) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.

AMBITO	Normativa di sub-ambito	
MONTEMARCELLO	**Versanti ed aree pedecollinari di Montemarcello**	**PA 1.3**

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Si tratta di aree di versante e di piano parte utilizzate a fini agricoli, parte interessate dalla vegetazione tipica della macchia mediterranea. L'obiettivo è quello di mantenere l'equilibrio raggiunto tra forme insediative e territorio naturalizzato favorendone la fruizione.

Assetto infrastruttu-rale

L'unica infrastruttura viaria esistente è la SP Ameglia-Lerici. Su questa s'innestano degli entratori e degli sterrati che collegano gli edifici residenziali esistenti.
La rete sentieristica è sufficientemente diffusa ma in gran parte è abbandonata rischiando di scomparire, soprattutto dove la vegetazione spontanea ha rinaturalizzato i coltivi.

Assetto vegetazionale e biodiversità

Il sub ambito è equamente occupato da un ecosistema agricolo eterogeneo, e formazioni arbustive e arboree o arboreo-arbustive seminaturali a carattere prevalentemente mediterraneo; sono presenti siepi, filari e nuclei arborei, nonché edifici isolati per lo più con carattere rurale. Le caratteristiche eterogenee colturali-seminaturali attribuiscono un ruolo di mitigazione degli impatti antropici connessi con l'abitato e le infrastrutture sul nucleo centrale del SIC Montemarcello. Il sub ambito svolge anche servizi ecosistemici (soprattutto trofici) favorevoli al livello di biodiversità e in particolare per l'avifauna migratoria e stanziale.

2 DISCIPLINA PAESISTICA - LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
Insediativo	**ANI-MA** **IS-MA**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
IS 1, IS 2, IS 3	**MANTENIMENTO**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

Versanti agricoli a cornice del centro storico con un elevato grado di panoramicità insieme ad aree boscate di notevole interesse ambientale.
Sono consentiti limitati interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti di valore testimoniale per venire incontro alle esigenze di un miglioramento delle prestazioni dei fabbricati tendenti a stabilizzare la residenza e a promuovere una maggiore utilizzazione delle aree agricole.
Per le parti boscate, l'obiettivo è quello di favorirne il mantenimento consentendo una fruizione turistica tramite la riorganizzazione della rete sentieristica.

Comportamenti edilizi

Sono previsti modesti ampliamenti degli edifici esistenti mentre la rete viaria potrà essere adeguata con allargamenti della sezione stradale, modifica dei raggi di curvatura, razionalizzazione degli ingressi alle abitazioni nel rispetto dei valori testimoniali esistenti (muri in pietra, cancellate, alberi di pregio, etc..). Andrà recuperata la rete sentieristica locale, soprattutto quella dispersa dentro le aree boscate, in modo da renderla nuovamente accessibile.
I comportamenti edilizi sono da correlare alle azioni di manutenzione del paesaggio agricolo

Piani e vincoli di livello sovraordinato	Vincolo ambientale	Nella parte sud-occidentale il sub ambito ricade nel SIC Montemarcello mentre sul lato settentrionale vi è a contatto.

Indirizzi ed prescrizioni

Indirizzo di Mantenimento

È essenziale mantenere le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare le aree agricole così come filari e nuclei arborei o arboreo-arbustivi esistenti;
b) evitare la trasformazione delle zone con vegetazione naturale e seminaturale salvo eventuali interventi finalizzati alla tutela di habitat e specie protetti;
c) evitare il recupero all'agricoltura di formazioni naturalmente insediate su aree abbandonate dall'attività agricola da oltre 15 anni e ormai classificabili come aree boscate.
d) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
e) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte dei chirotteri (necessità di coperture con interstizi tra rivestimento del tetto e muri con passaggi di 1,9-2,5 cm);
f) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
g) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.

NORMATIVA DI AMBITO	Ambito	
Piana agricola di Fiumaretta	**Padule Basso – Via Pretura**	**A 1**

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Aree di pianura con presenza di insediamenti agricoli di carattere storico e strutture produttive di epoca più recente. La maglia dell'insediamento è attestata sui percorsi interpoderali originali costituendo un ambiente esemplificativo delle utilizzazioni agricole del suolo. Le strutture di carattere produttivo, essendo del tipo industrializzato, costituiscono motivo di incoerenza con le tecniche tradizionali dei fabbricati agricoli. Altro elemento di tipicità è costituito dalla disposizione a corte degli insediamenti, tipica delle conduzioni agrarie vallive e pedecollinari. L'aspetto ambientale dell'area è elevato, costituendo un'areale originale nel panorama costiero ligure.
Alcuni interventi recenti (Locanda dell'Angelo) si sono posizionati al margine dell'area, lungo le strade di comunicazione della viabilità più importante.

Assetto infrastruttu-rale

Esiste un assetto infrastrutturale di margine (via XXV Aprile, S.P.) mentre la viabilità interna è costituita essenzialmente di strade "bianche" e percorsi lungo le vie d'acqua.
I servizi a rete sono di qualità e portata limitata.

Assetto vegetazionale e biodiversità

L'ambito è dominato da un ecosistema agricolo (piuttosto ampio per la Liguria) con prevalenza di seminativi e colture irrigue, percorso da canali (Bettigna, Acque medie, Degli Orti) e fossi lungo i quali si sviluppano canneti e fasce di vegetazione idro-igrofila. Sono presenti edifici isolati o in gruppo di carattere per lo più rurale. La vegetazione è prevalentemente sinantropica, ma ospita specie non frequenti in Liguria. Le condizioni altimetriche e occasionali episodi di alluvionamento permettono la presenza di microhabitat con pozze e terreni bagnati con vegetazione anfibia, spesso effimeri, ma comunque riconducibili ad habitat dell'allegato I della Direttiva 92/43 (es. 3120). La vicinanza al mare, al fiume e a un promontorio calcareo boscato aumenta considerevolmente le capacità di quest'area a svolgere servizi ecosistemici importanti a favore della fauna (soprattutto anfibi, uccelli e chirotteri). In relazione alla diversità animale, nell'area sono segnalate *Larus melanocephalus, Egretta garzetta, Egretta alba, Ardea purpurea, Circus aeruginosus, Tringa glareola*, *Anthus campestris*, *Aredola ralloides, Triturus vulgaris, Podarcis sicula, Pipistrellus kuhli*, *Miniopterus schreibersii* (di questo l'area rappresenta un importante serbatoio alimentare per una delle popolazioni più importanti d'Italia). Lungo alcuni canali è presente lo spinarello (*Gasterosteus aculeatus*), ma non si esclude la risalita dei rari ciclostomi *Petromyzon marinus, Lampetra fluviatilis* e *Lampetra planeri.* La maggior parte delle specie citate è protetta dalle Direttive 92/43 e 79/409. Per la flora sono segnalate specie idro-igrofile rare o molto rare in Liguria quali *Hydrocharis morsus-ranae, Sagittaria sagittifolia, Dorycnium rectum, Iris pseudacorus, Gladiolus palustris* (questa inclusa anche nell'Allegato II della direttiva 92/43. La rete idrica rappresenta un mosaico di corridoi ecologici per specie acquatiche e anfibi.
Nota negativa è la segnalazione del Gambero della Louisiana (*Procambarus clarckii)* e della nutria (*Myocastor coipus*) che rappresentano una vera criticità ambientale essendo, fra l'altro, incluse tra le 100 specie invasive di livello mondiale.

2 REGIME DI VINCOLO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1.1 MISURE DI SALVAGUARDIA "ASSETTO IDROGEOLOGICO" DEL BACINO DEL
FIUME MAGRA E DEL TORRENTE PARMIGNOLA D.C.I. 180/06

FASCIA DI RIASSETTO FLUVIALE (relativo al canale scolmatore)
AREA A PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA (PI4A) (canale Fabbricotti)
AREA A PERICOLOSITA' MEDIA (PI3A- PI3B)

3 DISCIPLINA PAESISTICA - LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*
Insediativo	**IS-MA IS-MO B**

LIVELLO PUNTUALE	
Approfondimento	*Disciplina*
IS 4	**RIQUALIFICAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo per la pianificazione dell'area è teso al recupero degli aspetti naturalistici ed allo sviluppo delle risorse agricole.
In considerazione delle alterazioni, in qualche caso profonde, che gli usi non agricoli hanno indotto nell'assetto della piana ed in considerazione della necessità della conservazione dell'ambiente gli indirizzi per la pianificazione sono volti alla riqualificazione dell'area per il recupero ad usi agricoli sviluppandone la vocazione attraverso la diffusione di tecniche di agricoltura biologica, per la coltivazione di erbe officinali ed aromatiche oltre all'inserimento di centri per il recupero del disagio e dell'handicap collegati allo svolgimento di attività agricole. Gli immobili non più utilizzabili per l'attività primaria potranno essere adattati all'uso agrituristico, mentre le strutture produttive potranno essere riadattate per fornire servizi sportivi e ricreativi.

Comportamenti edilizi

Si ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio e di potenziamento delle infrastrutture esistenti in relazione sia ai valori di qualità e tipicità riconoscibili nell'insediamento esistente, sia ad una accertata esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto tra le forme insediative e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale sono collocate.
Sono consentiti interventi tendenti al recupero delle situazioni di degrado sia edilizio che territoriale.
Interventi tendenti a migliorare l'accessibilità dei luoghi sono assentiti solo se non comportano la realizzazione di nuove strade e previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico

Piani e vincoli di livello sovraordinato

Vincolo ambientale	L'ambito è compreso completamente nel SIC Piana del Magra.

Indirizzi ed prescrizioni

Indirizzo di Conservazione

È essenziale conservare le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare le aree agricole e la rete idrica di canali, fossi e pozze, intesa comprendendo anche le fasce con vegetazione idro-igrofila che accompagnano tali elementi;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte dei chirotteri (necessità di coperture con interstizi tra rivestimento del tetto e muri con passaggi di 1,9-2,5 cm);
d) la realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire con tecniche che riducono la permeabilizzazione del suolo e fondo altamente drenante;
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
f) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi.
g) mantenere o ricostituire microdepressioni localizzate a substrato sabbioso o argilloso periodicamente allagate;
h) migliorare e/o ricostituire la funzione di corridoio acquatico dei canali e favorire le specie e gli habitat idro-igrofili nonché una maggiore naturalità delle sponde;
i) promuovere e realizzare piani di contenimento delle specie esotiche invasive.

NORMATIVA DI AMBITO	Ambito	
Piana agricola di Fiumaretta	**Cà del Sale**	**A 2**

indirizzo prevalente: RIQUALIFICAZIONE

1 DESCRIZIONE

Assetto insediativo

Aree di pianura oggetto di parziali forme insediate (Case Garbini, Bertola, Ruggeri) caratterizzate da disomogeneità edilizia (edifici residenziali d'epoca recente, strutture agricole più antiche, manufatti con forme e materiali incoerenti o casuali) e dagli usi promiscui (parte turistico, parte agricolo oppure sportivo-residenziale). L'aspetto ambientale dell'area è penalizzante sia per l'immagine dell'organizzazione insediativa (casualità), sia per l'evidente scarso radicamento ai valori del territorio (elevata presenza di strutture precarie) dovuta probabilmente a successive "ondate" di istanze di sanatorie edilizie.

Assetto infrastruttu-rale

Viabilità principale posta ai margini dell'area con penetrazioni trasversali a fondo cieco e di dimensione contenuta (via Cà del Sale, via Forano).
I servizi a rete sono presenti solo lungo le penetrazioni viarie .

Assetto vegetazionale e biodiversità

L'ambito è dominato da un ecosistema agricolo (piuttosto ampio per la Liguria) con prevalenza di seminativi e colture irrigue, percorso da canali (es. Bettigna) e fossi lungo i quali si sviluppano canneti e fasce di vegetazione idro-igrofila. Sono presenti edifici isolati o in gruppo di carattere per lo più rurale. La vegetazione è prevalentemente sinantropica, ma ospita specie non frequenti in Liguria. Le condizioni altimetriche e occasionali episodi di alluvionamento permettono la presenza di microhabitat con pozze e terreni bagnati con vegetazione anfibia, spesso effimeri, ma comunque riconducibili ad habitat dell'allegato I della direttiva 92/43 (es. 3120). La vicinanza al mare, al fiume e a un promontorio calcareo boscato aumenta considerevolmente le capacità di quest'area a svolgere servizi ecosistemici importanti a favore della fauna (soprattutto anfibi, uccelli e chirotteri). In relazione alla diversità animale, nell'area sono segnalate *Larus melanocephalus, Egretta garzetta, Egretta alba, Ardea purpurea, Circus aeruginosus, Tringa glareola*, *Anthus campestris*, *Aredola ralloides, Triturus vulgaris, Podarcis sicula, Pipistrellus kuhli*, *Miniopterus schreibersii* (di questo l'area rappresenta un importante serbatoio alimentare per una delle popolazioni più importanti d'Italia). Lungo alcuni canali è presente lo spinarello (*Gasterosteus aculeatus*), ma non si esclude la risalita dei rari ciclostomi *Petromyzon marinus, Lampetra fluviatilis* e *Lampetra planeri.* La maggior parte delle specie citate è protetta dalle Direttive 92/43 e 79/409. Per la flora sono segnalate specie idro-igrofile rare o molto rare in Liguria quali *Hydrocharis morsus-ranae, Sagittaria sagittifolia, Dorycnium rectum, Iris pseudacorus, Gladiolus palustris* (questa inclusa anche nell'Allegato II della direttiva 92/43. La rete idrica rappresenta un mosaico di corridoi ecologici per specie acquatiche e anfibi.
Nota negativa è la segnalazione del Gambero della Louisiana (*Procambarus clarckii)* e della nutria (*Myocastor coipus*) che rappresentano una vera criticità ambientale essendo, fra l'altro, incluso tra le 100 specie invasive di livello mondiale.

2 REGIME DI VINCOLO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1.1 MISURE DI SALVAGUARDIA "ASSETTO IDROGEOLOGICO" DEL BACINO DEL
FIUME MAGRA E DEL TORRENTE PARMIGNOLA D.C.I. 180/06

FASCIA DI RIASSETTO FLUVIALE (relativo al canale scolmatore)
*AREA A PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA **PI4A** (torrente Bettigna)*
*AREA A PERICOLOSITA' MEDIA **PI3A***

2.1.2. PIANO DEL PARCO MONTEMARCELLO-MAGRA

AREE DI SVILUPPO IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER LA NAUTICA
AREA CONTIGUA A REGIME SPECIALE DEI SERVIZI ALLA NAUTICA

3	**DISCIPLINA PAESISTICA - LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP**

Disciplina

Assetto	*PTCP Locale*	*LIVELLO PUNTUALE*	
		Approfondimento	*Disciplina*
Insediativo	**IS-MA**	**IS 4**	**RIQUALIFICAZIONE**

Obiettivi ed indirizzi

Assetto paesistico complessivo

L'indirizzo per la pianificazione dell'area è teso al contenimento dell'insediamento diffuso ed irrazionale dell'ambito (ha 97,23 circa), per salvaguardare la maggior quantità possibile di usi agricoli.
L'obiettivo è quello di permettere delle quote di nuova insediabilità limitata alle fasce lungo le strade di penetrazione con operazioni di concentrazione e trasferimento dell'indice edificatorio diffuso sull'intera superficie dell'ambito.
In questi lotti è prevista la ricollocazione (parziale o totale) delle unità immobiliari a destinazione residenziale poste all'interno della "fascia di riassetto fluviale" del Piano Stralcio del bacino del fiume Magra (ambiti P.co 16-17-18-19).
Questa forma d'insediamento permetterà di non incrementare l'infrastrutturazione dell'area e di contenere l'erosione dell'ambiente agricolo salvaguardandone le funzioni.
Infine occorre riconoscere una terza identità insediativa dovuta al richiamo esercitato dalla presenza marginale della grande viabilità.
Lungo via XXV Aprile nel tempo si è venuta attestando una quota dell'edilizia residenziale dell'ambito insieme ad alcune attività commerciali. Occorre resistere ad ambedue queste spinte perché l'una controproducente dal punto di vista ambientale (vicinanza ad una fonte di inquinamento, l'altra comportante accessibilità ed infrastrutturazione contrastanti con la fluidità del traffico.
Pur tuttavia occorre riconoscere la diversità di questa fascia lungostrada dal contesto agricolo dell'ambito interno e pare corretto prevedere una conversione in attività sportive e/o ricreative per utilizzare le residuali aree agricole ormai abbandonate da tempo.

Comportamenti edilizi

Si ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio e delle connesse opere di urbanizzazione, al di fuori dei lotti d'intervento in ragione di non incrementare l'infrastruttrazione dell'area.
L'obiettivo della disciplina è quello di dettare delle regole che permettano di contenere e migliorare le forme insediative più recenti, salvaguardando l'organizzazione agraria del suoli.
Sono consentiti interventi tendenti al recupero delle situazioni di degrado sia edilizio che territoriale.
Interventi tendenti a migliorare l'accessibilità dei luoghi sono assentiti solo se non comportano la realizzazione di nuove strade e previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico

Piani e vincoli di livello sovraordinato	Vincolo ambientale	L'ambito è compreso completamente nel SIC Piana del Magra.

Indirizzi ed prescrizioni

Indirizzo di Conservazione

È essenziale conservare le attuali caratteristiche ambientali anche in considerazione del ruolo soprattutto per la conservazione del livello generale della biodiversità. Ciò può essere perseguito rispettando i seguenti criteri:

a) tutelare le aree agricole e la rete idrica di canali, fossi e pozze, intesa comprendendo anche le fasce con vegetazione idro-igrofila che accompagnano tali elementi;
b) evitare l'impianto o la diffusione di specie invasive;
c) mantenere o adattare le tipologie costruttive degli edifici anche in funzione dell'utilizzo da parte dei chirotteri (necessità di coperture con interstizi tra rivestimento del tetto e muri con passaggi di 1,9-2,5 cm);
d) la realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire con tecniche che riducono la permeabilizzazione del suolo e fondo altamente drenante;
e) mantenere eventuali vecchi alberi con cavità (compatibilmente con esigenze di sicurezza per cose e persone;
f) mantenere, ricostituire o predisporre, ove possibile, pozze e raccolte d'acqua ad uso agricolo, ma con caratteristiche idonee a ospitare popolamenti di anfibi;
g) mantenere o ricostituire microdepressioni localizzate a substrato sabbioso o argilloso periodicamente allagate;
h) migliorare e/o ricostituire la funzione di corridoio acquatico dei canali e favorire le specie e gli habitat idro-igrofili nonché una maggiore naturalità delle sponde;
i) promuovere e realizzare piani di contenimento delle specie esotiche invasive.

NORMATIVA DI SUB - AMBITO	**Ambito R2**	P.CO
AREE CONTIGUE AL PARCO	**Santa Croce – Punta Bianca Marrana - Bavognano**	1.2ac-1.3ac-2.7ac-4.10ac

Indirizzo prevalente: RIORGANIZZAZIONE

1. DESCRIZIONE GENERALE

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto alla conservazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto all'ambito collinare. Sono tutte aree contigue a regime speciale.
	Comportamenti edilizi	Le norme tendono a favorire la realizzazione di trasformazioni secondo le norme del Piano del Parco Montemarcello-Magra.

2. SUDDIVSIONE NEGLI AMBITI NORMATIVI PREVISTI NEL PIANO DEL PARCO

L'ambito è soggetto alle seguenti normative:

1.2ac L'indirizzo prevalente è rivolto alla riqualificazione ed incremento dell'attività turistico-ricettiva.

1.3ac L'indirizzo prevalente è rivolto alla ristrutturazione edilizia.

2.7ac Gli indirizzi per l'area (area contigua a regime speciale delle attrezzature ricettive di Montemarcello-ACsm2)sono rivolti all'ampliamento, alla manutenzione, alla gestione ed all'integrazione con attività ricettive del Museo d'Arte Ambientale "La Marrana".

4.10ac L'indirizzo prevalente è rivolto alla riqualificazione ed incremento dell'attività turistico-ricettiva, nonché al mantenimento delle quote residenziali esistenti.

Data la naturale vocazione dell'area a terrazza panoramica sulla piana del Magra, come obiettivo per l'area contigua, viene adottato quello di valorizzare l'intero contesto paesaggistico attrezzandolo come punto di sosta panoramico, accessibile dalla S.P. Ameglia-Montemarcello.

NORMATIVA DI SUB - AMBITO	**Ambito R2**	P.CO
AREE CONTIGUE AL PARCO FLUVIALE	**Località Bocca di Magra sponda destra**	1.2-1.4a-1.9

Indirizzo prevalente: RIORGANIZZAZIONE

1. DESCRIZIONE GENERALE

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto alla conservazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto all'ambito fluviale. Ricade in "*fascia di riassetto fluviale"* nel Piano Stralcio "Assetto idrogeologico" del bacino del fiume Magra, essendo collocato in prossimità del nuovo argine di protezione della piana e dell'abitato. L'obiettivo è rivolto al mantenimento delle caratteristiche di fruizione pubblica delle sponde anche con il ricorso a progetti di rinaturalizzazione dell'ambiente fluviale.
	Comportamenti edilizi	Le norme tendono a favorire la realizzazione delle opere previste nel Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" insieme alle trasformazioni e/o agli usi previsti dal Piano del Parco Montemarcello-Magra.

2. SUDDIVISIONE NEGLI AMBITI NORMATIVI PREVISTI NEL PIANO DEL PARCO FLUVIALE

L'ambito è soggetto alle seguenti normative:

1.2 Con la nuova costruzione sarà possibile realizzare esclusivamente locali commerciali e/o pubblici esercizi e servizi di utilità pubblica. La Superficie Agibile complessiva non potrà superare mq 150 e l'altezza massima pari ad un piano. Le strutture potranno anche essere realizzate direttamente nel corpo idrico tramite palificazioni o su pontoni ottenendo le debite autorizzazioni dagli Enti competenti.

1.4a Norme del Piano di Settore della Nautica

1.9 Con la nuova costruzione sarà possibile realizzare esclusivamente locali commerciali e/o pubblici esercizi e servizi di utilità pubblica. La Superficie Agibile complessiva non potrà superare mq 150 e l'altezza massima pari ad un piano. Le strutture potranno anche essere realizzate direttamente nel corpo idrico tramite palificazioni o su pontoni ottenendo le debite autorizzazioni dagli Enti competenti.

NORMATIVA DI SUB - AMBITO	Ambito A2	P.CO
Aree contigue al Parco Fluviale	**Sponda sinistra da Via Alta a Fiumaretta**	1.16-1.17 1.18-1.19 1.20-1.21

indirizzo prevalente: RIORGANIZZAZIONE

1. DESCRIZIONE GENERALE

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto alla modificazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto all'ambito fluviale. Ricade in "*fascia di riassetto fluviale"* nel Piano Stralcio "Assetto idrogeologico" del bacino del fiume Magra, essendo collocato a valle del nuovo argine di protezione della piana. L'obiettivo è rivolto al mantenimento del carattere agricolo dell'area per le parti meno insediate con la sostituzione dei fabbricati ad uso residenziale ed al contenimento e riqualificazione delle attività produttive poste sulla sponda.
	Comportamenti edilizi	Le norme tendono a favorire la ricollocazione delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale nella parte in sicurezza al di sopra dell'argine (Ambito A2). La nuova costruzione sarà vincolata alla contemporanea demolizione dei fabbricati posti "nella fascia di riassetto" o dalla loro trasformazione con destinazioni compatibili ai sensi della normativa del Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico". Le norme prevedono un "premio" di Sup. Agibile nel caso di interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione in zona di sicurezza.

2. SUDDIVSIONE NEGLI AMBITI NORMATIVI PREVISTI NEL PIANO DEL PARCO FLUVIALE

L'ambito è soggetto alle seguenti normative:

1.16 Norme del Piano di settore della Nautica (art. 68 del PdP).

1.17 Ricollocazione volumetrie residenziali esistenti in Ambito A2

1.18 Ricollocazione volumetrie residenziali esistenti in Ambito A2

1.19 Saranno consentiti tutti gli interventi previsti dalle norme del Piano di Bacino per la tutela dal rischio idrogeologico (DGR 723/2013).

1.20 Norme del Piano di settore della Nautica

1.21 Norme del Piano di settore della Nautica

NORMATIVA DI SUB - AMBITO	**Ambito A2**	P.CO
AREE CONTIGUE AL PARCO FLUVIALE	**Località Falaschi sponda destra**	1,10-1,11-1,12-2.2-2.3-2.5

Indirizzo prevalente: RIORGANIZZAZIONE

1. DESCRIZIONE GENERALE

Obiettivi ed indirizzi

Assetto complessivo

L'indirizzo generale è rivolto alla conservazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto all'ambito fluviale.
Ricade in "*fascia di riassetto fluviale"* nel Piano Stralcio "Assetto idrogeologico" del bacino del fiume Magra, essendo collocato in prossimità del nuovo argine di protezione della piana e dell'abitato.
L'obiettivo è rivolto al mantenimento delle caratteristiche di fruizione pubblica delle sponde anche con il ricorso a progetti di rinaturalizzazione dell'ambiente fluviale, prevedendo una riqualificazione delle attività esistenti (turistiche/produttive).

Comportamenti edilizi

Le norme tendono a favorire la ricollocazione delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale nella parte in sicurezza al di sopra dell'argine, nella piana prospiciente (Ambito R 5.1). La nuova costruzione sarà vincolata alla contemporanea demolizione dei fabbricati posti "nella fascia di riassetto" o dalla loro trasformazione con destinazioni compatibili ai sensi della normativa del Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico".
Le norme prevedono un "premio" di Sup. Agibile nel caso di interventi di sostituzione edilizia con ricollocazione in zona di sicurezza.

2. SUDDIVSIONE NEGLI AMBITI NORMATIVI PREVISTI NEL PIANO DEL PARCO FLUVIALE

L'ambito è soggetto alle seguenti normative:

1.10 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

1.11 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

1.12 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

2.2 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

2.3 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

2.5 Norme del Piano di Settore della Nautica e ricollocazione delle volumetrie residenziali esistenti in Ambito R 5.1

NORMATIVA DI SUB - AMBITO	**Ambito R1**	P.CO
AREE CONTIGUE AL PARCO FLUVIALE	**Località Fiumaretta sponda sinistra**	1.22 1.23-1.24

Indirizzo prevalente: RIORGANIZZAZIONE

1. DESCRIZIONE GENERALE

Obiettivi ed indirizzi	*Assetto complessivo*	L'indirizzo generale è rivolto alla conservazione dei caratteri dell'area in funzione della particolare collocazione che assume in rapporto all'ambito fluviale. Ricade in "*fascia di riassetto fluviale"* nel Piano Stralcio "Assetto idrogeologico" del bacino del fiume Magra, essendo collocato in prossimità del nuovo argine di protezione della piana e dell'abitato. L'obiettivo è rivolto al mantenimento delle caratteristiche di fruizione pubblica delle sponde anche con il ricorso a progetti di rinaturalizzazione dell'ambiente fluviale.
	Comportamenti edilizi	Le norme tendono a favorire la realizzazione delle opere previste nel Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" insieme alle trasformazioni e/o agli usi previsti dal Piano del Parco Montemarcello-Magra.

2. SUDDIVSIONE NEGLI AMBITI NORMATIVI PREVISTI NEL PIANO DEL PARCO FLUVIALE

L'ambito è soggetto alle seguenti normative:

1.22 Norme del Piano di Settore della Nautica

1.23 Norme del Piano di Settore della Nautica

1.24 Norme del PdP art.60