Comune di Vezzano Ligure
Protocollo n. 0007018
Del 14-06-2017
Categoria 6 Classe 3

11.2 NORME DI CONFORMITÀ NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

Testo con indicate le modifiche apportate a seguito di accoglimento totale o parziale delle osservazioni:

- barrato e in colore a fondo grigio ~~abcd~~ gli stralci apportati
- in colore **blu** e in grassetto le correzioni introdotte.

COMUNE DI VEZZANO LIGURE
D
ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO
COMUNALE N° 20 DEL 21 GIU 2017

Dott. Ing. Arc. Giovanni Zammori
Ord. Ing. MS n. 188
Viale Resistenza, 43
54011 AULLA (MS)
Partita IVA 00178670451

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
FRANCO ZAMMORI
N° 2064
PROVINCIA DI SPEZIA
PIANIFICATORE PAESAGGISTA
E CONSERVATORE

14 giugno 2017

PARTE PRIMA. GENERALITÀ 9

Art.1 Struttura delle Norme di Conformità degli Ambiti 9
Art.2 Ambiti del territorio insediato a carattere urbano 9
Art.3 Ambiti del territorio rurale di presidio ambientale Am.E4 11
Art.4 Ambiti e areali dei territori di valore ecologico e paesistico/ambientale Am.E 11
Art.5 Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi F1, F2 11
Art.6 Rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali. 12

PARTE SECONDA. AMBITI DI INTERVENTO 13

TITOLO 1. TERRITORIO INSEDIATO A CARATTERE URBANO .. 13

CAPO1. Ambiti di Conservazione 13

Am.A.1 **SEZIONE 1. Ambiti di Conservazione 13**

Art.7 Ambiti di Conservazione (Am.A1) 13
Art.8 Obiettivi generali della conservazione per gli Ambiti Am.A1 13
Art.9 Interventi ammessi in assenza di Piano di Recupero negli Ambiti Am.A1 14
Art.10 Piani di Recupero (PdR) degli Am.A1 15
Art.11 Tessuti e Areali di nuclei o complessi storici isolati A1 e A2 e interventi ammessi.. 16
Art.12 Disciplina di carattere paesistico/ambientale nei tessuti e areali A1 e A2 17
Art.13 TABELLA SINOTTICA degli Ambiti Am. A1, tessuti e areali A1, areali A2. . 18

CAPO 2. Ambiti del tessuto urbano e produttivo diffuso 22

Am.RC **SEZIONE 1. Ambiti di Riqualificazione e Completamento ... 22**

Art.14 Ambiti di riqualificazione e completamento (Am.RC) 22
Art.15 Obiettivi e interventi per gli Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am.RC ... 22

B5.1 B5.2 **SEZIONE 2. Tessuti insediati di tipo residenziale.. 24**

Art.16 Tessuti insediati di tipo B5 e loro articolazione in B5.1 e B5.2 24
Art.17 Tessuti insediati a bassa densità B5.1 24
Art.18 Tessuti insediati a medio/alta densità B5.2 24
Art.19 Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2 24
Art.20 Interventi ammessi nei tessuti B5.1 e B5.2 25
Art.21 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B5.1 e B5.2 25
Art.22 PUO di riqualificazione urbana: contenuti comuni per i tessuti B5.1 e B5.2 . 27
Art.23 Flessibilità interna: recupero residenziale nei tessuti B5.1 e B5.2 27
Art.24 Flessibilità esterna per i tessuti B5.2 28

Art.25 TABELLA SINOTTICA dei tessuti B5.1 - B5.2 29

B1,B2,B3,B4 **SEZIONE 3. Areali di completamento urbano 34**

Art.26 Areali di Completamento urbano B1, B2, B3, B4. 34
Art.27 Obiettivi specifici per gli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 34
Art.28 Interventi ammessi negli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 35
Art.29 Modalità attuative degli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 35
Art.30 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B1, B2, B3, B4 35
Art.31 Flessibilità interna ai lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4 37
Art.32 Flessibilità esterna tra lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4 38
Art.33 TABELLA SINOTTICA degli areali B1, B2. 38
Art.34 TABELLA SINOTTICA degli areali B3 e B4 39

B6 **SEZIONE 4. Areali Strategici B6 ..... 41**

Art.36 Areali strategici di Recupero urbano B6 42
Art.37 Areale Strategico di recupero urbano B6 “Fontanazza” 42
Art.38 Obiettivi del recupero dell’ Areale B6 Fontanazza 43
Art.39 Modalità di attuazione dell’Areale B6 Fontanazza 43
Art.40 Contenuti del PUO per l’ Areale B6 Fontanazza 43
Art.41 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B6 Fontanazza 44
Art.42 Areale Strategico di recupero B6 “Corea” 44
Art.43 Obiettivi del recupero dell’Areale B6 “Corea” 45
Art.44 Funzioni attribuite e parametri d'intervento B6 “Corea” 45
Art.45 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B6 “Corea” 45
Art.46 Modalità di attuazione B6 “Corea” 46
Art.47 TABELLA SINOTTICA B6 Fontanazza – B6Corea 47

DP **SEZIONE 5. Areali produttivi DP 48**

Art.48 Identificazione e articolazione degli areali produttivi DP 48

DPa DPb **Capitolo 1. Aree produttive di recepimento SUA approvati 49**

Art.49 Identificazione degli Areali DPa, - DPb 49

DP1 **Capitolo 2. Aree produttive esistenti da completare 51**

Art.50 Identificazione degli Areali DP1 51
Art.51 Obiettivi generali del completamento Areali DP1 51

Art.52 Scheda operativa Areale DP1 “ex Tecnostone” 51
Art.53 Scheda operativa Areale DP1 “ex Barberis “ 52
Art.54 Scheda operativa Areale DP1 “Piano di Valeriano” 53
Art.55 Areale DP1 ex Mordenti 53
Art.56 Areale DP1 Carbonitalia 54
Art.57 Modalità di attuazione degli areali DP1 ex Mordenti e Carbonitalia 54
Art.58 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale Areali DP1 55
Art.59 Rimanenti Areali DP1 55
Art.60 Ristrutturazione con ampliamento: (alternativo alla sopraelevazione) 56
Art.61 Ristrutturazione con sopraelevazione: (alternativo all’ampliamento) 57
Art.62 Sostituzione edilizia nei rimanenti Areali DP1 57
Art.63 Flessibilità esterna nei rimanenti Areali DP1 57
Art.64 TABELLA SINOTTICA Areali DP1 e Areale DP2 (autoparco) 59

DPL **Capitolo 3. Aree libere per nuova edificazione produttiva 59**

Art.65 Scheda operativa per Areali liberi DPL “Lagoscuro” 59

DP2 **Capitolo 4. Aree produttive esistenti di tipo specialistico ...61**

Art.66 Identificazione degli Areali DP2 61
Art.67 Obiettivi generali della riqualificazione degli Areali DP2 61
Art.68 Areale DP2 di Piano di Vezzano II 61
Art.69 Areale DP2 Canile 61
Art.70 Areale DP2 Autoparco 62

DP.TRZ **Capitolo 5. Aree produttive in stato di degrado 63**

Art.71 Identificazione degli Areali .DP.TRZ 63
Art.72 Modalità di attuazione e interventi ammessi negli Areali DP.TRZ 63
Art.73 Prescrizioni particolari per l’Areale DP.TRZ “Prati” 64
Art.74 Prescrizioni particolari per l’Areale DP.TRZ “Piano di Vezzano II” 64
Art.75 TABELLA SINOTTICA degli Areali DP.TRZ (Prati e Piano di Vezzano II) 66

DP.TRZ /Parco **Capitolo 6. Frantoi in area Parco da rilocalizzare 67**

Art.76 Identificazione degli Areali DP.TRZ/Parco. Magra-Vara 67

DC **SEZIONE 6. Tessuti e areali di tipo Commerciale DC 68**

Art.77 Identificazione e articolazione degli Areali di tipo commerciale 68

DC1 **Capitolo 1. Aree Commerciali sature.....69**

Art.78 Identificazione degli Areali Commerciali saturi DC1.....69
Art.79 Obiettivi generali e interventi ammessi Areali Commerciali saturi DC1.....69
Art.80 Modalità d'attuazione degli Areali Commerciali saturi DC1.....69
Art.81 Prescrizioni per gli interventi negli Areali Commerciali saturi DC1.....70

DC2 **Capitolo 2. Areali Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento 70**

Art.82 Identificazione degli Areali Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento DC2....70
Art.83 SCHEDA PROGETTUALE Lagoscuro DC2 e DC2.L.....71
Art.84 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Eurospin.....72
Art.85 SCHEDA PROGETTUALE Areali DC2 Fornola.....73
Art.86 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati. (Molino Bucci).....74
Art.87 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Ferramenta/edilizia).....75
Art.88 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Fabbro/gommista/marmista).....75
Art.89 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Attività differenziate: Ponte Ceparana, Via Aurelia sud, Piano di Vezzano I (area casello autostradale).....76

DC3 **Capitolo 3. Aree Commerciali strategiche 79**

Art.90 Identificazione dell'Areale Commerciale Strategico DC3 Bottagna.....79
Art.91 SCHEDA PROGETTUALE DC3 Bottagna (lato monte strada SP330).....79

DR **SEZIONE 7. Areali turistico/ricettivi DR 80**

Art.92 Articolazione degli Areali turistico/ricettivi DR.....80

DR1 **Capitolo 1. Areali turistico/ricettivi interni agli Ambiti Am.A1...80**

Art.93 Areale DR1 Al Convento. Finalità dell'intervento.....80
Art.94 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale DR1 Al Convento.....80
Art.95 Parametri dimensionali per l'Areale DR1 Al Convento.....80

DR2 **Capitolo 2. Areali turistico/ricettivi in contesto rurale.....82**

Art.96 Areale DR2 "Ara del prete". Finalità dell'intervento.....82
Art.97 Disciplina paesistica e Parametri progettuali DR2 "Ara del prete".....82
Art.98 Areale DR2 Via della Stazione, località Sarciara.....82
Art.99 Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Sarciara.....83

TITOLO 2. TERRITORIO RURALE DI PRESIDIO AMBIENTALE... 85

Am.E4 CAPO 1. Ambiti aree verdi agricole collinari di presidio..85

Art.100 Identificazione degli Ambiti Am.E4 85
Art.101 Obiettivi per gli Ambiti Am. E4 85
Art.102 Interventi ammessi negli Ambiti Am.E4 85
Art.103 Recupero dei sottotetti in applicazione della LR. n.24/2001 s.m.i 86
Art.104 Frazionamento di edifici ad uso residenziale in Am.E4 87
Art.105 Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso in Am.E4 87
Art.106 Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione in Am.E4 88
Art.107 Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti 88
Art.108 Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o resti di edifici diruti 90
Art.109 Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale in applicazione dell' art 6 della LR.n.49/2009 s.m.i. 90
Art.110 Sostituzione edilizia in applicazione dell'art 7 della LR.n.49/2009 s.m.i. ... 91
Art.111 Nuova edificazione all'interno degli Ambiti Am.E4 90

Art.112 Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Am.E4 94
Art.113 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale in Am.E4 95
Art.114 Incentivi per le aziende agrituristiche in attività in Am.E4 97
Art.115 Aziende agricole in Am.E4 98
Art.116 TABELLA SINOTTICA Am E4 Nuova edificazione residenziale 100

TITOLO 3. TERRITORI NON INSEDIATI DI VALORE ECOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE 101
Art.117 Definizione e articolazione degli Ambiti e degli Areali 101
Art.118 Obiettivi di Conservazione e Riqualificazione degli Ambiti identificati 101
Am.E1 CAPO 1. Ambiti dei territori boscati 102
Art.119 Identificazione degli Ambiti Am.E1 Aree boscate 102
Art.120 Obiettivi della conservazione degli Ambiti Am. E1 102
Art.121 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale degli Ambiti Am. E1 103
Am.E2 CAPO 2. Ambiti dei Presidi della biodiversità 104
Art.122 Identificazione degli Ambiti Am.E2 Presidi della biodiversità 104
Am.E2.1 **SEZIONE 1. Vegetazione igrofila Am.E2.1 ..... 104**
Art.123 Identificazione degli Ambiti Am.E2.1 Vegetazione igrofila 104
Art.124 Conservazione degli Ambiti di Vegetazione igrofila Am.E2.1 105
Am.E2.2 **SEZIONE 2. Ambiti della rete dei canali della piana 105**
Art.125 Identificazione degli Ambiti della rete dei canali della piana Am.E2.2 105
Art.126 Conservazione degli Ambiti Am.E2.2 105

Am.E2.3 **SEZIONE 3. Ambiti dei Corridoi ambientali 106**

Art.127 Identificazione degli Ambiti dei corridoi ambientali Am.E2.3 106
Art.128 Conservazione degli Ambiti Am.E2.3.....106
Art.129 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E2.3.....107
Art.130 Sostituzione edilizia negli Ambiti Am.E2.3 107

E3 CAPO 3. Areali di valore paesaggistico 108

Art.131 Identificazione degli Areali E3, di cornice dei centri e edifici storici A1. 108
Art.132 Conservazione negli Areali E3.....108
Art.133 Interventi ammessi e Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale ..109

E5 CAPO 4. Aree del parco agricolo urbano 110

Art.134 Identificazione degli Areali E5.....110
Art.135 Obiettivi generali degli Areali E5.....110
Art.136 Disciplina paesistico/ambientale di livello puntuale E5.....111

Am.E.6 CAPO 5. Ambiti della produzione agricola di pianura..112

Art.137 Identificazione e articolazione degli Ambiti Am.E6.....112

Am.E6.1 **SEZIONE 1. Ambito Parco agricolo della piana Am.E6.1 ....112**

Art.138 Identificazione dell' Ambito Am.E6.1.....112
Art.139 Obiettivi della tutela e valorizzazione dell' Ambito Am.E6.1 113
Art.140 Interventi ammessi nell' Ambito Am.E6.1.....113
Art.141 Incentivi per le aziende agrituristiche in attività nell' Ambito Am.E6.1 113
Art.142 Aziende agricole di almeno 20.000 mq nell' Ambito Am.E6.1 114
Art.143 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E6.1.....115

Am.E6.2 **SEZIONE 2. Ambiti delle aree agricole perifluviali 1164**

Art.144 Identificazione degli Ambiti delle aree agricole perifluviali Am.E 6.2 117
Art.145 Obiettivi di tutela degli Ambiti Am.E6.2 117
Art.146 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale Am.E6.2.....117

PARTE TERZA. SERVIZI PUBBLICI 118

TITOLO 1. SISTEMA TERRITORIALE DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI 118

F1.1 CAPO 1. Servizi e attrezzature pubbliche esistenti 118

Art.147 Identificazione dei Servizi pubblici esistenti F1.1 118
Art.148 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale F1.1 118

F1.2 CAPO 2. Servizi e attrezzature di progetto 120

Art.149 Generalità 120
Art.150 Disciplina paesistica di livello puntuale F1.2 120
Art.151 Indicazioni specifiche per i singoli servizi pubblici di progetto F1.2 120
Tavola 9.5.2 120
Tavola 9.5.4 121
Tavola 9.5.5 123
Tavola 9.5.6 124

TITOLO 2. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 128

F2.1 CAPO 1. Verde pubblico attrezzato esistente 128

Art.152 Identificazione delle aree di Verde pubblico attrezzato esistente F2.1 128
Art.153 Disciplina paesistica di livello puntuale F2.1 128

F2.2 CAPO 2. Verde pubblico attrezzato di progetto F2.2 ... 129

Art.154 Generalità. 129
Art.155 Disciplina paesistica di livello puntuale per le aree F2.2 129
Tavola 9.5.2 130
Tavola 9.5.6 130
Tavola 9.5.7 132
Tavola 9.5.10: 133

ALLEGATI 134

ALLEGATO A) Definizioni 134
ALLEGATO B) Rif. Art 69 delle Norme generali “Definizione delle destinazioni d’uso e ammissibilità dei mutamenti” 134

PARTE PRIMA. GENERALITÀ

Art.1 Struttura delle Norme di Conformità degli Ambiti

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi di conservazione, recupero, riqualificazione e completamento del patrimonio edilizio (storico, urbano e rurale) e delle risorse naturalistiche, agricole e ambientali presenti sull'intero territorio comunale

2. Allo scopo il PUC articola il territorio in Ambiti territoriali di intervento, identificati con riferimento alle categorie indicate dall'Art. 28 della LR. n 36/97 e smi, composti da tessuti insediati, areali di intervento nelle diverse articolazioni funzionali residenziali e non residenziali, infrastrutture e servizi, di cui agli articoli seguenti.

3. Con riferimento alle diverse realtà territoriali, le presenti Norme raggruppano gli Ambiti nel modo seguente:
Ambiti del Territorio Insediato a carattere urbano (TITOLO 1);
Ambiti del Territorio aperto, articolati in **Ambiti del Territorio rurale di presidio ambientale** (TITOLO 2), **Ambiti del Territorio non insediato di valore Ecologico e Paesistico/Ambientale** (TITOLO 3).

4. Le Norme disciplinano infine, nella PARTE TERZA, gli Areali dei Servizi Pubblici, inclusi nei diversi Ambiti individuati dal PUC.

5. La dettagliata articolazione degli Ambiti è descritta negli articoli seguenti.

Art.2 Ambiti del territorio insediato a carattere urbano

1. Gli Ambiti d'intervento riferiti al territorio urbanizzato sono individuati con riferimento a contesti omogenei presenti nelle diverse località del territorio comunale, e sono identificati con riferimento alle categorie della Conservazione, della Riqualificazione e del Completamento, indicate dall'Art. 28 della LR. n 36/97 e smi in base alle caratteristiche prevalenti dei tessuti insediati presenti nel territorio e delle scelte di intervento indicate dal PUC.

2. In particolare:

- sono identificati come **Ambiti di Conservazione** i centri storici del capoluogo e di Valeriano, nonché alcuni complessi di villa o religiosi indicati dal PUC, comprensivi delle rispettive aree cornice di rispetto, classificate E3. Gli Ambiti di Conservazione sono indicati sulle tavole di PUC con la sigla Am.A1 seguita dal nome della località o frazione interessata (es: **Am.A1 Vezzano Superiore** ;
- sono identificati come **Ambiti di Riqualificazione e Completamento** le parti urbanisticamente omogenee del tessuto insediato diffuso, necessitanti di azioni differenziate di riqualificazione, di completamento e/o di riorganizzazione urbanistica, presenti nelle diverse località e frazioni del territorio comunale. Gli Ambiti di Riqualificazione e Completamento sono indicati sulle tavole di PUC con la sigla **Am.RC** seguita dal nome della località o frazione interessata (es: **Am. RC Prati di Vezzano**).

3. All'interno degli **Ambiti di Conservazione** sono graficamente identificati:
   - I tessuti di valore storico **A1**;
   - Singoli edifici vincolati con vincolo specifico **A1**
   - Le aree a servizi e infrastrutture esistenti e di previsione **F1** e **F2**;
   - Eventuali Areali **DR1** strutture turistico/ricettive da riqualificare
   - Le aree agricole o naturali di rispetto esterne al centro o nucleo storico vero e proprio, indicate con la sigla **E3**;
   - Eventuali edifici o agglomerati esistenti di recente edificazione, presenti nelle aree di cornice E3, con caratteristiche e destinazioni incongrue rispetto alle qualità del centro storico, identificati nelle Tavole di PUC col simbolo grafico **I** e disciplinati secondo le disposizioni dei cui al CAPO 1.

4. Gli **Ambiti di Riqualificazione e Completamento** comprendono al loro interno:
   - eventuali tessuti storici o edifici isolati di tipo **A1**;
   - nuclei o edifici isolati, identificati con la sigla **A2;**
   - tessuti di edilizia residenziale esistenti caratterizzati da insediamenti sparsi a bassa densità edilizia, con tipologie a villino mono/bi famigliare, non strutturati dai tracciati stradali esistenti, identificati con la sigla **B5.1**;
   - tessuti di edilizia mista, a densità media o alta, con tipologie prevalentemente condominiali, aggregati intorno alla viabilità pubblica (o privata), a piazze o altre urbanizzazione, identificati con la sigla **B5.2**;
   - areali, identificati con perimetro continuo in colore rosso, ritenuti idonei agli interventi di completamento mediante nuova edificazione, articolati secondo le loro caratteristiche e le prestazioni urbane di progetto, nelle categorie identificate con le sigle **B1, B2, B3, B4** ;
   - areali, identificati con perimetro continuo in colore rosso, idonei a interventi di completamento mediante nuova edificazione considerati strategici per la riqualificazione e la valorizzazione di parti importanti del territorio comunale, identificati con la sigla **B6;**
   - areali di tipo produttivo artigianale/industriale indicati dal PUC con le sigle:
     - **DPa, DPb**, aree Produttive esistenti consolidate;
     - **DP1** aree Produttive esistenti da riqualificare e completare;
     - **DPL** aree di nuova edificazione produttiva
     - **DP2,** aree Produttive di tipo specialistico non manifatturiero da riqualificare
     - **DP.TRZ,** aree Produttive oggetto di riorganizzazione urbanistica
     - **DP.TRZ/Parco,** frantoi presenti in area Parco e da ricollocare
   - areali di tipo commerciale indicati dal PUC con le sigle:
     - **DC1**, aree Commerciali esistenti sature
     - **DC2**, **DC2L,** aree Commerciali di riqualificazione e ampliamento o di completamento
     - **DC3,** aree Commerciali di riorganizzazione urbanistica
   - areali di tipo Turistico/ricettivo indicati dal PUC con le sigle:
     - **DR2** strutture turistico/ricettive da riqualificare in Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am. RC;
   - areali del parco agricolo urbano **E5**
   - areali destinati a servizi esistenti e di previsione **F1, F2.**
   - i tracciati della nuova viabilità o i criteri per realizzarla, ove necessario;
   - vincoli o previsioni speciali (corridoi ambientali, coni visivi, percorsi ciclo/pedonali…).

Art.3 Ambiti del territorio rurale di presidio ambientale Am.E4

1. Con riferimento al territorio costituito da campi e coltivi adagiati nel sistema collinare di Vezzano e di Valeriano Lunense, caratterizzati da sistemazione a terrazzamento a giro poggio, con colture specializzate a oliveto e vigneto o integrate ad altre colture arboree e da coltivi misti terrazzati con colture cerealicole, ortive e alberi da frutto, il PUC individua Ambiti del territorio rurale e di presidio ambientale idonei a garantire il mantenimento e l'equilibrato consolidamento del paesaggio agrario e della struttura insediativa a carattere sparso in funzione del necessario presidio dei territori interessati.

2. Gli Ambiti agricoli e di presidio ambientale sono identificati sulle tavole di piano con la sigla **Am.E4**

Art.4 Ambiti e areali dei territori di valore ecologico e paesistico/ambientale Am.E

1. All'interno nel comune di Vezzano, è rintracciabile una articolata diversificazione di territori di valore ecologico e paesistico/ambientale, prevalentemente non insediati, che vanno dalle aree boscate collinari, alle aree di cornice dei centri storici, agli ambienti di vegetazione igrofila e alla rete dei canali della piana, fino alle aree agricole della piana del Magra e alle aree perifluviali.

2. All'interno di tali territori, il PUC identifica pertanto una diversificata gamma di Ambiti di intervento e, in taluni casi, eventuali sub-Ambiti, al fine di disporre di una normativa in grado di aderire alla pluralità delle articolazioni e delle diversità naturalistiche, ecologiche e paesistiche sopra richiamate.

3. In particolare il PUC identifica i seguenti Ambiti:
- Ambiti delle Aree Boscate **Am.E1**
- Presidi della biodiversità **Am.E2** articolati in: sub-Ambiti della vegetazione igrofila **Am.E2.1**; sub-Ambiti della rete dei canali della piana **Am.E2.2**; sub-Ambiti dei corridoi ambientali **Am.E2.3.**
- Areali di cornice dei centri storici **E3**
- Le aree verdi di valenza ambientale nel tessuto urbano, incluse negli areali del parco agricolo urbano **E5**
- Le aree della produzione agricola di pianura **Am.E6**, suddivise nel sub-Ambito del Parco agricolo della piana del Magra **Am.E6.1** e nei sub-Ambiti delle aree agricole perifluviali **Am.E6.2**

Art.5 Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi F1, F2

1. A completamento del proprio disegno di riorganizzazione urbanistica il PUC identifica il sistema delle attrezzature e dei servizi, esistenti e di progetto, nelle quantità in grado di assolvere alla dotazione minima degli standard previsti per legge e con le localizzazioni adatte a recuperare o a conferire il necessario grado di qualità abitativa agli insediamenti esistenti e di previsione.

2. In particolare il PUC identifica con apposita sigla e campitura cromatica:
- Areali per servizi e attrezzature pubbliche esistenti **F1.1** e di progetto **F1.2**
- Areali di verde pubblico attrezzato esistenti **F2.1** e di progetto **F2.2**

Art.6 Rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali.

1. La fattibilità degli interventi ammessi nei diversi Ambiti, nei tessuti e negli areali che li compongono, di cui agli articoli seguenti, è comunque subordinata al rispetto delle disposizioni della Normativa Geologica facente parte degli elaborati del PUC.

2. In conformità con le indicazione della DGR Liguria n. 59/2015, le previsioni edificatorie ammesse dal PUC nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree di pericolosità idraulica indicate nella Tav.8.2 “pericolosità idraulica” classificate:

- 3bi (Tr = 200 anni)
- 3ai (Tr= 200 anni)
- 4i (Tr = 30 anni)
- Aree storicamente inondate

sono prive di efficacia fino ad avvenuta deperimetrazione delle aree interessate a seguito degli interventi di messa in sicurezza idonei al superamento delle rispettive classi di pericolosità.

3. In conformità con le disposizioni delle Norme Gelogiche e in coerenza con la disciplina del Piano di Bacino del Magra, nelle aree a pericolosità geologica medio alta Pg3b la nuova edificazione è ammessa solo all’interno delle aree urbanizzate. L’edificabilità ammessa dal PUC per le aree ricadenti negli Ambiti agricoli collinari di presidio Am.E4, qualora riguardi aree classificate Pg3b è pertanto trasferibile in altre aree dello stesso Ambito Am.E4 non classificate Pg3b e non gravate da altri vincoli di inedificabilità di qualsivoglia natura.

4. Gli interventi ammessi nei diversi Ambiti, nei tessuti e negli areali che ricadano in aree SIC nonché in aree che possono avere incidenza diretta e indiretta sulle aree SIC, devono essere corredati da opportuna relazione di Incidenza a termini delle leggi vigenti (DGR 30/2013 e Allegato A).

PARTE SECONDA. AMBITI DI INTERVENTO

TITOLO 1. TERRITORIO INSEDIATO A CARATTERE URBANO

CAPO1. Ambiti di Conservazione

Am.A1

SEZIONE 1. Ambiti di Conservazione

Art.7 Ambiti di Conservazione (Am.A1)

1. Sono definiti Ambiti di conservazione (**Am.A1**), i principali centri storici e il relativo contesto dotati di caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi complessivi e individuali di conservazione che non alterino le caratteristiche degli edifici, dei singoli manufatti storici e del contesto agricolo e naturale di cornice con i relativi episodi edilizi identificati sulle tavole del PUC anche agli scopi di cui al successivo comma 3.

2. Il PUC individua come Ambiti con le caratteristiche di cui al comma 1 i centri storici di Vezzano Inferiore, Vezzano Superiore, Valeriano Lunense nonché i complessi di Villa De Nobili" e della Abazia di San Prospero, con le rispettive aree agricole e boscate di cornice E3.

3. All'interno delle aree cornice E3, sono presenti edifici o agglomerati con caratteristiche tipologico/formali e/o destinazioni ritenute incongrue rispetto all'immagine del centro storico e delle sue aree di rispetto. Tali edifici, adeguatamente identificati col simbolo grafico **I** nella Legenda delle Tavole di PUC, richiedono interventi di riqualificazione e miglioramento atti a ristabilirne la compatibilità col contesto di appartenenza ovvero la demolizione e la delocalizzazione, come disciplinato nella Tabella sinottica di cui all'Art. 13.

4. All'interno dell'Ambito di Conservazione di Valeriano Lunense sono presenti areali liberi, precedentemente edificabili, per i quali il PUC mantiene una potenzialità edificatoria la cui possibile attuazione, in termini quantitativi e qualitativi, è demandata ai contenuti del previsto PdR di iniziativa pubblica obbligatorio.

5. Gli Ambiti Am.A1 sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

Art.8 Obiettivi generali della conservazione per gli Ambiti Am.A1

1.Gli obiettivi della conservazione all'interno degli Am.A1, da perseguire organicamente attraverso il PdR, sono finalizzati a garantire:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva del centro o nucleo storico interessato, compresa la salvaguardia delle aree non edificate di cornice di norma classificate come areali di valore paesaggistico E3;

- il recupero e il mantenimento in buono stato di conservazione strutturale, formale e funzionale dei singoli edifici e manufatti attraverso interventi puntuali di rigenerazione del tessuto esistente, possibili anche nelle more della formazione dei Piani di Recupero (PdR) di iniziativa pubblica e/o privata, con riferimento agli edifici necessitanti di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale, in conformità ai principi della LR n.49/2009 e s.m.i. e in applicazione degli artt.29bis, 29,ter, 29quater, 29quinquies della LR 36/97 e smi nonché alla legislazione regionale speciali e di settore
- il mantenimento degli aspetti formali e architettonici degli edifici anche attraverso il rispetto e la riproposizione della loro natura costruttiva, mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte" sempreché coerenti e efficaci rispetto alla salvaguardia statica e antisismica del patrimonio edilizio esistente;
- l'elevamento delle prestazioni energetiche, funzionali e climatiche, mediante interventi che migliorino il comportamento passivo degli edifici, nonché l'impiego di materiali naturali e di tecnologie coerenti con le indicazioni della bioarchitettura;
- il recupero dei singoli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente con particolare attenzione al mantenimento degli spazi aperti;
- la pavimentazione dei tracciati viari con materiali permeabili, differenti dall'asfalto, e/o pietra comunque posata in opera con modalità idonee a garantire buoni coefficienti di permeabilità;
- l'incremento della presenza di piccole attività artigianali, commerciali, ricettive e agrituristiche compatibili con i tessuti, i manufatti e gli usi esistenti;
- la ricostruzione di ruderi esiti di cedimenti o di crolli, nel rispetto delle tipologie e delle altezze degli edifici contermini nonché dei caratteri tipici dei luoghi;
- la riorganizzazione urbanistica, ove necessario e possibile per l'organica valorizzazione dei centri storici e dei nuclei isolati, comprensiva di sostituzioni edilizie e/o eventuali completamenti, con opportune misure di incentivazione per la riqualificazione degli spazi pubblici e/o delle attività turistico/ricettive, da conseguire nel rispetto delle tipologie e dei caratteri tipici del contesto;
- la riqualificazione ovvero la possibilità di demolizione e rilocalizzazione, in sito o in altri areali destinati alla nuova edificazione, per gli edifici o agglomerati esistenti con caratteristiche e destinazioni incongrue (I);
- l'individuazione (in particolare per il centro storico di Valeriano) di ulteriori aree idonee alla realizzazione di parcheggi pubblici rispetto a quanto già indicato nelle tavole di PUC al fine di conseguire standard di servizio ottimali per gli abitanti residenti, precisandone caratteristiche paesaggistiche di inserimento e modalità di realizzazione di minimo impatto, evitando comunque il ricorso a strutture a sbalzo.

Art.9 Interventi ammessi in assenza di Piano di Recupero negli Ambiti Am.A1

1. Negli Ambiti di Conservazione Am.A1, in assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero conservativo del patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione degli edifici Incongrui (I) dotati di una propria specifica normativa come di seguito indicato, nonché le opere pubbliche di valorizzazione del contesto se coerenti con l'obiettivo di salvaguardare l'identità dei centri storici e garantirne al contempo la vivibilità e il rinnovamento, pur nelle more di formazione dei previsti Piani di Recupero.

2. Gli interventi ammessi per le finalità del comma 1, anche con riferimento all'applicazione delle leggi regionali 24/2001s.m.i. e 49/2009 e s.m.i., i relativi parametri

urbanistici e dimensionali, le modalità di attuazione, nonché le prescrizioni generali e particolari da seguire per la corretta attuazione del PUC sono indicati nella Tabella sinottica di cui all'Art. 13, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di cui ai seguenti articoli, anticipatori della Tabella citata.

Art.10 Piani di Recupero (PdR) degli Am.A1

1. Negli Ambiti di Conservazione Am.A1, gli interventi per l' organica riqualificazione e recupero degli insediamenti storici e delle aree cornice, eccedenti gli interventi diretti di cui alle Tabelle sinottiche dell'Art.13, sono subordinati all'obbligo di specifici Piani di recupero (**PdR**).

2. Per gli Ambiti dei centri storici è obbligatoria la formazione di PdR di iniziativa pubblica, stante l'intervenuta decadenza del Piano di Recupero di Vezzano Superiore e Vezzano Inferiore, approvati con DCC n 35 del 29 aprile 1997 e del Piano di Recupero Valeriano Lunense, approvato con DCC n.34 del 29 aprile 1997.

3. Per gli Ambiti di Conservazione che interessano Villa De Nobili e il complesso della Abazia di San Prospero la formazione del PdR è di iniziativa privata.

4. I **PdR,** di iniziativa pubblica o privata, sono comprensivi:
- di tutti gli interventi di riqualificazione del tessuto storico, pubblico e privato, comprensivi dei possibili compatibili incrementi volumetrici funzionali alla valorizzazione delle attività produttive ammesse;
- della eventuale ristrutturazione urbanistica;
- della disciplina specifica per la puntuale riqualificazione ovvero per la delocalizzazione degli edifici o loro parti incongrui presenti nel tessuto storico o nelle aree di cornice,
- della previsione delle opere pubbliche e dei servizi a cornice del centro storico;
- della applicazione degli istituti di incentivazione di cui all'art 29 quinquies della LR 36/97 e smi;
- del mantenimento, del recupero e valorizzazione delle caratteristiche qualitative delle aree cornice.

5. I Piani di Recupero hanno carattere unitario per l'intero perimetro individuato nelle Tavole progettuali del PUC ma possono prevedere l'attuazione delle rispettive previsioni anche per successive parti organiche.

6. Nelle more dell'adozione dei PdR di iniziativa pubblica e comunque trascorsi due anni dalla approvazione del PUC, in situazioni di documentato degrado, dove esistano esigenze di ricucitura e/o accorpamento che interessino uno o più immobili, o per esigenze di carattere produttivo o turistico/ricettivo, il PUC in coerenza con i principi dell'art.29 quinquies della LR 36/97 e smi, ammette la facoltà di intervenire con la formazione di PdR di iniziativa privata con incentivi alla riqualificazione nei limiti di cui alla successiva Tabella sinottica, previo parere dei competenti uffici comunali e della CLP finalizzato a verificare la sussistenza dei requisiti di ammissibilità. L'intervento di ricucitura e/o accorpamento non si applica in caso di edifici singolarmente vincolati.

7. Col PdR di iniziativa privata sono possibili anche eventuali interventi di ripristino (Rip), riguardanti interi edifici o loro parti, purché il PdR stabilisca le regole idonee al corretto inserimento della ricostruzione all'interno del tessuto interessato nonché le misure compensative opportune ai sensi

8. Il Rip. deve comunque rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- i resti da ripristinare siano riconoscibili dalla presenza dei muri perimetrali per almeno tre lati e con una altezza media non inferiore a 50 cm;
- la consistenza e la configurazione originaria dell' edificio o delle parti demolite o crollate deve essere desumibile da documentazione catastale o aereofotogrammetrica o storica o similari di accertata attendibilità. In mancanza della documentazione citata la ricostruzione non è ammessa;
- il Rip. non può eccedere il sedime originario e non può avere altezza superiore a quella degli edifici aderenti esistenti, anche in caso di altezza originaria documentatamente superiore;
- nel caso di Rip. di un edificio allo stato di rudere i cui resti attuali siano inferiori a due piani, la ricostruzione non può comunque eccedere i due piani;
- al Rip. può essere attribuita la destinazione d'uso residenziale;
- il Rip. di un intero edificio a fini abitativi deve comunque realizzare un nuovo organismo edilizio con prestazioni energetiche almeno di classe B e caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali.

Art.11 Tessuti e Areali di nuclei o complessi storici isolati A1 e A2 e interventi ammessi

1. Sono classificati con la sigla **A1** i singoli complessi o edifici storici, vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II. Detti edifici sono sia interni che esterni agli Ambiti Am.A1.

2. Sono classificati areali di tipo **A2** i nuclei minori o singoli complessi ed edifici storici, non vincolati, isolati nel territorio, il cui valore architettonico o testimoniale ne renda comunque necessaria la tutela, ivi compresi i manufatti rurali di valore testimoniale rispondenti ai criteri indicati dall'Art.2, comma1, lettera a) della LR. n.49/2009 e s.m.i..

3. Per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dei tessuti e degli areali degli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi gli interventi edilizi diretti o con PdR di iniziativa pubblica o privata di cui alla successiva Tabella sinottica dell' Art. 13.

4. All'interno dei tessuti e degli areali A1 e A2 non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione:
a) degli interventi di ricostruzione dei ruderi esiti di crolli per le cui sagome e volumetrie si dovrà ricorrere a fonti storiche di archivio o, in assenza, a valutazioni storico-comparative su manufatti di analogo periodo e funzione;
b) degli interventi di demolizione e fedele ricostruzione esclusivamente giustificati da esigenze statiche;
c) degli interventi di completamento e riorganizzazione urbanistica eventualmente previsti dai PdR di iniziativa pubblica e privata.

5. Gli interventi di cui al comma 4, lettere a) e b) sono subordinati all'obbligo di una coerente sistemazione degli spazi esterni, in termini di uso dei materiali, manufatti d'arredo e recinzioni.

Art.12 Disciplina di carattere paesistico/ambientale nei tessuti e areali A1 e A2

1. Per gli interventi di recupero, riqualificazione, ristrutturazione o ricostruzione di edifici, pavimentazioni, muretti, manufatti in aree esterne pubbliche o private, sia per gli interventi diretti che per gli interventi attuativi delle previsioni dei Piani di Recupero, negli Ambiti di Conservazione, nei tessuti e negli areali A1 e negli areali A2, devono essere utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali.

2. Per gli interventi all'interno delle aree di cornice E3 sono da osservare anche le indicazioni di cui ai successivi Art.132 Conservazione negli Areali E3 e Art.133 Interventi ammessi e Disciplina paesistica e ambientale di livello puntualeArt.133 Interventi ammessi e Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

3. Al fine di salvaguardare l'identità e l'immagine dei borghi e dei contesti storici, all'interno dei nuclei, degli aggregati e dei singoli edifici storici e manufatti rurali di valore testimoniale è fatto sempre divieto:

- di istallare condizionatori, parabole e similari in facciata, sui balconi o su altre parti dell'edificio esposte alla pubblica vista (le parabole sono ammesse nella misura di una parabola per copertura unitaria);
- di istallare tettoie o altri tipi di coperture sui portoni di ingresso;
- di realizzare aggetti di gronda di sporgenza superiore a quella preesistente;
- di realizzare linee vita sulle coperture che non siano a basso impatto visivo;
- di realizzare recinzioni su strade, percorsi e piazze pubbliche se non previo Piano di Recupero che ne valuti la ammissibilità per motivi di sicurezza e la qualità in rapporto al contesto;
- di collocare pannelli solari e fotovoltaici, quest'ultimi se non in materiale amorfo con forma a tegole come quelle esistenti nelle coperture;
- di realizzare cappotti con alterazioni del manto murario esterno, salvo possibilità di sostituire l'intonaco esistente con intonaco in materiale coibentante fino ad uno spessore massimo di 7 cm.
- di utilizzare colori diversi da tinte naturali a base di calce o silicati nella gamma delle terre;

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

Art.13 TABELLA SINOTTICA degli Ambiti Am. A1, tessuti e areali A1, areali A2.

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE			Am.A1. Tessuti e areali A1 Assentibilità / parametri di PUC	Areali A2 Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	PdR (di iniziativa pubblica o privata)	Tutti gli interventi di recupero, cambio d'uso, rinnovo e completamento edilizio dei tessuti storici, nonché di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica, ritenuti necessari alla salvaguardia e alla valorizzazione dei nuclei storici e delle loro aree di cornice, compresa la realizzazione delle opere pubbliche e dei servizi previsti all'interno dell'Ambito. Tutti gli interventi idonei alla riqualificazione degli edifici e manufatti incongrui identificati dal PUC, compreso il recupero a fini abitativi dei sottotetti e la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in sito ovvero con delocalizzazione. In caso di sostituzione edilizia, con o senza delocalizzazione, gli Incentivi e le condizioni sono stabiliti dal PdR. In ogni caso il dimensionamento della ricostruzione non può superare i limiti indicati dell'art.6 e 7 della LR. 49/2009 s.m.i. La identificazione delle aree per eventuale delocalizzazione può interessare solo areali interni agli Ambiti Am.RC, nel rispetto dei parametri urbanistici ivi stabiliti ad eccezione dell'indice edificatorio.	Per i centri storici di Vezzano Superiore, Vezzano inferiore, Valeriano Lunense: PdR di iniziativa pubblica obbligatorio, unitariamente esteso al perimetro indicato nelle Tavole progettuali comprensivo del nucleo storico e delle aree cornice E3 Per Villa De Nobili e la Abazia di San Prospero: PdR di iniziativa privata. La attuazione dei PdR può avvenire per parti organiche individuate nel Piano	Facoltativo e di iniziativa privata. La sua attuazione può avvenire per parti organiche individuate nel Piano

Prescrizioni generali	Interventi ammessi con PdR di iniziativa privata ai sensi dell'Art.10, comma 6, per le finalità dell'art 29 quinquies della LR 36/97 s.m., applicabile a edifici in condizioni di degrado o con documentate esigenze di ricucitura e completamento del tessuto, esclusi edifici singolarmente vincolati	Ristrutturazione edilizia	Con ampliamento del 20% della superficie agibile esistente
		Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione	Nel rispetto della superficie coperta esistente e per non più di un piano.
		Ristrutturazione edilizia con accorpamento	Nei limiti del 30% di incremento della superficie agibile esistente e con riqualificazione delle aree esterne di pertinenza in coerenza con gli eventuali spazi pubblici confinanti
		Ripristino	Nei termini di cui all'Art. 10, comma 5
		Realizzazione di Sup. Accessoria	nei limiti del 30% della SA esistente
		Demolizione	Limitatamente a superfetazioni, documentabili come tali
	Interventi diretti ammessi su singoli edifici in assenza di PdR, esclusi edifici incongrui identificati dal PUC nelle aree E3	Manutenzione ordinaria, , restauro, risanamento conservativo.	Con utilizzo di materiali di tipologia conforme o comunque coerente con i materiali esistenti e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti
		Manutenzione straordinaria senza alterazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell' dell'edificio.	Con utilizzo di materiali di tipologia conforme o comunque coerente con i materiali esistenti e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti
		Restauro e Risanamento conservativo	
		Cambio d'uso e Frazionamento con o senza opere edilizie	E' ammesso il cambio d'uso fra le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse. E' ammesso il cambio d'uso da locali pertinenziali a residenza, con il divieto di applicare alla nuova superficie residenziale complessivamente ottenuta il calcolo del 30% per la realizzazione di nuovi locali pertinenziali. E' vietato il cambio d'uso da attività produttive in essere a residenza. La variazione di destinazione d'uso di locali e/o manufatti appartenenti ad aziende agricole e funzionali all'attività agricola aziendale è ammessa solo se i locali in parola risultano documentatamente in eccedenza rispetto al fabbisogno aziendale E' ammesso il Frazionamento nel rispetto dell'Unità minima abitabile con SA = 40 mq Nel Frazionamento è ammessa l'apertura di finestre e/o bucature nei vani aggettanti su cavedi o cortili interni non prospicienti spazi pubblici, nei limiti di quanto necessario per rispettare parametri igienico/sanitari di abitabilità.

		Applicazione legge regionale 24/2001 s.m, recupero dei sottotetti	Le disposizioni di cui alla LR 24/2001 si applicano solo se non comportano l'innalzamento dell' altezza di gronda e di colmo e modifica della sagoma delle falde. Ai fini di consentire l'adeguamento dei rapporti di aeroilluminazione è' ammesso aprire lucernari a filo di falda con tipologie di semplice apertura aeroilluminante, di forma regolare con telaio colore del manto di copertura. Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture	
		Applicazione art.3 della legge regionale 49/2009 e s.m.	NON si applica agli edifici interni agli Am.A1 e agli areali A1 e A2, ad esclusione dei manufatti rurali di valore testimoniale, classificati A2, che possono essere ampliati nel rispetto dei parametri di cui all'art.3 della LR. n 49/2008 s.m.i con modalità realizzative di cui all'Art.106, comma 3. Sugli altri edifici eventualmente inclusi nell'Ambito, si applica secondo i parametri attribuiti alle singole tipologie presenti: B5.1 e B5.2. Analogamente sugli edifici eventualmente presenti all'interno della fascia di rispetto E3.	
Prescrizioni generali	Interventi diretti ammessi su singoli edifici in assenza di PdR, esclusi edifici incongrui identificati dal PUC nelle aree E3	Applicazione art.3 bis della legge regionale 49/2009 e s.m.	Si, per edifici non residenziali con SA compresa fra 40 e 60 mq, fermo il divieto di cambio d'uso da attività produttive in essere a residenza	
		Applicazione art.6 e art. 7 della legge regionale 49/2009 e s.m.	Non ammessa	
		Demolizione e fedele ricostruzione	Limitatamente a edifici in documentato stato di degrado e di pericolosità per la pubblica incolumità	
	Interventi diretti ammessi su singoli edifici e manufatti incongrui (I) in assenza di PdR,	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SA e di volume, demolizione senza ricostruzione in sito.	SI	
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uS; uT1; uT2; uT4; uAc	uS; uT1; uT2; uT4; uA4, uAc ; uA1
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento		Mantenimento dell' esistente	Mantenimento dell' esistente
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		Mantenimento dell'esistente escluso i casi di intervento mediante PdR	Mantenimento dell'esistente escluso i casi di intervento mediante PdR
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		Mantenimento dell'esistente escluso i casi di intervento mediante PdR	Mantenimento dell'esistente escluso i casi di intervento mediante PdR
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		///	///

Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			Mantenimento dell'esistente escluso i casi di Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione mediante PdR	Mantenimento dell'esistente escluso i casi di Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione mediante PdR
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	0	0
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	0	0
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			Mantenimento degli allineamenti preesistenti	
	Distanza dai confini (Dc)			Mantenimento dell'esistente per gli interventi diretti. Distanza di progetto in caso di PdR	
	Distanza tra edifici (De)			Mantenimento dell'esistente per gli interventi diretti. Distanza di progetto in caso di PdR	
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali			In conformità al Piano di Recupero o monetizzazione ai sensi di legge	Interni al lotto o monetizzazione ai sensi di legge
	Recinzioni fronte strada			In conformità al Piano di Recupero	In conformità alla normativa di cui all'Art.12
	Sistemazione spazi aperti e piantumazioni			In conformità al Piano di Recupero	In conformità alla normativa di cui all'Art.12

CAPO 2. Ambiti del tessuto urbano e produttivo diffuso

Am.RC

SEZIONE 1. Ambiti di Riqualificazione e Completamento

Art.14 Ambiti di riqualificazione e completamento (Am.RC)

1. Sono definiti Ambiti di Riqualificazione e Completamento (Am.RC) le zone del territorio insediato che presentano caratteristiche urbanistiche, edilizie, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi di riorganizzazione e di recupero del tessuto insediativo nonché di completamento mediante nuova edificazione. allo scopo di rigenerare il tessuto insediativo esistente e di realizzare nuove polarità urbane dotate di nuovi spazi pubblici di aggregazione, anche con la riqualificazione degli spazi pubblici e degli standard esistenti.

2. Gli Ambiti Riqualificazione e Completamento, identificati con l'acronimo Am.RC seguito dal nome della località o quartiere di riferimento, comprendono al loro interno i tessuti insediati e gli areali come indicati dal comma 4 del successivo Art. 15.

3. Per ciascun Ambito il PUC indica gli obiettivi specifici da perseguire nonché gli interventi ammessi e le rispettive modalità di attuazione per ciascun tessuto insediativo e per ciascun singolo areale incluso nell'Ambito, secondo quanto indicato negli articoli successivi.

4. Gli Ambiti di riqualificazione e completamento (Am.RC) sono assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968.

Art.15 Obiettivi e interventi per gli Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am.RC

1. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione e Completamento il **PUC** persegue in primo luogo il diffuso miglioramento igienico-sanitario, funzionale ed energetico dei singoli immobili necessari a conseguire l'obiettivo del rinnovo e della rigenerazione dell'edificazione esistente presente nelle diverse tipologie insediative indicate dal PUC, **B5.1 e B5.2**.

2 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono stabiliti dal PUC in attuazione dei principi della legislazione regionale e nazionale vigente, con particolare riferimento all'applicazione delle leggi regionali speciali di settore n.24/2001 s.m e 49/2009 s.m.

3. Negli Ambiti Am.RC, il **PUC** persegue altresì la densificazione del tessuto insediato mediante la riorganizzazione urbanistica e il completamento con nuova edificazione, in misura ambientalmente sostenibile ma al contempo idonea a integrare gli spazi abitativi privati con una maggiore dotazione e qualificazione delle aree pubbliche allo scopo di aumentare la qualità e l'immagine urbana degli insediamenti.

4. A questo fine il **PUC** punta a completare i lotti residuali non edificati all'interno o ai bordi dei tessuti esistenti, identificando i possibili seguenti areali, residenziali e non residenziali, idonei alla nuova edificazione:

- areali di nuova edificazione residenziale **B1, B2, B3, B4,** differenziati in relazione al crescere progressivo della capacità edificatoria loro attribuita. La nuova edificazione ammessa è finalizzata altresì a riqualificare gli spazi pubblici residuali, operando un riequilibrio nella distribuzione e nella localizzazione delle aree pubbliche e degli standard, mediante l'applicazione degli istituti degli artt. 29 bis, 29 ter, 29, quater, 29 quinquies della LR. n. 36/97 s.m;
- areali di tipo produttivo artigianale/industriale indicati dal PUC con le sigle:
  - **DPa, DPb**, aree Produttive esistenti consolidate;
  - **DP1** aree Produttive esistenti da riqualificare e completare;
  - **DPL** areali liberi per nuova edificazione di tipo produttivo;
  - **DP2** aree Produttive di tipo specialistico non manifatturiero da riqualificare
  - **DP.TRZ** aree Produttive oggetto di riorganizzazione urbanistica
  - **DP.TRZ/Parco** frantoi presenti in area Parco da ricollocare
- areali di tipo commerciale indicati dal PUC con le sigle:
  - **DC2** aree Commerciali di riqualificazione ampliamento
  - **DC2.L** aree Commerciali di nuova edificazione di completamento
  - **DC3** aree Commerciali di riorganizzazione urbanistica

  - areali di tipo Turistico/ricettivo indicati dal PUC con le sigle:
  - **DR1** strutture turistico/ricettive da riqualificare negli Ambiti Am.A1 di Conservazione dei centri storici;
  - **DR2** strutture turistico/ricettive da riqualificare negli Ambiti Am.RC di Riqualificazione e Completamento.

5. Gli interventi ammessi e i rispettivi parametri urbanistici e paesistici (indici edificatori, rapporti edificato/verde, altezza, ecc.) per i singoli tessuti edilizi B5.1 e B5.2 e per i singoli areali sopra richiamati, interni all'Ambito, sono specificati dal PUC nei termini indicati nelle relative Tabelle Sinottiche.

6. Gli areali la cui attuazione è sottoposta a PUO di iniziativa privata obbligatorio, soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'Art.31 delle Norme Urbanistiche Generali, sono contrassegnati da perimetro continuo di colore **nero**, come indicato negli elaborati progettuali del PUC.

7. Gli areali la cui attuazione è sottoposta a progetto convenzionato obbligatorio, soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'Art.31 delle Norme Urbanistiche Generali, sono contrassegnati da perimetro continuo di colore **marrone**, come indicato negli elaborati progettuali del PUC.

8. Per singoli Ambiti Am.RC di maggiore complessità o dotati di vincoli o caratteristiche particolari, Il **PUC**, per gli interventi sui tessuti edilizi B5.1 e B5.2 o negli areali di completamento, può indicare parametri integrativi o diversi da quelli di cui al precedente comma ovvero ulteriori indirizzi applicativi degli stessi, mediante apposite Schede normative di Ambito. Tali parametri hanno prevalenza rispetto a quelli generali indicati nelle Tabelle sinottiche.

9. L'elenco degli Ambiti Am.RC, con la identificazione dei rispettivi areali è contenuto nell' Allegato A al presente testo normativo.





SEZIONE 2. Tessuti insediati di tipo residenziale

Art.16 Tessuti insediati di tipo B5 e loro articolazione in B5.1 e B5.2

1. I tessuti insediati B5 rappresentano le parti di recente insediamento del territorio comunale costituite da significativi aggregati con destinazione prevalentemente residenziale e una struttura insediativa non particolarmente qualificata.

2. In relazione alla diversa tipologia e densità del tessuto insediativo esistente, al mix di funzioni presenti ed alla diversa collocazione nella realtà urbana del Comune di Vezzano Ligure i tessuti B5 sono suddivisi in B5.1, tessuti edificati esistenti a prevalente funzione residenziale a bassa densità e B5.2 , tessuti edificati esistenti con mix di funzioni differenziate a media e alta densità.

Art.17 Tessuti insediati a bassa densità B5.1

1. I tessuti a bassa densità B5.1 identificano aree in cui vi è stata una crescita edilizia di tipo residenziale caratterizzata da villini mono e bifamiliari, con giardino recintato, priva di polarità e di spazi pubblici di relazione. Tali tessuti interessano le parti periferiche dei nuclei residenziali e sono caratterizzati da insediamenti sparsi a bassa densità edilizia, non strutturati dai tracciati stradali esistenti o da altri elementi di urbanizzazione.

2. Le funzioni sono caratterizzate da usi residenziali e agricoli, fermo restando che trattasi comunque di un uso agricolo residuale in ragione della prossimità agli insediamenti residenziali che ne condizionano le modalità colturali, e del loro stato intrinseco di subordinazione agli usi pertinenziali.

3. Nelle aree libere interne ai tessuti a bassa densità B5.1 o in loro stretta aderenza, sono collocati gli areali di completamento B1 e B2, con potenzialità per un equilibrato rafforzamento del tessuto urbano.

Art.18 Tessuti insediati a medio/alta densità B5.2

1 I tessuti insediati classificati come B5.2 sono le parti del territorio caratterizzate da una densità edilizia medio/alta e da un mix di funzioni tra loro compatibili (come residenza, commercio, terziario e servizi di uso pubblico).

2. Il carattere di questi tessuti è definito generalmente da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro servizi e attività terziarie (comprese le funzioni di livello urbano), definendo una rete continua di luoghi e spazi privilegiati per le relazioni sociali con valore di riferimento per gli abitanti e l'intera comunità.

Art.19 Obiettivi della riqualificazione per i tessuti B5.1 e B5.2

1. Il PUC individua la necessità di riqualificare i tessuti di recente crescita B5.1 e B5.2 attraverso il rinnovo dell'edificazione esistente rispondente alle esigenze diffuse dei residenti di adeguare i propri standard abitativi alle esigenze igienico-sanitarie ed estetico - funzionali più attuali.

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

- la rigenerazione degli insediamenti attraverso interventi di ottimizzazione, ristrutturazione, addizione e sostituzione edilizia, in applicazione degli artt. 29 ter, 29 quater, 29 quinqies della LR. 36/97 e s.m.i, e delle leggi regionali speciali 24/2001 e 49/2009 e loro s.m.i.;
- la densificazione degli insediamenti attraverso equilibrate quote di nuova edificazione di completamento, soggette alla perequazione urbanistica di cui all'art.29 bis della LR.n.36/97 s.m.i, e tali comunque da garantire il rispetto degli spazi aperti e il mantenimento del grado di permeabilità nei confronti dei contesti agricoli ed ambientali presenti all'interno e intorno ai tessuti;
- l'incremento e la riqualificazione, mediante perequazione, della rete dei servizi pubblici esistenti tali da rafforzare il carattere urbano centrale dei luoghi, anche attraverso la realizzazione di nuovi fronti commerciali;
- l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza di tipo terziario commerciale e di servizio pubblico;
- il miglioramento delle relazioni (percorsi e fruibilità) tra questi sub Ambiti e i servizi e le aree attrezzate interne e limitrofe.

Art.20 Interventi ammessi nei tessuti B5.1 e B5.2

1. Gli interventi ammessi, i relativi parametri urbanistici e dimensionali per gli ampliamenti, gli accorpamenti, le sopraelevazioni e la sostituzione degli edifici esistenti, anche in applicazione delle leggi regionali speciali 24/2001 e 49/2009 e loro s.m.i, nonché i parametri per la nuova edificazione, le modalità di attuazione e le altre prescrizioni generali e particolari da seguire per la corretta attuazione del PUC, sono indicati alla Tabella sinottica di cui all'Art.25 nel rispetto delle prescrizioni della disciplina paesistica di livello puntuale di cui al successivo Art.21.

Art.21 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B5.1 e B5.2

1. Gli interventi eseguibili sul patrimonio edilizio esistente come indicato dalla Tabella sinottica dell'Art.33, sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti modalità:

- Interventi edilizi di ampliamento e ricostruzione: il riuso dei sottotetti, gli incrementi volumetrici, le ricostruzioni, il frazionamento, ammessi dalle norme del PUC, dovranno dar luogo ad un organismo finale unitario e linguisticamente coerente, attraverso la forma della copertura e della gronda e l'uso dei materiali esterni;
- nei giardini e nelle aree asservite e di pertinenza, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari, nonché la realizzazione degli interventi di ampliamento o ricostruzione di edifici esistenti su sedime diverso dall'originario in attuazione degli interventi di sostituzione edilizia ammessi dal PUC;
- Sopraelevazione: La sopraelevazione è finalizzata a consentire il raggiungimento di edifici con massimo di due piani negli areali B51 e di tre piani negli areali B52. La sopraelevazione è realizzabile fino a saturare l'intera superficie coperta esistente. La sopraelevazione dovrà avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato originario, in modo da produrre una perfetta unità formale con l'esistente **o comunque dar luogo ad un organismo finale unitario e linguisticamente coerente**; in particolare dovrà essere demolito l'aggetto di gronda precedente e la nuova copertura dovrà

presentare materiali e forme simili a quella precedente e uguali dimensioni dell'aggetto di gronda.

- Il piano in più non deve peggiorare, sulle facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento determinate dall'edificio non sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare) mediante schema grafico e di calcolo asseverato dal tecnico abilitato.
- La sopraelevazione degli edifici è subordinata al raggiungimento della classe "B" per il nuovo piano e alla riqualificazione energetica del fabbricato sottostante, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "C"**,** preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
- La sopraelevazione è subordinata alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, delle recinzioni e dei manufatti pertinenziali eventualmente esistenti nel lotto, secondo i criteri della Disciplina Paesistica Ambientale di livello puntuale
  La sopraelevazione è subordinata al rispetto del coefficiente di permeabilità stabilito dalla Tabella sinottica sul lotto asservito, con l'obbligo di eliminare le pavimentazioni impermeabili esistenti che determinano il mancato rispetto del coefficiente di permeabilità richiesto, nonché alla disponibilità delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.
- Recinzione delle abitazioni: gli interventi dovranno seguire le indicazioni fornite da l'Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza, le recinzioni potranno essere realizzate verso il fronte stradale semplicemente con arredo verde e siepi, ovvero con ringhiere e muretti al piede, a tipologia urbana, di altezza max complessiva comunque inferiore o uguale a 2,00 m, compreso il piede in muratura d'altezza non superiore ad 1,00 m, con esclusione di eventuali parti con funzioni di contenimento; sugli altri lati interni, con sole siepi con o senza recinzioni metalliche, di altezza max complessiva comunque inferiore o uguale a 2,00 m, con esclusione di eventuali muri con funzioni di contenimento. In caso di completamento di recinzioni esistenti è ammesso il ricorso alla stesa tipologia di recinzione esistente;
- Laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, quelle nuove dovranno con queste essere comunque coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze;
- Piantumazione: nella scelta di piantumazione sono da privilegiare le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni o quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
- Strade e percorsi: nelle nuove strade e percorsi di accesso è fatto obbligo di messa a dimora di filari e siepi;
- Illuminazione esterna: per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, sono da preferire lampade solari senza allacciamento alla rete;
- Pertinenze dei fabbricati: nelle aree asservite agli edifici dei tessuti B5.1, è ammessa la realizzazione di pertinenze delle abitazioni di superficie al netto delle murature perimetrali esterne max ≤ 12 mq 36 m3; copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 3,00 m. , sporto di gronda non superiore a 30 cm;
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali per i paramenti esterni da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).

- Nelle aree asservite di pertinenza dei tessuti B5.2 è ammessa la realizzazione di semplici elementi di arredo degli spazi utilizzati a giardino;
- Giardini: nei giardini di pertinenza è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali , come da art. 40 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- sono ammesse le piscine, come da art. 40 lett a) delle Norme Urbanistiche Generali;
- Aree libere e orti: le aree libere e gli orti possono avere delimitazioni aperte, costituite da alberi / siepi o altri elementi di arredo, quali panchine per la sosta, percorsi pedonali etc.;

Art.22 PUO di riqualificazione urbana: contenuti comuni per i tessuti B5.1 e B5.2

1. Al fine di qualificare il nuovo contesto urbano prefigurato dal **PUC**, è facoltà del Comune proporre, attraverso **PUO** di iniziativa pubblica, anche su proposta di privati, programmi di interventi coordinati, riferiti a porzioni dei tessuti B5.1 e B5.2 convenute col Comune, per la riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi pubblici e privati di connessione, finalizzati alla realizzazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti fruibili e alla integrazione fra i diversi contesti urbani (tipo: la riapertura di canali di continuità fra edificato e le aree verdi di contesto; la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili indipendenti dalle strade carrabili; la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati, a connotare la rete dei percorsi e la riorganizzazione degli spazi pubblici per bambini ed adulti, anche con interventi di piccole dimensioni e similari .

2. Tali interventi potranno introdurre criteri guida, compensativi e/o incentivanti i singoli interventi privati, nei termini previsti all'Art. 56 delle Norme Urbanistiche Generali, al fine di rendere gli stessi funzionali e coerenti con il progetto di fruizione pubblica e di qualificazione del paesaggio urbano sopra descritto. Gli interventi sono attuabili mediante varianti di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della LUR 36/97 e s.m.i. e ai sensi dell'art 53, lettera d), delle Norme Urbanistiche Generali.

Art.23 Flessibilità interna: recupero residenziale nei tessuti B5.1 e B5.2

1. Per dare maggiore omogeneità al tessuto urbano, è ammesso il recupero residenziale dei manufatti maggiori o uguali a 40 mq di **SA** o **S.Acc**, interni al tessuto di riferimento, già adibiti ad uso agricolo o ad uso non residenziale all'atto della adozione del **PUC**, con cambio di destinazione d'uso della **S.Acc** in **SA** e incremento della **SA** nei limiti indicati in Tabella.

2. Il recupero con ampliamento è ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici del tessuto.

3. Nel caso in cui sul lotto interessato insista anche l'edificio principale, il rispetto dei parametri urbanistici del tessuto si applica alla sommatoria delle **SA** esistenti e realizzabili.

4. Se il manufatto rurale recuperato presenta caratteristiche architettoniche di valore testimoniale, il suo recupero a fini residenziali e l'ampliamento ammesso devono essere realizzati senza modificare le caratteristiche del corpo originario, che non deve essere alterato ma restaurato. La parte nuova non deve essere mimetica rispetto all'edificio rurale originario, e può essere realizzata con facciate in muratura intonacate o con l'uso di vetro, cemento, legno o pietra.

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

6. In caso sul lotto insista l'edificio principale, è' ammesso l'accorpamento del manufatto recuperato all'edificio principale presente sul lotto, comunque nel rispetto delle distanze da edifici, strade pubbliche e confini fissati per il tessuto e degli altri parametri urbanistici.

7. L'accorpamento non è ammesso se il manufatto rurale recuperato presenta caratteristiche architettoniche di valore testimoniale.

8. E' ammesso, **a fini residenziali,** anche il recupero di ruderi o parti d'edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici, dei quali siano ancora esistenti parti significative delle murature portanti, con un incremento del 20% della **SA** originaria documentabile. Di essi va comprovata la presenza al momento dell'adozione del **PUC,** per mezzo di opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia, nonché la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d'uso preesistenti, asseverata da tecnico abilitato. In tal caso il recupero e l'ampliamento del manufatto dovrà raggiungere la Classe energetica ≥ "A". L'intervento è subordinato al rispetto dei parametri urbanistici indicati nella Tabella Sinottica.

9. E' ammesso il recupero con cambio d'uso, senza incremento di SA, anche della S. Acc documentata ed accertata.

Art.24 Flessibilità esterna per i tessuti B5.2

1. È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, ricadenti nei **tessuti** B5.2 , legittimati alla data di adozione del PUC, presentare **PUO** di iniziativa privata, di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di edifici in aggregazione continua, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati contigui in modo che la nuova costruzione in ampliamento arrivi a saturare le aree libere comprese tra gli edifici esistenti, col solo limite che l'incremento **massimo** della **SA non sia superiore** al 70% della somma delle **SA** esistenti**.** La nuova costruzione, allineandosi, potrà raggiungere l'altezza del maggiore dei due fabbricati contigui, con allineamento dei colmi e delle linee di gronda, comunque non superiore a 3 piani e 10,50 m alla linea di gronda.

2. Resta salvo il rispetto dei parametri urbanistici indicati nella Tabella Sinottica.

3. Il **PUO** è soggetto alla perequazione urbanistica da calcolare sulla base dei parametri indicati dalle Norme Tecniche Generali, finalizzato all'adeguata sistemazione e all'incremento degli spazi pubblici, quali marciapiedi e /o sentieri, aree pedonali per la sosta e per il gioco, parcheggi, nuovi tratti di viabilità, piantumazioni nei termini quantitativi e prestazionali stabiliti in convenzione.

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

5. La presentazione del **PUO** è subordinata all'acquisizione dell'assenso di massima degli Uffici comunali competenti con preventiva valutazione favorevole all'intervento di massima della Giunta Comunale, in ordine al miglioramento urbano conseguito.

Art.25 TABELLA SINOTTICA dei tessuti B5.1 - B5.2

Nota: il passaggio da mc a mq avviene mediante il parametro di conversione di cui all'art. 1bis delle Norme Urbanistiche Generali (1mq = 3,5 mc).

<table>
<tr><th colspan="3">NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE RIQUALIFICAZIONE</th><th>Tessuti B5.1.
Assentibilità / parametri di PUC</th><th>Tessuti B5.2
Assentibilità / parametri di PUC</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Prescrizioni generali</td><td rowspan="5">Interventi ammessi</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo</td><td>Si. Sempre ammessa</td><td>Si. Sempre ammessa</td></tr>
<tr><td>Ristrutturazione edilizia fino al 20% di aumento della SA esistente</td><td>Si. Sempre ammessa</td><td>Si. Sempre ammessa</td></tr>
<tr><td>Recupero dei sottotetti in applicazione LR.n. 24/2001 e s.m.i.</td><td colspan="2">La trasformazione dei sottotetti esistenti in sottotetti agibili, è sempre ammessa, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali e non costituisce "sopraelevazione", purché non ~~comporti aumenti di altezza maggiori di 35 cm~~, superi l'altezza massima prevista nell'ambito esclusi i necessari pacchetti isolanti.

Sono ~~comunque~~ da rispettare i parametri di cui alla LR.n. 24/2001 s.m.i e i limiti di altezza di gronda e di colmo fissati in Tabella per i rispettivi tessuti</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ampliamento o cambio d'uso in applicazione dell'art. 3 della LR. 49/2009 s.m.</td><td colspan="2">Sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale e relative pertinenze sono ammessi gli Ampliamenti nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 3 della LR. 49/2009 s.m.i. e nel rispetto dei parametri urbanistici di RC, coefficiente di permeabilità, altezza, distanze da pareti fronteggianti, strade pubbliche e confini, indicati nella presente Tabella.

La stessa entità d'incremento di SA residenziale conseguibile mediante l'ampliamento è ottenibile, in alternativa non cumulabile, mediante il recupero con cambio di destinazione d'uso di locali esistenti attualmente a uso non residenziale.

L'ampliamento di entità superiore a 12 mq di SUL
è subordinato alla riqualificazione energetica almeno dell'unità immobiliare ampliata fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B" o superiore, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.</td></tr>
<tr><td colspan="2">L'ampliamento è subordinato alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, delle recinzioni e dei manufatti pertinenziali eventualmente esistenti nel lotto, secondo i criteri della Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale.
La quota fissa d'incremento è aumentabile delle percentuali previste dall'Art.4 della LR. 49/2009 smi

Sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale superiori a 1500 mc e relative pertinenze superiori a 200 mc non sono ammessi ampliamenti, salvo il 20% ammesso per interventi</td></tr>
</table>

			di Ristrutturazione
Prescrizioni generali	**Interventi ammessi**	Sopraelevazione a seguito di ristrutturazione o ampliamento	Per le unità residenziali di superficie SA minore o uguale a 120 mq, di edifici ad un solo piano ricadenti nei tessuti B5.1 e di edifici ad uno o a due piani ricadenti nei tessuti B5.2, è ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una - tantum, alla condizione **di raggiungere prestazioni energetiche** di classe >= B Devono essere rispettati i parametri urbanistici del tessuto di appartenenza. Devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali per la quota di SA incrementata. Successivamente alla Sopraelevazione non può essere applicata la normativa del recupero dei sottotetti.
		Sostituzione edilizia a fini di rigenerazione dell'esistente	E' sempre ammessa, con un incremento massimo di SA del 20% . Il nuovo fabbricato deve essere ricostruito nel lotto di proprietà e deve rispettare i parametri urbanistici del tessuto di appartenenza. La sostituzione edilizia è subordinata all'obbligo di demolizione dei manufatti precari esistenti sul lotto asservito all'edificazione ed è inoltre fatto all'obbligo di raggiungere la classe energetica uguale o superiore ad "A" comportante la prevista premialità
		Sostituzione edilizia in applicazione dell'art.6 della LR. 49/2009 s.m.i	E' ammessa per gli edifici in possesso dei requisiti di ammissibilità ai sensi dell'art 2 della LR. 49/2009, nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 6 stessa legge. Il PUC non identifica casi specifici, pertanto i requisiti di ammissibilità ai sensi di legge possono essere documentati dai soggetti che ne hanno facoltà all'atto della presentazione dell'istanza di costruire. La ricostruzione può avvenire in sito, tranne per i casi di edifici ubicati in un sito esposto al rischio idraulico o idrogeologico , o comunque all'interno di aree libere non destinate a servizi e non sottoposte a vincoli di inedificabilità interne ai tessuti B5.1 o B5.2 o agli areali B1,B2,B3,B4 anche in Ambito diverso da quello di appartenenza. La nuova edificazione deve rispettare i parametri urbanistici del tessuto o dell'areale di ricaduta, fatta eccezione per l'indice di edificabilità. Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= "A". L'eventuale viabilità carrabile privata non può essere realizzata in asfalto, cemento o altro materiale coprente il suolo in modo impermeabile. Il sito liberato deve essere sistemato a verde a giardino o agricolo e può essere utilizzato per la realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti di cui all'Art. 21.

Prescrizioni generali	**Interventi ammessi**	Sostituzione edilizia in applicazione dell'art.7 della LR. 49/2009 s.m.i	Il PUC non identifica specifici casi di applicazione dell'art.7	
		C.uso	E' ammesso fra le funzioni principali e complementari previste. E' vietato il cambio d'uso da attività produttive in essere a residenza, salve specifiche previsioni di recupero disciplinate da PUO. E' ammesso il cambio d'uso da locali pertinenziali a residenza, con il divieto di applicare alla nuova superficie residenziale complessivamente ottenuta, il calcolo del 50% per la realizzazione di nuovi locali pertinenziali	
		Frazionamento dell'esistente	E' ammesso il Frazionamento delle unità abitative esistenti nel rispetto dell'Unità minima abitabile con SA > = 40mq. Ove il frazionamento di edifici a uso residenziale sia correlato a interventi di ampliamento o di sopraelevazione, le unità generate dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria non possono avere una superficie SA inferiore a 60 mq.	
		Realizzazione superficie accessoria S.Acc	Negli edifici esistenti è ammesso realizzare superficie accessoria nei termini indicati dall' art 67, comma 3 della LR.16/2008 s.m.i, fermo restando il rispetto dei valori di RC e Cp presenti in Tabella nonché eventuali specifiche limitazioni o prescrizioni tipologiche indicate nei singoli Ambiti.	
		Accorpamento delle superfici accessorie.	**E' ammesso il recupero, con cambio d'uso in residenziale, senza incremento, anche della SAcc documentata ed accertata.**	
		Ristrutturazione urbanistica =fusione di edifici separati.	No	Si in flessibilità esterna: fusione di edifici residenziali vicini con ricorso al PUO
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uA1; uT1; uT2; uS; uAc	uS; uT1; uT2; uS; uAc
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**		Come esistente	Come esistente
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		///	///
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		15%	20%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		60%	50%
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**		2 (raggiungibili) per altezza massima m 7.50	3 (raggiungibili) per altezza massima m 10.50
	Destinazione d'uso del piano terra		confermato l'esistente o commerciale/ servizi	confermato l'esistente o commerciale/ servizi
	Piani interrati		confermato l'esistente	confermato l'esistente
	Pertinenze in aree:	pianeggianti / Fuori terra	≤ 12 mq	Solo elementi d'arredo

	su pendio	Tettogiardino	≤ 12 mq	Solo elementi d'arredo
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)		Attuale o avanzamento fino a D ≥ 10 m	Attuale o avanzamento fino a D ≥ 10 m
Parametri dimensionali	**Distanza dai confini (Dc)**		Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 ml	Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 m
	Distanza tra edifici fronteggianti anche con pareti cieche (De)		≥ 10 m (1)	≥ 10 m (1)
Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali (per incrementi volumetrici)**		interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione di parcheggi pubblici		No	No, salvo applicazione Flessibilità esterna con eventuale monetizzazione in caso di impossibilità reperimento
	Marciapiedi pubblici		///	No, salvo applicazione Flessibilità esterna con eventuale monetizzazione in caso di impossibilità reperimento
	Sistemazione spazi aperti		Come da Art. 21	Come da Art. 21
	Prestazioni energetiche		Come da Art. 21	Come da Art. 21
	Pertinenze dei fabbricati		Come da Art. 21	Come da Art. 21
	Recinzione delle abitazioni		Come da Art. 21	Come da Art. 21
Flessibilità livello puntuale	**Flessibilità interna (nel rispetto delle indicazioni Art.23)**		E' ammesso il recupero residenziale con ampliamento per manufatti pertinenziali o agricoli con SA ≥ 40 mq, con le seguenti possibilità di incremento: -fino a 80 mq in caso di SA esistente fino a 60 mq; - con ampliamento del 20% in caso di SA esistente > 60 mq e < 100 mq; - Recupero ruderi con ampliamento 20% della SA originaria	
	Flessibilità esterna (nel rispetto delle indicazioni Art.24)		No	Con **PUO** Fusione edifici Classe≥ "A")

B1,B2, B3,B4

SEZIONE 3. Areali di completamento urbano

Art.26 Areali di Completamento urbano B1, B2, B3, B4.

1. Gli areali di Completamento urbano, B1, B2, B3, B4 comprendono aree libere intercluse o in stretta aderenza ai tessuti B5.1 e B5.2 idonee a nuova edificazione residenziale per il completamento di aree già insediate, il cui tessuto edilizio, pur nella discontinuità e nell'assenza di gerarchia funzionale e formale del costruito, è definito dal rapporto con i tracciati stradali esistenti.

2. Stante l'eterogeneità dei lotti individuati (per dimensioni e caratteristiche del contesto) la nuova edificazione di completamento residenziale non è subordinata alla presenza di un lotto minimo ma è normata dai parametri urbanistici di edificabilità, distanza dai confini, rapporto di copertura e di permeabilità di cui alle rispettive Tabelle sinottiche.

Art.27 Obiettivi specifici per gli areali di Completamento B1, B2, B3, B4

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

2. Nello specifico gli interventi negli areali B1 e B2 sono volti prevalentemente a garantire:
- il consolidamento dell'insediamento residenziale nel rispetto del principio insediativo esistente a edilizia rada, definito di norma dall'edificazione lungo i tracciati viari;
- in determinati casi, indicati in cartografia, la realizzazione di parcheggi e la percorribilità pedonale.

3. Gli interventi negli areali B3 e B4 sono volti prevalentemente a garantire:
- un adeguato mix di funzioni prevedendo di integrare le funzioni residenziali con attività terziarie, uffici, piccoli punti di vendita, artigianato attività culturali e di servizio pubblico. A tale scopo i piani terra non possono essere adibiti a funzione di garage/parcheggi pertinenziali che devono essere idoneamente collocati in aree appositamente individuate.
- il completamento dei vuoti che si prestano a poter superare punti di degrado e ad elevare la qualità urbana;
- il miglioramento degli spazi e dei collegamenti di relazione tra gli edifici esistenti ed i nuovi edifici per rivitalizzare la struttura dei servizi e le aree attrezzate interne e limitrofe;
- la realizzazione di specifici spazi per la sosta e la percorribilità pedonale;
- la piantumazione di filari alberati, cespugli, prati e la riorganizzazione di spazi pubblici per bambini ed adulti, anche con interventi di piccole dimensioni.

Art.28 Interventi ammessi negli areali di Completamento B1, B2, B3, B4

1. Gli interventi ammessi, i relativi parametri urbanistici e dimensionali per la nuova edificazione, le modalità di attuazione e le altre prescrizioni generali e particolari da seguire per la corretta attuazione del **PUC** sono indicati nelle relative Tabelle sinottiche nel rispetto delle specifiche prescrizioni di cui ai seguenti articoli a carattere generale, anticipatori delle Tabelle citate.

2. Ad avvenuta realizzazione della nuova edificazione ammessa, gli areali interessati assumono la classificazione del tessuto di appartenenza o di aderenza B5.1 o B5.2, mediante variante di aggiornamento del **PUC** ai sensi dell'art.43, comma 3, lettera c, della LR. n 36/97 s.m.i

3. Sugli edifici così riclassificati sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione edilizia senza aumento di SA o di volume.

Art.29 Modalità attuative degli areali di Completamento B1, B2, B3, B4

1. Gli interventi all'interno degli areali di Completamento si attuano di norma con ricorso a permesso di costruire diretto.

2. Gli areali B2, B3, B4, qualora comportino riorganizzazione urbanistica come indicato dal PUC, sono obbligatoriamente attuabili mediante permesso di costruire convenzionato o mediante **PUO** esteso all'intero areale.

3. Gli areali soggetti a permesso di costruire convenzionato obbligatorio **(PCC)** sono indicati nelle Tavole progettuali di PUC con perimetro continuo di colore **blu**.

4. Gli areali soggetti a **PUO** obbligatorio sono indicati nelle Tavole progettuali di PUC con perimetro continuo di colore **nero**.

5. Gli interventi di cui al comma 2 sono subordinati alla stipula di una convenzione per la definizione delle modalità di realizzazione delle prestazioni e degli standard urbanistici predetti, ivi compresi i parcheggi/garage pertinenziali, mediante l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica di cui alle Norme urbanistiche generali.

Art.30 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B1, B2, B3, B4

1. Le nuove costruzioni, al fine di conseguire appropriati livelli di qualità paesistico/ ambientale e elevate prestazioni energetiche, devono rispettare i sottoelencati parametri.

2. Parametri compositivi:
- le caratteristiche tipologiche e i materiali impiegati devono coordinarsi con le preesistenze di qualità presenti nei singoli ambiti come segnalate da apposito Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza le costruzioni sono normate dalle sotto elencate indicazioni, nonché dalle norme della Flessibilità interna ed esterna di cui all' Art. 31 e Art.32

- la copertura sarà a falde; è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui alle disposizioni della LR 16 / 2008 e smi;
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 70 cm, a meno di uniformarsi alle sporgenze delle abitazioni confinanti.
- forme diverse della copertura e aggetti superiori della gronda sono realizzabili secondo le indicazioni normative contenute nel successivo Art. 31 “Flessibilità interna”.

3. Prestazioni energetiche:
   - per tutti i tipi di edifici si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all’uso del solare e/o dell’eolico. I nuovi edifici devono avere prestazioni energetiche almeno di classe B, salvo l’obbligo di classe A per gli interventi di Flessibilità esterna dell’Art. 32;
   - è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l’utilizzo di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale, nonché di giochi d’acqua e/o creazione di specchi d’acqua o piscine naturali, come da Art.40 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull’acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana e/o acque di ruscellamento superficiale (purché rilasciate in pari quantità). L’eventuale riscaldamento dell’acqua può essere ottenuto solo con l’uso di tecnologie termiche solari.
4. Sistemazione degli spazi aperti e piantumazioni:
   - è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, nei termini i di cui alle Tabella Sinottiche;
   - sono ammesse le piscine, come da art.40 lett. a) delle Norme Urbanistiche Generali;
   - è ammessa la realizzazione di nuovi giardini e la formazione di orti e di spazi agricoli interclusi tra l'edificato esistente e quello di nuova edificazione funzionali anche all'auto-produzione agricola;
   - nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari;
   - in attuazione di singoli interventi edilizi soggetti a stipula di Convenzione Urbanistica l'Amministrazione Comunale può prescrivere la apertura di fasce fruibili di continuità con le aree verdi e l’integrazione con percorsi pedonali e ciclabili indipendenti dalle strade carrabili;
   - nella scelta di piantumazione sono da preferire le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni, nonché le essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima e facilità di manutenzione senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
   - per evitare l’inquinamento delle falde acquifere, è prescritto l'uso di tecniche di coltivazione coerenti con l’agricoltura biologica;
   - nelle nuove strade pubbliche e private è d'obbligo la messa a dimora di filari e siepi;
   - per l’illuminazione esterna per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, degli ingressi, dei numeri civici, sono da preferire lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete.
5. Strade private, pavimentazioni esterne:
   - è ammessa la realizzazione di percorsi privati di accesso e servizio alle abitazioni esistenti o di nuova realizzazione, purché realizzate in materiale che consenta la permeabilità senza ricorso a superfici asfaltate o cementate;

- è ammessa la pavimentazione di aree private di servizio, di sosta e di arredo, purché realizzate con materiali locali tradizionali (pietra, cotto) posate in opera in modo da costituire superficie con grado di permeabilità maggiore del 50%.

6. Muri di contenimento, muri di sostegno, modellazione delle aree esterne:
- i muri di sostegno o di contenimento, rispettosi delle altezze fissate dalle norme urbanistiche generali, devono essere realizzati con materiali e finitura coerenti col contesto (pietra a vista e/o intonaco);
- sono ammessi interventi di modellazione delle quote di terreno purché scavi e riporti non risultino superiori a 1,00 m. rispetto alle quote originarie.

7. Pertinenze dei fabbricati:
- nei giardini e nelle aree asservite degli areali B1 e B2 è ammessa la realizzazione di manufatti di pertinenza delle abitazioni di ampiezza al netto delle murature perimetrali esterne ≤12 mq e altezza max ≤ 3,00 m. in gronda; sporto di gronda non superiore a 30 cm; timpano sul lato minore;
- negli areali B3 e B4 tali tipi di pertinenze non sono ammesse stante la maggior densità del tessuto urbano ivi presente rispetto al quale dette pertinenze potrebbero risultare incompatibili;
- i materiali per i paramenti esterni da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- negli areali B1 e B2 è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto x abitazione purché realizzate nei termini di cui all'Art. 46 delle Norme Urbanistiche Generali.
- negli areali B3 e B4 non è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali.

8. Recinzione delle abitazioni: gli interventi dovranno seguire le indicazioni fornite da l'Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza, le recinzioni potranno essere realizzate verso il fronte stradale semplicemente con arredo verde e siepi, ovvero con ringhiere e muretti al piede, a tipologia urbana, di altezza max complessiva comunque inferiore o uguale a 2,00 m, compreso il piede in muratura d'altezza non superiore ad 1,00 m, con esclusione di eventuali parti con funzioni di contenimento; sugli altri lati interni, con sole siepi con o senza recinzioni metalliche, di altezza max complessiva comunque inferiore o uguale a 2,00 m, con esclusione di eventuali muri con funzioni di contenimento. In caso di completamento di recinzioni esistenti è ammesso il ricorso alla stesa tipologia di recinzione esistente;
- laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, quelle nuove dovranno con queste essere coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze.

Art.31 Flessibilità interna ai lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4

1. È facoltà del proponente gli interventi di nuova edificazione, valutate le relazioni con gli edifici contigui e prospicienti, optare per soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di materiali e tecnologie innovative ed eventualmente morfologia non tradizionale (tetto piano, tetto-giardino, aggetti maggiori, grigliati, ecc.), realizzando comunque un edificio di Classe energetica ≥ "B".

2. Il rilascio del titolo abilitativo è sottoposto al parere della Commissione locale al paesaggio.

3. Gli edifici che:
- raggiungano Classe energetica ≥ "A";

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

possono usufruire di un incremento del 20% della **SA**, che può essere realizzato anche con un ulteriore piano utile la cui superficie coperta non superi il 50% della superficie coperta del fabbricato di progetto. Il rimanente 50% è da destinare a tetto giardino. La copertura a tetto solare. Il piano in più non deve comunque peggiorare, sulle eventuali facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento che si sarebbero determinate nella condizione in cui il nuovo edificio non fosse stato sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare) mediante schema grafico e di calcolo asseverato dal tecnico abilitato.

4. In caso di peggioramento non è ammessa la possibilità di utilizzare in sopraelevazione l'incremento di cui al comma 3

Art.32 Flessibilità esterna tra lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4

1. Al fine di ottimizzare l'uso delle superfici destinate all'edificazione, ridurre il consumo di suolo e rendere possibile la non parcellizzazione degli spazi pubblici da realizzarsi in connessione alla nuova edificazione ammessa, è facoltà dei proprietari di due o più lotti edificabili contigui, ricadenti all'interno dello stesso areale, presentare **PUO** di iniziativa privata, soggetti alla perequazione urbanistica di cui all'Art.31 delle Norme Urbanistiche Generali, per proporre un progetto di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di edifici in aggregazione (con recupero ed integrazione dei volumi di manufatti eventualmente esistenti sui lotti asserviti) e che consenta una più funzionale e qualificata sistemazione degli spazi da destinare all'uso pubblico, da porre a carico dell'intervento nei termini quantitativi e prestazionali stabiliti in convenzione.

2. É facoltà adottare soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di materiali e tecnologie innovative e eventualmente morfologia non tradizionale (tetto piano, tetto-giardino, pareti di verde verticale, ecc.).

3. È fatto obbligo di raggiungere la Classe energetica ≥"A".

4. Il progetto di ristrutturazione urbanistica consente di usufruire di un incremento del 30% della **SA** ammessa nell'Ambito. che può essere realizzato anche con aumento di un piano utile rispetto ai parametri di altezza dell'areale interessato. Il piano in più non deve peggiorare, sulle facciate finestrate antistanti, le condizioni di soleggiamento determinate dall'edificio non sopraelevato, per tutto il periodo compreso dal 5 febbraio al 5 novembre, calcolando l'ombra proiettata alle ore 10 (ora solare), mediante schema grafico e di calcolo asseverato dal tecnico abilitato.

5. In caso di peggioramento non è ammessa la possibilità di utilizzare in sopraelevazione l'incremento di cui al comma 4.

Art.33 TABELLA SINOTTICA degli areali B1, B2.

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE			Areale B1 Assentibilità / parametri di PUC	Areale B2 Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Nuova costruzione	Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica	No	Si con flessibilità esterna sottoposta a PUO
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uA1; uS	uS; uT1; uT2; uT4; uAc
Parametri urbanistici	Tipologia di riferimento		Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto	Non predefinita
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		0,07 mq/mq	0,14 mq/mq
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		15%	20%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		70%	60%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra		2	2
	Destinazione d'uso del Piano terra		Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio	Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio
	Piani interrati		+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra ≤ 20% vol. ≤ 12 mq	Fuori terra ≤ 20% vol. ≤ 12 mq
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino ≤ 20% vol. ≤ 12 mq	Addossate tetto giardino ≤ 20% vol. ≤ 12 mq
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)		≥ 5 m	≥ 5 m
	Distanza dai confini (Dc)		≥ 5 m.	≥ 5 m.
	Distanza tra edifici (De)		≥ 10 m	≥ 10 m
Elementi d'arredo	Parcheggi pertinenziali		interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min. 1 P.A./ unità salvo quanto previsto Tavole PUC
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici		No (salvo quanto previsto Tavole PUC)	No (salvo quanto previsto Tavole PUC
	Marciapiedi pubblici		///	Si con arretramento 1,50 m
	Parametri compositivi		Come da Art.30	
	Prestazioni energetiche		Come da Art.30	
	Sistemazione degli spazi aperti - Alberature		Come da Art.30	
	Strade private, pavimentazioni esterne		Come da Art.30	
	Muri di contenimento – movimenti di terra		Come da Art.30	
	Pertinenze dei fabbricati		Come da Art.30	
	Superfici accessorie		Come da Art.30	
	Recinzioni delle abitazioni e recinzioni fronte strada		Come da Art.30	

Art.34 TABELLA SINOTTICA degli areali B3 e B4

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE				Areale.B3 Assentibilità / parametri di PUC	Areale .B4 Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione ordinaria e **straordinaria,** restauro, risanamento conservativo		Si	
		Ristrutturazione **edilizia**		Si	
		Ristrutturazione con ampliamento		No	
		Ristrutturazione con sopraelevazione		No	
		Sostituzione edilizia		No	
		Nuova costruzione		Si	
		Ristrutturazione urbanistica		Si con Flessibilità esterna sottoposta a PUO	
	Destinazioni d'uso	Principali		uR	uR
		Complementari		uS; uT1; uT2; uT4; uAc	uS; uT1; uT2; uT4; uAc
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**			Non predefinita	Fabbricati in aggregazione lineare
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,21 mq/mq	0,3 mq/mq
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			20%	25%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			50%	40%
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**			3	3
	Destinazione d'uso del Piano terra			Residenziale/ terziario e/o accessorio	Residenziale/ terziario e/o accessorio
	Piani interrati			È consentito fino a +30% del sedime e non fa Rc ma fa Cp	È consentito fino a +35% del sedime e non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	No	No
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	No	No
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)			≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di PdR	≥ 5 m ovvero come da progetto in caso di PdR
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di PdR	≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di PdR
	Distanza tra edifici (De)			≥ 10 m. ovvero come da progetto in caso di PdR	≥ 10 m. ovvero come da progetto in caso di PdR

Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**	interni al lotto: (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici	Si o monetizz. (18 mq/100 mq)	Si o monetizz. (18 mq/100 mq)
	Marciapiedi pubblici	Si con arretramento 1,50 m	Da stabilirsi in convenzione
	Parametri compositivi	Come da Art. 30	
	Prestazioni energetiche	Come da Art.30	
	Sistemazione degli spazi aperti - Alberature	Come da Art.30	
	Strade private, pavimentazioni esterne	Come da Art.30	
	Muri di contenimento – movimenti di terra	Come da Art.30	
	Pertinenze dei fabbricati	Come da Art.30	
	Superfici accessorie	Fino al 50% della SA	
	Recinzioni delle abitazioni e recinzioni fronte strada	Come da Art.30	

B6

SEZIONE 4. Areali Strategici B6

Art.36 Areali strategici di Recupero urbano B6

1. Gli Areali BS rappresentano specifiche realtà del territorio comunale costituite da significativi aggregati con destinazione prevalentemente residenziale che, pur non presentando particolare qualità architettonica, hanno collocazione territoriale e morfologia di aggregazione urbanistica tali da suggerire il ricorso ad un intervento unitario e coordinato, che assume valore strategico per le politiche locali di riorganizzazione territoriale.

2. Le singole realtà di cui al comma 1 sono identificate nei due Areali B6 “Fontanazza” e B6 “Corea”.

3. Lo stato fisico attuale presenta, con aspetti diversi nei due casi, un livello di degrado elevato, per cui l’intervento si attua con **PUO** avente valore di Piano di recupero ai sensi delle vigenti normative in materia, con le disposizioni dettagliate negli articoli seguenti**.**

4. Gli Areali strategici di recupero urbano Am.B6 sono assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968.

Art.37 Areale Strategico di recupero urbano B6 “Fontanazza”

1. L’Areale si estende sulla superficie di circa 13.700 mq, sul lato nord della viabilità d'accesso al centro storico di Vezzano.

2. Sul lato nord, verso la vallata del Magra, interessa l'antico complesso di “Fontanazza” e le prime fasce di coltivi degradanti verso la vallata del Magra, fino a lambire il parcheggio pubblico di Vezzano Inferiore. Il complesso edilizio di “Fontanazza”, esempio di appoderamento agricolo/padronale, risalente al tardo '700, si sviluppa intorno ad un giardino all'italiana, affacciato sulla vallata, il cui impianto è ancora leggibile, pur nella condizione di progressivo degrado in cui versa il complesso. Si distinguono la casa padronale e, a lato**,** due corpi edilizi destinati alla produzione agricola ed alla residenza dei mezzadri. Sul lato est della casa padronale il cancello d’accesso al giardino, sul cui fondale, si stacca un singolare edificio a pianta ottagonale allungata, probabilmente in origine destinato a cappella. Il complesso è unificato, sul fronte-strada, dall'originario muro di cinta che prosegue accompagnando la scalinata di discesa alla Chiesa di S. ta Maria Assunta e Sebastiano; nel muro, all'altezza della cappella, dà ancora mostra di sé un ragguardevole portale. Nell'ambito sono compresi alcuni edifici rurali e rustici non rilevanti architettonicamente

Art.38 Obiettivi del recupero dell' Areale B6 Fontanazza

1. In considerazione del fatto che il complesso di "Fontanazza", nonostante la qualità architettonica degli immobili ed il pregio della localizzazione, è totalmente abbandonato ed in progressivo stato di degrado, il **PUC**, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del centro di Vezzano, si propone di restituire alla "Fontanazza" un ruolo significativo per funzioni urbane e servizi, includendo nel progetto il ridisegno degli spazi pubblici e della viabilità di accesso.

Art.39 Modalità di attuazione dell'Areale B6 Fontanazza

1. La complessità degli interventi correlati all'obiettivo e la necessaria unitarietà della loro progettazione, inducono a sottoporre l'Areale all' obbligo di un **PUO** unitario, d'iniziativa pubblica o privata, avente valore di Piano di recupero, esteso all'intera area e articolabile in comparti di attuazione.

Art.40 Contenuti del PUO per l' Areale B6 Fontanazza

1. Il complesso di: "Fontanazza" deve essere recuperato nella sua interezza, con il ripristino della configurazione del giardino storico, il recupero del muro e dell'annesso portale prospicienti via Giuseppe Verdi, nonché il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati senza modifica delle sagome esterne, finalizzato a funzioni pubbliche, con quote di residenza e servizi commerciali di vicinato.

2. In particolare il **PUO** prevede:

- la demolizione del fabbricato situato davanti alla scuola elementare (indicato con asterisco nella Tavola di PUC) e di una stalla in degrado, con ricollocazione della volumetria demolita incrementata del 30 % nelle fasce disposte sul versante verso il Magra nel perimetro di ricaduta indicato dal **PUC**.La nuova volumetria sarà a destinazione prevalentemente residenziale e funzioni complementari compatibili (commercio e servizi di vicinato, artigianato);
- la ricostruzione della parte diruta, ancora catastalmente censita, del fabbricato che si affaccia su via Giuseppe Verdi, con linguaggio coerente con l'esistente e l'ampliamento della parte retrostante dell'edificio secondo la perimetrazione del **PUC**;
- il recupero, senza demolizione e/o ampliamenti ma con ricorso a consolidamento, ristrutturazione interna e restauro dell'involucro degli altri edifici esistenti;
- il ripristino della configurazione del giardino storico, il recupero del muro e dell'annesso portale prospicienti via Giuseppe Verdi nonché del percorso lastricato interno.

3. A seguito della la demolizione dell'edificio "spartitraffico" esistente, il **PUO** prevede inoltre il ridisegno della viabilità pubblica, creando una nuova piazza pubblica di congiunzione fra le parti urbane esistenti e l'area di progetto,.

4. In considerazione del recupero unitario perseguito dal PUC mediante l'obbligo di **PUO**, sui singoli edifici esistenti non si applicano le normative di cui alla LR. n.49/2009 s.m.i.

5. Nelle more di formazione del **PUO** sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA**, non in contrasto con le finalità e con le funzioni ammesse dal **PUO**, come specificato nella relativa Tabella sinottica.

6. E' comunque ammesso il recupero dei sottotetti, come specificato nella relativa Tabella sinottica

7. Nella convenzione il Comune dovrà darsi carico di precisare le modalità, pubbliche o private a scomputo oneri, attraverso cui pervenire alla necessaria qualificazione della nuova piazza anche con il ridisegno a mo' di facciata dell'incompiuto lato est della biblioteca comunale.

Art.41 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B6 Fontanazza

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

- altezza massima = tre piani fuori terra per una altezza non superiore a m.10.50
- distribuzione planimetrica articolata secondo le curve di livello, evitando conformazioni monolitiche, nel rispetto delle localizzazioni indicative di cui alle tavole di **PUC**;
- posizionamento rispettoso della salvaguardia dei coni visivi indicati nella planimetria di **PUC**;

2. La sistemazione delle aree verdi è così differenziata:

- lato ovest, mantenimento e manutenzione del bosco, ripristino dell'uliveto preesistente e creazione di un nuovo percorso pedonale di congiunzione fra via Giuseppe Verdi e il parcheggio pertinenziale di progetto e il nuovo ampliamento del parcheggio pubblico di Vezzano Inferiore;
- lato est, tra giardino della "Fontanazza" e parcheggio di Vezzano Inferiore, creazione di un giardino/orto botanico di uso pubblico con realizzazione di un nuovo accesso dalla scalinata monumentale esistente e percorso pedonale interno fino alle torrette.

Art.42 Areale Strategico di recupero B6 "Corea"

1. L' Areale comprende l'abitato di Corea, complesso edilizio realizzato negli anni '60 del secolo scorso, dall'impresa "Ceramica Vaccari" come "case degli operai".

2. Il nucleo di "Corea" ha mantenuto invariato l'impianto urbanistico originario e l'architettura delle abitazioni, marcando una separatezza rispetto alla nuova edilizia caoticamente differenziata che ha caratterizzato la urbanizzazione progressiva della piana del Magra. Tuttavia, la gran parte delle aree originariamente libere all'interno dell'insediamento sono state saturate con costruzioni incongrue adibite a garage, cantine, cucine rustiche, ecc., compromettendo la lettura dei caratteri originari e creando uno stato di degrado e di svilimento diffuso. Nel nucleo è presente anche un'area pubblica per attività associative.

3. L'Areale si estende complessivamente su una superficie di circa 25.000 mq, nella piana di Vezzano II, all'interno di un contesto agricolo di pregio che costituisce uno degli ultimi brani della grande piana di Sarzana, nota per la fertilità e la grande capacità produttiva di frutta e ortaggi. Gli alti argini del Canale Lunense e dei canali di derivazione che l'attraversano, costituiscono un' ordinata trama dei campi, in continuità

con le alberate ed i filari da cui traspare il segno non lacerato della centuriazione romana. Il terrapieno autostradale, posto a sud dell'abitato di Corea, delimita la piana, interrompendo il rapporto organico fra il nucleo abitato e i circostanti coltivi con le aree agricole perifluviali e con l'alveo del Magra.

Art.43 Obiettivi del recupero dell'Areale B6 "Corea"

1. Il **PUC**, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del contesto ambientale del Piano di Vezzano II, si propone di restituire all'insediamento "Corea" un'elevata qualità architettonica ed un disegno unitario, consentendo gli adeguamenti funzionali e volumetrici, oggi necessari, e includendo nel progetto il ridisegno degli spazi pubblici e della viabilità di accesso.

2. Obiettivo correlato all'intervento è la riqualificazione del ruolo di "Corea" anche in funzione di area con servizi di accoglienza per gli accessi al Parco del Magra, attraverso la realizzazione della nuova fascia di servizi in fregio alla autostrada prevista dal PUC.

Art.44 Funzioni attribuite e parametri d'intervento B6 "Corea"

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

2. Il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, può essere attuato individuando una possibilità d'ampliamento delle unità abitative che non modifichi la tipologia e le caratteristiche architettoniche originarie.

3. La realizzazione di portici o coperture in adiacenza all'edificio del circolo nell'area pubblica, è ammessa, con materiali leggeri, struttura in ferro/acciao, tamponamenti in vetro, in grado di mantenere la massima trasparenza spaziale.

4. La realizzazione di un parcheggio pubblico per liberare dalla sosta di autoveicoli le strade urbane, da realizzarsi sul lato sud del nucleo.

5. La ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato incongruo posto a confine con l'autostrada, di entità da definirsi nell'ambito del **PUO**, per la realizzazione di attrezzature di accoglienza per i visitatori del Parco Fluviale.

Art.45 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B6 "Corea"

1. L'ampliamento dei fabbricati residenziali, da collocare simmetricamente sui lati corti, deve rispettare i seguenti parametri:

- Aumento della **SA** ≤ 25%, Volume ≤ 30% dell'esistente residenziale
- altezza = due piani fuori terra;
- forma e tipologia in continuità con l'esistente;

- la distanza tra edifici anche con pareti finestrate antistanti può, motivatamente, essere inferiore a 10 ml;
- non sono ammesse nuove recinzioni sul fronte strada;

2. L'effettuazione dell'ampliamento degli edifici è subordinata alla riqualificazione dei fabbricati accessori incongrui (garage, cantine, cucine rustiche, ecc) previo il loro accorpamento e ristrutturazione, con disegno unitario, sui margini dei lotti di pertinenza e nel rispetto dei parametri:
- altezza = un solo piano fuori terra con altezza interna ≤ 2,50 m
- impiego di materiali coerenti con gli edifici residenziali;
- destinazione a verde dei sedimi recuperati;

3. La sistemazione delle aree verdi, esistenti e recuperate, è così differenziata:
- aree private: giardini / orti con eventuali bordure in siepi;
- area pubblica: alberature sia nella corte del circolo che, a filari, nelle strade perimetrali;
- verde pubblico a sud: alberatura e arredo con pergolati.

4. Il parcheggio pubblico potrà esser coperto con pannelli fotovoltaici semitrasparenti

5. E' prevista la realizzazione di percorsi natura e una complessiva riqualificazione vegetazionale del contesto interessato dal progetto unitario di recupero *(cfr. prescrizione VAS).*

Art.46 Modalità di attuazione B6 "Corea"

1. Il **PUC** prescrive l'obbligo di **PUO** d'iniziativa pubblica esteso all'intera area e articolabile in comparti di attuazione.

2. In assenza del **PUO** sono ammessi:
- sugli edifici residenziali, solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento né mutamento di sagoma e prospetti esterni;
- sugli edifici e manufatti accessori e pertinenziali: solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione dei punti b), c), d), f), g), del comma 2 dell'Art. 21 delle Norme Urbanistiche Generali

6 In considerazione del recupero unitario perseguito dal **PUC** mediante l'obbligo di **PUO**, sui singoli edifici esistenti non si applicano le normative di incentivazione e agevolazione di cui alla LR. n.49/2009 s.m.i.

7. Nelle more di formazione del **PUO** sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA**, non in contrasto con le finalità e con le funzioni ammesse dal **PUO**, come specificato nella Tabella di Ambito.

8. Non è ammesso il recupero dei sottotetti, come specificato nella relativa Tabella sinottica.

Art.47 TABELLA SINOTTICA B6 Fontanazza – B6Corea

NORME DI CONFORMITA' AMBITO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE			B6 Fontanazza Assentibilità / parametri di PUC	B6 Corea Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi in assenza di PUO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo	Si	Si
		Ristrutturazione edilizia Senza ampliamento	No	Si (solo per le residenze)
		Recupero dei sottotetti in applicazione LR.n. 24/2001 e s.m.i.	Le disposizioni di cui alla LR 24/2001 si applicano solo se non comportano l'innalzamento dell' altezza di gronda e di colmo e modifica della sagoma delle falde. Ai fini di consentire l'adeguamento dei rapporti di aeroilluminazione è' ammesso aprire lucernari a filo di falda con tipologie di semplice apertura aeroilluminante, di forma regolare con telaio colore del manto di copertura. Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture	Le disposizioni di cui alla LR 24/2001 si applicano solo se non comportano l'innalzamento dell'altezza di gronda e di colmo e modifica della sagoma delle falde Ai fini di consentire l'adeguamento dei rapporti di aeroilluminazione è' ammesso aprire lucernari a filo di falda con tipologie di semplice apertura aeroilluminante, di forma regolare con telaio colore del manto di copertura. Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti .
	Interventi ammessi con PUO avente valore di PdR	Ampliamento	No	≤ 25% SA ≤ 30% Volume
		Nuova costruzione	Si con SA ≤ 900 mq	No
		Frazionamento dell'esistente	Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica	Si: con ricostruzione parti demolite e recupero volumi	Si : con accorpamento fra loro di annessi e difici accessori
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uA1; uT1; uT2; uS; uAc	uS; uT1; uT2; uS; uAc

Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**		Come esistente	Come esistente
	Nuova SA		900 mq di nuova SA comprensivi di sostituzione edilizia e ampliamenti.	+ 25 % SA esistente
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		///	///
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		60%	///
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**		3, per altezza massima 10.50 m	2, per altezza massima 7,50 m
	Destinazione d'uso del piano terra		commerciale / servizi	confermato l'esistente o commerciale / servizi
	Piani interrati		confermato l'esistente	Non ammessi
	Pertinenze in aree:	pianeggianti Fuori terra	NO	Aggregazione secondo indicazioni di PUO
		su pendio Tetto giardino	Interrato sotto Parcheggio di progetto	NO
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	Distanza dalle strade (Ds)		Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO	Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO
	Distanza dai confini (Dc)		Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO	Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO
	Distanza tra edifici (De)		Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO	Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di PUO
Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali (per incrementi volumetrici)**		Solo Interrati (min 1P.A./unità)	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione di parcheggi pubblici		Si come indicazioni di PUO	SI come indicazioni di PUO
	Marciapiedi pubblici		Si come indicazioni di PUO	NO
	Recinzioni fronte strada (se nuove)		Nessuna o siepe, alberature,	Nessuna o siepe, alberature,
	Alberature		Da stabilire in sede di PUO Privilegiando siepi e alberi fruttiferi	Da stabilire in sede di PUO Privilegiando siepi e alberi fruttiferi
Flessibilità livello puntuale	**Flessibilità interna in assenza di PUO**		NO	NO
	Flessibilità esterna in assenza di PUO		NO	NO

DP

SEZIONE 5. Areali produttivi DP

Art.48 Identificazione e articolazione degli areali produttivi DP

1.In relazione alle diverse caratteristiche presenti, le aree produttive esistenti sono articolate in:

- Areali **DPa – DPb** che includono aree produttive di recepimento di SUA (Strumenti Urbanistici Attuativi) approvati, in attuazione del PRG vigente;
- Areali **DP1** che includono aree produttive esistenti da riqualificare e completare attraverso modalità differenziate in relazione ai contesti (ampliamenti, sopraelevazione, frazionamenti, cambi d'uso), con obiettivi e conseguenti normative (indici edificatori, rapporti di copertura, altezza ecc) specificamente indicati nelle rispettive schede operative e nelle relative Tabelle Sinottiche. Gli Areali DP1.1 possono includere marginali quote di tessuti insediati di tipo residenziale B5.1 o B5.2, disciplinati dalle normative di cui alle rispettive tabelle;
- Areali **DPL** singoli areali liberi per nuova edificazione produttiva;
- Areali **DP2** che includono aree produttive esistenti di tipo specialistico non manifatturiero da riqualificare, interne a contesti produttivi già insediati, ciascuna disciplinata con una propria disposizione successivamente esposta;
- Areali **DP.TRZ** che includono aree produttive esistenti oggetto di necessaria riorganizzazione urbanistica rispetto allo stato di sostanziale degrado in cui versano, articolati in:
  - **DP.TRZ** collocato in contesto di tipo urbano, in località Prati;
  - **DP.TRZ** collocato in contesto di tipo peri-urbano, ai margini dell'abitato in località Piano di Vezzano II;
- Areali **DP.TRZ/Parco** che includono le aree occupate dai frantoi esistenti da rimuovere dalle aree del Parco Magra-Vara in cui sono tutt'ora collocati.

3. Gli Areali DP di cui al comma 1 sono assimilabili alle zone D del DM 01.04.21968.

DPa **DPb**

Capitolo 1. Aree produttive di recepimento SUA approvati

Art.49 Identificazione degli Areali DPa, - DPb

1. Con riferimento alla categoria delle aree produttive consolidate il PUC identifica i seguenti Areali:

- **DPa *"Molinello",*** area con SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) approvato localizzata nella valle del Molinello, a Prati. Per quest'Ambito il PUC recepisce le norme dello SUA approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 16.09.2010.
  Per l 'Ambito del Molinello, in considerazione di una accessibilità scarsamente idonea a un traffico di servizio ad aree produttive, il **PUC** ammette anche una alternativa d'uso, con diversa ipotesi di intervento per l'area. A tal fine la normativa dello SUA approvato, è da intendersi integrata con la sotto indicata norma di flessibilità:
  "*È ammessa la conversione delle Superfici Utili produttive approvate, in SA a destinazione residenziale previa una riduzione del 20% delle Superfici utili autorizzate, e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:*
  - *sup. coperta massima 20%*
  - *h. massima 2 piani fuori terra*
  - *modalità di attuazione: Progetto Urbano Operativo di iniziativa privata.*"

- **DPb *"Boetola"*** area è localizzata a confine con il Comune di Sarzana, a Piano di Vezzano II, ed è dotata di uno SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 29.09.2010 di cui il PUC recepisce la normativa. L'attuazione delle previsioni dello SUA è attualmente sospesa, in quanto (come risulta dalle tavole del vincolo idrogeologico) l'area è stata inondata durante l'evento alluvionale del 25/11/2011 ed è pertanto soggetta alle Norme sospensive emesse dalla Regione Liguria in conformità con le disposizioni della DGR Liguria n. 59/2015.

- Le previsioni dello SUA riacquisteranno efficacia ad avvenuta deperimetrazione delle aree interessate a seguito degli interventi di messa in sicurezza idonei al superamento della pericolosità idraulica.

DP1

Capitolo 2. Aree produttive esistenti da completare

Art.50 Identificazione degli Areali DP1

1. Il **PUC** registra l'esistenza di un buon numero d'aree produttive, variamente distribuite sul territorio, prive di un'adeguata rete di infrastrutturazione e di servizi, costituite da manufatti di insufficiente qualità architettonica e di basse prestazioni energetico – ambientali, condizionate dal prevalere della tipologia del capannone prefabbricato e dalla casualità dell'organizzazione spaziale e degli spazi esterni, ove sono presenti margini per un completamento edilizio funzionale ad una loro qualificata riorganizzazione.

2. Con riferimento a questa categoria il PUC identifica alcuni areali che, in ragione della loro collocazione rispetto al contesto territoriale, sono dotati di proprie specifiche schede operative:
- **DP1** ex Tecnostone in loc. Piano di Vezzano II;
- **DP1** ex-Barberis in loc. Piano di Vezzano I
- **DP1** area produttiva in località Piano di Valeriano

3. Le rimanenti aree produttive con presenza di tanti piccoli e medi capannoni adiacenti fra loro in tessuti consolidati, il PUC stabilisce le rispettive possibilità di intervento nelle Tabelle sinottiche di cui all'Art.64.

Art.51 Obiettivi generali del completamento Areali DP1

1. In questi Areali il **PUC** intende favorire interventi di riqualificazione sia dei manufatti che del contesto urbanistico - ambientale, attraverso una gamma articolata di possibili interventi di completamento, nell'osservanza di idonei criteri paesistici, prestazionali e dimensionali in coerenza con gli assetti del PTCP.
2. I parametri d'intervento sono specificati nelle sotto elencate Schede operative.

Art.52 Scheda operativa Areale DP1 "ex Tecnostone"

1. Il capannone della "ex Tecnostone", dismesso dal 2008, insiste su una area di circa 41.000 mq prospiciente l'Autostrada Sestri L. - Livorno. L'area è stata interessata dai fenomeni alluvionali del 2012 e classificata come area a rischio idrogeologico e in conseguenza esclusa, per esplicito intervento modificativo della VAS regionale, dalla possibilità di nuova edificazione fino ad intervenuta messa in sicurezza dell'area.

2. Nelle more della messa in sicurezza, il PUC consente interventi per la ottimizzazione dell'uso produttivo sulle strutture esistenti, in particolare sono ammessi:

- le funzioni produttive principali uI (industria e artigianato di produzione, escluso lo stoccaggio e la movimentazione di containers), uT1 (uffici), uT2 (bar, ristoranti, mense) e complementari uS (servizi pronto soccorso, ambulatoriali e sociali connessi);

- gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento di SA, frazionamento utili al pieno utilizzo dell'immobile esistente;

3. Ad avvenuta messa in sicurezza dell'area, o contestualmente alla realizzazione degli interventi ad essa funzionali (comprensivi di arginatura, canalizzazione, impiantistica e protezione dalle esondazioni), è ammessa la possibilità di un ampliamento con incremento fino al 30% della SA esistente, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento è realizzabile per l'intera ampiezza della sagoma dell'immobile verso sud-est, in allineamento con il corpo di fabbrica esistente, per una profondità massima di 30m. L'altezza del corpo in ampliamento deve restare pari o inferiore all'altezza del fabbricato esistente.
- l'ampliamento è subordinato a interventi di sistemazione delle aree di pertinenza dell' l'immobile esistente, in connessione con le attività produttive svolte all'interno dell'immobile, nei limiti e con le prestazioni di cui al successivo comma 4.

4. L'area di pertinenza non può essere adibita allo stoccaggio e movimentazione containers. La sistemazione dell'area nella parte compresa fra l'immobile e il percorso autostradale, non può essere delimitata da recinzioni, che invece potranno opportunamente essere collocate lateralmente e in tutta la parte retrostante, in modo da garantire la sicurezza dell'impianto. Nella prima fascia di detta area, aderente alla facciata dell'immobile, possono essere idoneamente collocati gli spazi di parcheggio necessari all'accoglienza di visitatori e clienti e ogni altro possibile elemento di decoro ambientale in cui ricomprendere anche la illuminazione, le insegne e altri elementi di comunicazione pubblicitaria, comprese tettoie con coperture fotovoltaiche.
La fascia di bordo verso l'autostrada, per un'ampiezza di almeno 20 metri, sarà trattata a verde con sistemazione a filari alberati e/o coltivi ovvero con pareti di verde verticale in coerenza con il progetto complessivo di utilizzazione produttiva e comunque in continuità col contesto.

Art.53 Scheda operativa Areale DP1 "ex Barberis "

1. L'Areale interessa un'area di circa 31.800 mq, collocata all'interno del cosiddetto "fagiolo" (ovvero delle aree intercluse negli anelli dello svincolo autostradale di Vezzano Ligure). Confina a nord-ovest con l'impianto di CDR e a nord est con una zona produttiva Am.DP2, comprensiva dell'autoparco e ospita il complesso edilizio ex Barberis, ormai non più utilizzato per attività produttive, dotato di una Sup. coperta di circa 4.800 m2.

2. Il **PUC** nell'intento di perseguire i propri obiettivi di risparmio di suolo e di contestuale innalzamento delle prestazioni funzionali e tecnologiche dei manufatti esistenti (specie se dismessi o sottoutilizzati), considera opportuno ottimizzare l'uso produttivo degli spazi interni al "fagiolo" ormai definitivamente sottratti a relazioni funzionali e ambientali col resto del territorio e individua allo scopo due scenari alternativi:
- scenario a): prevede il potenziamento con incremento fino ad un massimo del 20% della **SA** esistente tramite ampliamento o sopraelevazione del manufatto industriale ex Barberis, rimanendo all'interno dell' Areale di pertinenza come rappresentato nella cartografia di **PUC**. Le possibilità d'ampliamento/sopraelevazione sono subordinate alla sistemazione degli spazi esterni dell' Areale, nel rispetto dei seguenti parametri:

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

L'intervento di cui allo scenario a) è attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato.
- scenario b): flessibilità esterna verso l'area dell'autoparco collocata a monte di via Prima di Piano di Vezzano, attraverso un **PUO**, per realizzare una più organica saturazione dell' intera area costituita dall' Areale Ex Barberis Piano di Vezzano I e dall'Ambito DP2 Autoparco nell' ottica sopradescritta.
I parametri cui ricondurre il PUO sono i seguenti:

- Funzioni ammesse **uI** (industria e artigianato di produzione), **uT1** (uffici.), **uT2** (bar, ristoranti, mense), **uT4** (motel, foresterie, alberghi)
- **IUI** 0,5 mq/mq, così suddiviso:
- **IUI** 0,4 mq/mq per uI e uT1, comprensivi di max 1000 mq per **uT2**;
- **IUI** 0,1 mq/mq per **uT4**
- Sup. coperta max = 35% della Superficie totale dei due Ambiti, così suddivisa:
- 32/% per **uI** e **uT1**, comprensivi di max 1000 mq per **uT2**;
- 3% per **uT4**.
- Nessun limite d'altezza per gli edifici

Art.54 Scheda operativa Areale DP1 "Piano di Valeriano"

1. L'Areale in questione è suddiviso in due parti: ex Mordenti e Carbonitalia.

2. L'areale ex Mordenti comprende l'area fra via Nello Sani e il confine sud-est dell' areale Carbonitalia, quest'ultimo comprende l'area fra via Nello Sani e la SP 10 della Piana.

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

4. Sono inoltre subordinate a PUO con Studio d'Incidenza per la verifica degli impatti sulle aree SIC che interessano il rio Durasca a confine fra Vezzano e Follo e alle misure di mitigazione e rinaturalizzazione delle sponde che si dimostreranno utili o necessarie in conseguenza agli esiti delle verifiche effettuate.

Art.55 Areale DP1 ex Mordenti

1. Il PUC prevede il possibile completamento delle strutture esistenti mediante l'applicazione di un indice di Utilizzazione Insediativa **UIU** di 0,4 mq/mq da applicarsi sulle aree libere come indicato nella planimetria di **PUC**, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- la nuova edificazione deve assorbire in un unico fabbricato organico, i volumi esistenti indicati con asterisco nella apposita scheda operativa di attuazione del PUC, in modo da garantire una organicità urbanistico -edilizia del nuovo intervento ;
- la nuova edificazione deve rispettare una congrua distanza, non inferiore a 40 metri, dal confine della componente 5.1 del Parco Magra, fascia nella quale collocare i parcheggi pertinenziali e i parcheggi pubblici;
- la nuova edificazione deve rispettare una distanza dal limite del demanio fluviale (Durasca) non inferiore a 20 metri al fine di preservare l'integrità delle aree S.I.C.;

- è prescritto il rispetto dell'allineamento sul fronte strada con il fabbricato esistente ad uso uffici e servizi e la realizzazione di una tipologia di facciata di tipo urbano.

2. Nelle more di realizzazione della nuova edificazione, sono ammessi gli ampliamenti fino al 20%, della **SA** esistente fermo restando che saranno da considerare a scomputo della nuova **SA** ammessa.

Art.56 Areale DP1 Carbonitalia

1. Il piano prevede il possibile completamento delle strutture esistenti mediante l'applicazione di un indice di Utilizzazione Insediativa **UIU** di 0,4 mq/mq da applicarsi sulle aree libere come indicato nella planimetria di **PUC**, subordinatamente al rispetto dei seguenti parametri di compatibilità paesistica - ambientale:
- distanza dal limite del demanio fluviale (Durasca) non inferiore a 20 metri al fine di preservare l'integrità delle aree S.I.C.;
- distanza dal confine di proprietà non inferiore a 10 metri;
- la fascia di 10 metri lungo la provinciale e a confine con le abitazioni esistenti dovrà ospitare un'alberatura di alto fusto o frutteto, in doppio filare; lungo i restanti confini l'alberatura può essere a filare unico;
- criterio preferenziale di costruzione in aderenza al capannone esistente

2. Nelle more di realizzazione della nuova edificazione, sono ammessi gli ampliamenti fino al 20%, della **SA** esistente fermo restando che saranno da considerare a scomputo della nuova **SA** ammessa.

Art.57 Modalità di attuazione degli areali DP1 ex Mordenti e Carbonitalia

1. Gli interventi ammessi dal **PUC** negli Areali considerati sono attuabili previa **presentazione di Permesso di costruire convenzionato** ~~formazione di Progetto Urbano Operativo (**PUO**) d'iniziativa privata~~. **subordinatamente alla sottoscrizione congiunta di una convenzione col Comune atta a stabilire modalità, tempi e rispettive quote di oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione della strada pubblica di progetto, da realizzarsi preliminarmente agli interventi degli areali.**

2. Il ~~PUO, oltre alla documentazione ed agli elaborati previsti dalla L.R. 36/97 e s.m.i~~ **Permesso di costruire convenzionato** deve essere integrato con Studio di Incidenza, ai sensi della D.G.R n° 30 del 18/01/2013.
3. La sistemazione dell'area, in termini impiantistici ed infrastrutturali, ~~prevista dal PUO~~, non deve presentare impatti e ricadute nell'area del demanio fluviale del Durasca e del Magra.

4. Nelle more della ~~formazione del **PUO**~~ **sottoscrizione della convenzione** sono ammessi esclusivamente interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti;
- ristrutturazione senza ampliamenti di **SA** di volume e sup. coperta, esclusivamente sugli edifici non interessati dalla nuova viabilità e parcheggio di progetto.

Art.58 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale Areali DP1

1. Per il miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti il **PUC** agisce sugli aspetti concretamente condizionabili con gli strumenti tecnici normativi propri della disciplina paesistica relativi ai seguenti aspetti:
a -la qualità degli spazi pubblici di contesto;
b -la qualità degli spazi esterni di pertinenza;
c -la mitigazione degli impatti visuali delle tipologie prevalenti;
d -la qualificazione delle coperture.

2. Per ciascuno degli aspetti citati vigono le seguenti prescrizioni:
a - qualità degli spazi pubblici di contesto

a.1 gli interventi pubblici, preordinati alla realizzazione di nuovi assi viari devono garantire la qualità dei medesimi in termini di alberature, percorsi pedonali, uniformità delle recinzioni, regolamentazione degli accessi ai singoli lotti;

a.2 gli interventi privati, conseguenti a nuove edificazioni o all'applicazione delle norme della "Flessibilità esterna" sono subordinati anche al miglioramento qualitativo e funzionale degli spazi pubblici coinvolti, quali piazze, percorsi pedonali, parcheggi, piantumazione aree verdi nei termini che verranno indicati dal Comune all'atto del rilascio del pertinente titolo abilitativo;

b - qualità degli spazi esterni di pertinenza:

tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità esterna) sono subordinati alla qualificazione delle aree esterne di pertinenza attraverso:

b.1 la rimozione di ogni deposito-discarica presente nei lotti;

b.2 l'accorpamento nel nuovo organismo edilizio dei manufatti precari ed incongrui presenti nel lotto;

b.3 in alternativa, è concessa la possibilità di costruire pertinenze esterne, sostitutive di aree di stoccaggio a cielo aperto, con i parametri urbanistici indicati nelle Tabelle Sinottiche di cui all'Art.64;

b.4. sul limite del lotto, prospiciente strade e spazi pubblici è prescritto collocare un'alberatura. Possono essere realizzate recinzioni mediante siepi ovvero con muretto intonacato di altezza massima di 1 m e sovrastante ringhiera o griglia metallica di altezza complessiva non superiore a 2,50 m;

c. mitigazione degli impatti visuali delle tipologie prevalenti:

tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità interna ed esterna e nuova costruzione) sono subordinati alla mitigazione degli impatti visuali dei capannoni, in particolare nel prospetto antistante strade e spazi pubblici, attraverso:

c.1 una progettazione specifica che superi la banalizzazione delle soluzioni correnti in prefabbricazione;

c.2 in alternativa o in integrazione, la realizzazione di "pareti verdi vegetali", anche a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale.

d. qualificazione delle coperture

le coperture devono assolvere, anche alternativamente, ad un ruolo:

d.1 di efficienza energetica con l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

d.2 di qualificazione paesistico - ambientale mediante la realizzazione di "tetti verdi vegetali" praticabili;

d.3 di ottimizzazione funzionale al fine di realizzare spazi di parcheggio recuperando a verde equivalenti spazi a terra

Art.59 Rimanenti Areali DP1

1. Per i rimanenti Areali DP1 caratterizzati dalla compresenza di tanti piccoli e medi capannoni adiacenti fra loro in tessuti consolidati, il **PUC** indica le condizioni e le modalità di intervento atte a guidare i singoli interventi di riqualificazione e/o nuova costruzione di edifici artigianali, come stabilito nei successivi articoli e nelle Tabelle sinottiche dell'Art. 64.

2. E' escluso dalla normativa di cui al comma 1, l'areale DP1 che ospita l'impianto di CDR, identificato dal PUC con la rispettiva sigla DP1-CDR. Per tale areale il PUC prevede che gli interventi di eventuale adeguamento e/o potenziamento dell'impianto siano sottoposti a obbligo di PUO di iniziativa privata. Nelle more del PUO sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di SA.

3. Per gli Areali DP1 in prossimità di aree S.I.C. (indicati con la sigla DP1.sic nella cartografia di PUC), gli interventi ammessi dal PUC sono subordinati a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013.

4. Per gli Areali DP1 inclusi in area parco, Indicati sulle tavole di progetto con asterisco (DP1*), valgono le disposizioni dell'accordo di programma siglato fra Ente Parco e Comune di Vezzano, allegato alle presenti norme, **nel rispetto della Disciplina paesistica puntuale di cui all'art.58 e dei seguenti parametri urbanistici e dimensionali :**

Lotto minimo (mq)	RC max	iui mq/mq	n. piani/h max
2.500 mq	40%	mq/mq 0,40	2 per h max= m 10

5. Gli interventi ammessi sugli immobili produttivi di cui ai successivi artt. 60, 61, 62, 63 comprendono anche le unità immobiliari a destinazione residenziale eventualmente presenti.

Art.60 Ristrutturazione con ampliamento: (alternativo alla sopraelevazione).

1. Negli edifici produttivi presenti nei rimanenti Areali DP1, con numero di piani non superiore a tre, legittimati alla data di adozione del **PUC**, esclusi quelli ricadenti nelle aree classificate a rischio idrogeologico, è ammesso l'ampliamento una - tantum nella misura massima del 20% della **SA** esistente.

2. In ogni caso va garantito un aumento del coefficiente di permeabilità **(CP)** esistente con l'obiettivo di un **CP** uguale o superiore al 30%. Sono ammesse soglie minori del **CP** solo a seguito di dimostrata impossibilità di rispettare il livello del 30% indicato.

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

4. L'ampliamento che ricada in fascia di rispetto di elettrodotti, potrà avere solo destinazione a magazzino in cui la permanenza degli operatori sia non continuative e complessivamente inferiore a 4 ore/giorno, con parere TERNA /ARPAL.

Art.61 Ristrutturazione con sopraelevazione: (alternativo all'ampliamento)

1. Negli edifici produttivi presenti nei rimanenti Areali DP1, con numero di piani non superiore a due, legittimati alla data d'adozione del **PUC**, esclusi quelli ricadenti nelle aree classificate a rischio idrogeologico, è ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione una tantum, fino a raggiungere tre piani fuori terra e/o l'altezza massima di 12 m.

2. In ogni caso, va garantito un aumento del coefficiente di permeabilità **(CP)** esistente con l'obiettivo di un **CP** uguale o superiore al 30%. Sono ammesse soglie minori del **CP** solo a seguito di dimostrata impossibilità di rispettare il livello del 30% indicato.

3. La realizzazione di nuova **SA** ottenuta, con la suddivisione dell'altezza interna mediante nuovi piani di calpestio, anche senza modificare la sagoma esterna, è considerata "sopraelevazione".

4. La sopraelevazione degli edifici è subordinata alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

5. La sopraelevazione è vietata per la parte del fabbricato che ricada in fascia di rispetto degli elettrodotti.

Art.62 Sostituzione edilizia nei rimanenti Areali DP1

1. La sostituzione edilizia del fabbricato residenziale è ammessa ai sensi dell'Art. 28 delle Norme urbanistiche generali, con le indicazioni ivi contenute, con un incremento massimo della **SA** esistente pari al 20%.

2. Il nuovo fabbricato, da realizzarsi all'interno del perimetro dell'Areale anche in sito diverso dall'originario, dovrà raggiungere Classe energetica ≥ "C", e rispettare le condizioni e i parametri urbanistici indicati dalla Tabella sinottica di cui all'Art.64.

Art.63 Flessibilità esterna nei rimanenti Areali DP1

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

2. Pertanto l'ampliamento totale può essere superiore al parametro del 20% previsto per l'ampliamento ordinario, mentre resta salvo il rispetto dei parametri urbanistici indicati nella Tabella Sinottica di cui successivo Art.64.

3. Il **PUO** di ristrutturazione urbanistica dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi privati e l'incremento degli spazi pubblici, secondo le prescrizioni della disciplina puntuale di cui all'Art.58.

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

5. La presentazione del **PUO** è subordinata all'acquisizione dell'assenso di massima degli Uffici comunali competenti, con preventiva valutazione favorevole della Giunta Comunale, in ordine al miglioramento urbano conseguibile a seguito dell'intervento.

Art.64 TABELLA SINOTTICA Areali DP1 e Areale DP2 (autoparco)

NORME DI CONFORMITA' AMBITO PRODUTTIVO RIQUALIFICAZIONE			Rimanenti DP1 Assentibilità / parametri di PUC	DP2 (Autoparco) Assentibilità / parametri di PUC	
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione straordinaria; restauro; Risanamento conservativo	Si	Titolo edil. . Diretto	Si
		Ristrutturazione Edilizia senza aumento di SA ma con possibile frazionamento	Si		Si
		Ristrutturazione con ampliamento alternativo alla sopraelevazione	+20% **SA** Classe "D" in conformità all'Art.60		+20% **SA** Classe "D"
		Ristrutturazione con sopraelevazione alternativo all'ampliamento	Sì, in conformità all'Art.61 e salvo diversa normativa di ambito		Si, salvo diversa normativa d'ambito
		Sostituzione edilizia	Si con +20% **SA** in conformità all'Art.62, salvo diversa normativa di ambito	PUO	Si con +20% **SA** TOT salvo diversa normativa di ambito
		Nuova costruzione	No		Si
		Ristrutturazione urbanistica = fusione di edifici separati.	Si in conformità all'Art.63 Flessibilità esterna		Si
	Dest. d'uso	Principali	uI1 ; uT1; uT2;	uI1; uT1; uT2; uT4	
		Complementari	uR2 (se esistente); uS	uR2; uT1; uT2; uT4	
Param. urbanistici	**Tipologia di riferimento**		///	///	
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		///	0,2 + 0,1 uT4	
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		///	25%	
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		30%	30%	
Parametri dimensionali	**Numero massimo di piani fuori terra**		3 raggiungibili	3	
	Destinazione d'uso del Piano terra		Produttivo	Produttivo	
	Piani interrati		≤ al sedime del fabbricato	≤ al sedime del fabbricato	
	Pertinenze esterne		≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto	≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto	
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Distanze.	Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Distanze.	
	Distanza dalle strade (Ds)		≥ 10 m o allineamento preesistente	≥ 10 m o allineamento preesistente	
	Distanza dai confini (Dc)		≥ 5 m o allineamento preesistente	≥ 5 m o allineamento preesistente	
	Distanza tra edifici (De)		≥ 10 m	≥ 10 m	
Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**		interni al lotto: 35 mq/100mq di SA incrementata	interni al lotto: 35 mq/100mq di SA incrementata	
	Realizzazione diretta parcheggi pubblici		No	Si con ricorso a PUO	
	Marciapiedi pubblici		Solo in flessibilità esterna	Si con ricorso a PUO	
	Recinzioni fronte strada		Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)	Muretto + ringhiera H_{TOT} ≤ 2,5 m)	
	Alberature		Filare su confine	Filare su confine	
Flessibilità livello puntuale	**Flessibilità interna**		No	No	
	Flessibilità esterna		Si con **ricorso a PUO**	Si con **ricorso a PUO**	

DPL

Capitolo 3. Aree libere per nuova edificazione produttiva

Art.65 Scheda operativa per Areali liberi DPL "Lagoscuro"

1. Nell'area produttiva di Lagoscuro, nella quale sono insediati diversificate tipologie di aree produttive, coesistono areali liberi o prevalentemente liberi che si prestano alla nuova edificazione in funzione, mediante la applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, del necessario completamento delle dotazioni infrastrutturali e di parcheggio che risultano allo stato fortemente carenti.

2. A questo scopo il **PUC** prefigura interventi di nuova edificazione differenziati, ripartiti fra i singoli areali DPL come indicati negli elaborati progettuali del PUC, nel rispetto dei parametri seguenti:

a) interventi ammessi nei singoli areali DPL
Nei singoli areali DPL sono ammessi interventi di nuova edificazione, subordinata alla realizzazione delle nuove infrastrutture di viabilità e parcheggio previste nella tavola di **PUC**, nel rispetto dei seguenti, parametri urbanistici e di compatibilità paesistico - ambientale:

- Funzioni ammesse: **uI** (industria e artigianato di produzione), **uT1** (uffici), **uT2**;
- **IUI** 0,40 mq/mq, dove la **SA** complessiva è comprensiva delle **SA** esistenti;
- Sup. coperta massima = 30% della Superficie totale;
- Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp): 30%
- Numero massimo di piani: 3
- Altezza massima del fabbricato non superiore a m.12
- Superfici dei parcheggi pertinenziali: all'interno dell'areale, nella misura minima stabilita dalla legge;
- Superficie di parcheggio pubblico: nella misura minima delle superfici indicate dal PUC nell'areale interessato;
- Altri parametri urbanistici e elementi di arredo: si applicano i parametri di cui alla Tabella sinottica dell'Art.64 per gli areali DP1, per quanto non diversamente sopra specificato.
- La quota parte di partecipazione alla realizzazione delle nuove infrastrutture previste dal PUC è stabilita nelle rispettive convenzioni;

b) interventi ammessi sugli edifici esistenti nelle more del nuovo intervento
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione edilizia con aumento fino al 20% della SA esistente, frazionamento con unità minima di 40 mq.

3. Gli interventi di nuova edificazione negli areali DPL sono attuati mediante permesso di costruire convenzionato ovvero **PUO**, come indicato dal PUIC mediante la colorazione dell'areale, tramite il quale vengono precisati gli oneri a carico dell'intervento privato e i tempi e modi di realizzazione delle opere pubbliche o della cessione delle aree.

4. Gli interventi di nuova edificazione a prescindere da dove siano collocati, devono rispettare la disciplina di livello puntuale di cui all'Art. 58.

5. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla caratterizzazione della qualità del suolo del lotto interessato.

DP2

Capitolo 4. Aree produttive esistenti di tipo specialistico

Art.66 Identificazione degli Areali DP2

1. Il **PUC** registra l'esistenza di alcune aree, attualmente utilizzate per attività produttive specialistiche non manifatturiere che svolgono una funzione significativa a livello sovra comunale e in connessione col porto commerciale di La Spezia e sono pertanto da confermare e riqualificare.

Art.67 Obiettivi generali della riqualificazione degli Areali DP2

1.Obiettivi generali della riqualificazione sono il mantenimento delle funzioni specialistiche svolte e il conferimento agli insediamenti interessati dei necessari livelli di qualità ambientale e di funzionalità operativa e logistica.

Art.68 Areale DP2 di Piano di Vezzano II

1 Si tratta di un'area a confine dell'autostrada, delimitata, a Est dall' area produttiva Dp.b Boetola, e ad Ovest da un relitto di bosco planiziario da salvaguardare. L'area è adibita a deposito di autovetture per rottamazione che è tra le poche funzioni compatibili con la servitù di elettrodotto gravante sull'area.

2. Essendo necessario regolamentare tale attività, il **PUC** prevede la conferma della destinazione in atto, nell'area in cui è esercitata, subordinata alle seguenti condizioni:

- attestazione dei requisiti autorizzativi pertinenti all'attività;
- delimitazione dell'area di esercizio dell'attività con alberature in essenze di alto fusto o alberi da frutto; a doppio filare nel lato verso l'autostrada, con semplice filare, sugli altri lati del perimetro;
- possibilità di realizzare un edificio pertinenziale ad uso produttivo, di dimensioni massime di 200 mq di **SA** ad un piano con altezza massima di 7 m, salvo preventivo parere ARPAL e TERNA
- Massima superficie impermeabile, per l'esercizio delle attività: 1.000 mq.
- Modalità attuative: Permesso di costruire

Art.69 Areale DP2 Canile

1. Il **PUC** nel confermare la destinazione d'uso a canile attualmente esistente, si propone di qualificare ulteriormente l'impianto esistente intervenendo essenzialmente sul fabbricato esistente costituito da un edificio a 2 piani di circa 80 mq di superficie coperta

2. A questo fine sono ammessi gli interventi compatibili con il protocollo di intesa siglato fra Ente Parco e Comune di Vezzano in data 27.10 2010, allegato alle presenti Norme.

Art.70 Areale DP2 Autoparco

1. L'area, collocata all'interno dello svincolo del casello autostradale, è destinata alla funzione di autoparco, legato alla logistica dei trasporti del Porto di La Spezia.

2. Nell'area sono ricompresi fabbricati rurali e residenziali che il **PUC** propone di salvaguardare creando un'opportuna fascia di salvaguardia e consentendo gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, pur senza ampliamento né mutamento di sagoma e prospetti esterni**.**

3. La funzione di autoparco è confermata e potenziata consentendo sugli edifici produttivi i seguenti interventi, subordinati alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D":

a) - Ristrutturazione con ampliamento (alternativo alla sopraelevazione)

È ammesso l'ampliamento dell'edificio di servizio esistente **e** legittimato alla data di adozione del "**PUC**" nella misura massima del 20% della **SA** esistente, garantendo il coefficiente di permeabilità uguale o superiore al 30%**.**

b) - Ristrutturazione con sopraelevazione(alternativo all'ampliamento)

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

c) - Nuove costruzioni con ricorso obbligatorio a PUO

L'Areale DP2 – Autoparco dispone di ampi spazi utilizzabili per il suo potenziamento ed è collocato in un contesto che ne rende possibile l'arricchimento con funzioni complementari e correlate. Il potenziamento può essere perseguito o d'intesa con l'Areale DP1 ex Barberis mediante lo "Scenario b) "indicato nella scheda operativa dell'areale suddetto, di cui all'Art.53, che prevede un maggior livello di utilizzazione territoriale, oppure singolarmente, sempre attraverso un **PUO**, disciplinato dai seguenti parametri:

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

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

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

Nessun limite d'altezza per gli edifici.



Capitolo 5. Aree produttive in stato di degrado

Art.71 Identificazione degli Areali DP.TRZ

1. La categoria degli Areali DP.TRZ comprende due aree produttive in stato di grave degrado, collocate in contesti sensibili, la prima in area urbana, a Prati di Vezzano, la seconda in contesto periurbano nella piana agricola di Vezzano II.

Art.72 Modalità di attuazione e interventi ammessi negli Areali DP.TRZ

1. Ai fini della riqualificazione necessaria per rendere i capannoni esistenti compatibili nei confronti del contesto urbano limitrofo ovvero rispetto al contesto agricolo circostante, è fatto obbligo di predisporre un **Progetto Urbanistico Operativo** (**PUO)** d'iniziativa privata.

2. Nelle more dell'intervento complessivo di riorganizzazione urbanistica mediante **PUO**, gli interventi ammessi con titolo edilizio diretto sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia a fini produttivi, senza incrementi volumetrici, con obbligo comunque di riordinare gli spazi esterni degli immobili interessati all'intervento.

3. Gli interventi inseriti nel **PUO** devono perseguire:

- *La qualità degli spazi pubblici di contesto*. Gli interventi privati, conseguenti a nuove edificazioni mediante **PUO** sono subordinati al miglioramento qualitativo e funzionale degli spazi pubblici coinvolti, quali strade,marciapiedi, parcheggi, piantumazione aree verdi;
- *La qualità degli spazi esterni di pertinenza*: tutti gli interventi sono subordinati alla qualificazione delle aree esterne di pertinenza attraverso:
    - o la rimozione di ogni deposito-discarica presente nei lotti;
    - o l'accorpamento nel nuovo organismo edilizio dei manufatti precari ed incongrui presenti nel lotto;
    - o la piantumazione di una fascia verde alberata sul limite del lotto prospiciente strade e spazi pubblici. Possono essere realizzate recinzioni mediante siepi ovvero con muretto intonacato di altezza massima di 0,5 m e sovrastante ringhiera o griglia metallica di altezza complessiva non superiore a 1,50 m;
- *La mitigazione degli impatti visivi.* Tutti gli interventi sono tenuti ad ottenere una riconoscibile qualità architettonica nella realizzazione dei capannoni, in particolare nel prospetto antistante strade e spazi pubblici, attraverso una progettazione specifica che superi la banalizzazione delle soluzioni correnti in prefabbricazione ovvero, in alternativa o ad integrazione, la realizzazione di "pareti verdi vegetali", anche a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale.

Art.73 Prescrizioni particolari per l'Areale DP.TRZ "Prati"

1. L'area d'intervento perimetrata nelle tavole di **PUC** si estende oltre la strada comunale, per comprendere un mappale stretto tra strada e canale, su cui sono presenti due fabbricati adibiti a deposito. Il **PUO** ne prevede la demolizione, al fine di realizzare un parcheggio pubblico. Prevede inoltre il riordino dell'area esterna, con parcheggi pertinenziali e fasce di verde. Allo scopo sono ammesse due soluzioni fra loro alternative, di seguito indicate:

- **SOLUZIONE A**. **Suddivisione interna e ampliamento produttivo.** È ammesso il frazionamento in più unità e/o la realizzazione di un piano intermedio a suddividere l'altezza interna dell'edificio produttivo legittimato alla data d'adozione del **PUC**", avendo cura d'integrare la facciata con l'edificio residenziale adiacente. Previa autorizzazione di SALT **e** ANAS per il vincolo autostradale. E' ammesso il recupero del volume demolito nonché la realizzazione di un ampliamento nella misura massima del 10% della **SA** produttiva esistente, liberando gli spazi esterni dai depositi esistenti all'aperto, nel rispetto del disposto dell'Art. 43 delle Norme urbanistiche generali: "Fasce di rispetto degli elettrodotti ".
L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.

- **SOLUZIONE B**. **Variazione di destinazione d'uso.** È ammessa la conversione della **SA** complessiva esistente e legittimata alla data di adozione del **PUC,** da destinazione produttiva a destinazione residenziale previa una riduzione del 20% della stessa e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:
  - sup. coperta massima= 20%;
  - h. massima 2 piani fuori terra, con altezza massima di 7.50 m;
  - mantenimento della nuova sagoma all'interno della sagoma esistente;
  - accurata progettazione della facciata, in relazione al fabbricato residenziale esistente;
  - sistemazione a verde privato degli spazi esterni.

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

Art.74 Prescrizioni particolari per l'Areale DP.TRZ "Piano di Vezzano II"

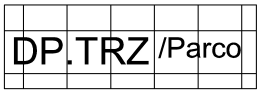
1. L'Areale d'intervento perimetrato nelle tavole di **PUC** comprende una porzione della nuova viabilità, da realizzarsi a carico dei proprietari. Il **PUO** prevede il riordino dell'area esterna, con parcheggi pertinenziali e fasce di verde. Allo scopo sono ammesse due soluzioni alternative, descritte nei commi seguenti:

2. **SOLUZIONE A. Consolidamento e riqualificazione** È ammesso il recupero a fini produttivi delle volumetrie legittimate alla data di adozione del **PUC**, con rifacimento delle facciate, previo sgombero e sistemazione delle aree esterne e realizzazione della strada, dei parcheggi pertinenziali, della fascia di verde alberato.
L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.

3. SOLUZIONE B. Ristrutturazione urbanistica e ampliamento produttivo. È ammesso, previo sgombero e sistemazione delle aree esterne e realizzazione della strada, dei parcheggi pertinenziali, della fascia di verde alberato, l'accorpamento di tutti i fabbricati esistenti nell'area, in un unico corpo di fabbrica, con incremento della **SA** esistente del ~~20%~~ **50 %** avendo cura d'integrare la facciata, mediante una progettazione specifica. L'intervento è subordinato alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D" per tutti i locali climatizzati.

Art.75 TABELLA SINOTTICA degli Areali DP.TRZ (Prati e Piano di Vezzano II)

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



Capitolo 6. Frantoi in area Parco da rilocalizzare

Art.76 Identificazione degli Areali DP.TRZ/Parco. Magra-Vara

1. Le aree collocate all'interno degli areali DP.TRZ/Parco Magra-Vara, interessano i frantoi di inerti collocati in aree comprese all'interno del perimetro del Parco Fluviale. Le aree sono subordinate al rispetto dell'Accordo di programma (e ai suoi aggiornamenti e integrazioni) sottoscritto con l'Ente di gestione del Parco, che ne prevede la delocalizzazione entro 10 anni dalla stipula dell'Accordo stesso. Valgono le norme e le prescrizioni stabilite in sede d'accordo di programma.

2. All'atto della delocalizzazione, e comunque scaduti i 10 anni, salvo diverse indicazioni che dovessero scaturire in sede del previsto Accordo di programma anche in relazione ai livelli di inquinamento accertati, è fatto obbligo ai proprietari dell'impianto di rinaturalizzare il sito, uniformandosi alle prestazioni delle rispettive destinazioni attribuite come di seguito riportato:

- **DP.TRZ/Parco Lagoscuro:** destinato a rientrare nei territori classificati Am.E6.2 "Aree agricole perifluviali ";
- **DP.TRZ/Parco Fornola Nord:** destinato a rientrare nei territori classificati Am.E2.1 "Vegetazione igrofila ";
- **DP.TRZ/Parco Fornola Sud:** destinato a rientrare nei territori classificati Am.E2.1 "Vegetazione igrofila ".

3. Nelle more della delocalizzazione, il **PUC** prevede che sugli impianti esistenti siano ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini del mantenimento delle condizioni di sicurezza per lo svolgimento delle attività in essere, subordinatamente alla dimostrazione che gli interventi non aumentino livelli di inquinamento accertati, salve le eventuali ulteriori restrizioni operative e temporali di competenza che l'Ente Parco ritenga di applicare.

DC SEZIONE 6. Tessuti e areali di tipo Commerciale DC

Art.77 Identificazione e articolazione degli Areali di tipo commerciale

1. Il PUC colloca all'interno degli Areali Commerciali DC le strutture commerciali e/o artigianali esistenti e le rispettive aree di pertinenza.

2. In relazione alle diverse caratteristiche esistenti, gli Areali di tipo commerciale sono suddivisi nelle seguenti categorie:
- Areali DC1 aree Commerciali sature;
- Areali DC2 aree Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento;
- Areali DC3 aree Commerciali strategiche

3. Gli interventi di riqualificazione con ampliamento delle strutture commerciali esistenti
3. Gli Areali commerciali individuati dal **PUC** sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

DC.1

Capitolo 1. Aree Commerciali sature

Art.78 Identificazione degli Areali Commerciali saturi DC1

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

2. Il PUC all'interno degli Areali DC1 ammette le seguenti funzioni:
- Funzioni principali: **uT2**, **uT3**;
- Funzioni complementari: **uT1**, **uAc**, **uR2.**

Art.79 Obiettivi generali e interventi ammessi Areali Commerciali saturi DC1

1. Il **PUC** identifica gli episodi di attività commerciali in sede propria, di ridotta entità, diffusi sul territorio, stabilendone il mantenimento nella localizzazione attuale, per il ruolo di servizio fornito alla collettività.

2. Per il mantenimento delle strutture il **PUC** prevede i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nelle misure stabilite dal successivo comma 4 e con le modalità stabilite dal successivo Art.80 Modalità d'attuazione degli Areali Commerciali saturi DC1.

3. E' ammesso il cambio di destinazione verso le funzioni principali e complementari con esclusione dei manufatti accessori autonomamente utilizzabili e separati dal principale.

4. Il **PUC** consente una quota d'ampliamento non superiore al 20% della **SA** esistente, legittimata alla data di adozione del PUC condizionandola al miglioramento qualitativo e ambientale degli spazi esterni di relazione e di fruibilità pubblica.

Art.80 Modalità d'attuazione degli Areali Commerciali saturi DC1

1. Le previsioni del **PUC** negli Areali Commerciali saturi DC1 si attuano mediante interventi singoli sottoposti a permesso di costruire. È ammessa la compresenza di residenza e attività artigianali compatibili.

2. L'ampliamento del 20% della **SA** esistente di cui al comma 4 del precedente articolo è realizzabile secondo due modalità, anche combinabili tra loro:
- Sopraelevazione, necessariamente parziale, di un piano;
- Ampliamento in pianta, possibile solo se il rapporto di copertura finale, sul lotto di pertinenza, resta inferiore al 50%.

3. Per gli Areali DC1 in area parco, indicati sulle tavole di progetto con asterisco (DC1*), è ammessa la sola modalità di ampliamento mediante sopraelevazione.

4. Per gli Areali DC1 in prossimità di aree S.I.C. (indicati con la sigla DC1.sic nella cartografia di PUC), gli interventi ammessi dal PUC sono subordinati a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013.

Art.81 Prescrizioni per gli interventi negli Areali Commerciali saturi DC1.

1. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Reperimento delle aree di parcheggio nella misura minima di 80 mq ogni 100 mq di **SA** commerciale in ampliamento e/o ottenuta da cambio di destinazione d'uso;
- Sistemazione di tutti gli spazi esterni fruibili dal pubblico, attraverso:
- pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo;
- messa a dimora di piantumazioni in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;
- realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;
- eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto nelle aree prospicienti strade e spazi pubblici.

DC2

Capitolo 2. Areali Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento

Art.82 Identificazione degli Areali Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento DC2

1. Gli Areali Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento DC2 sono costituiti da complessi commerciali esistenti che svolgono una funzione significativa nei confronti della collettività e possono, allo scopo di migliorare tale funzione, essere riqualificati, ampliati o completati attraverso modalità differenziate in relazione ai contesti in cui sono collocati (riorganizzazione degli spazi di pertinenza, ampliamenti, sopraelevazione, frazionamenti, cambi d'uso) con obiettivi e conseguenti normative (indici edificatori, rapporti di copertura, altezza ecc.) specificamente indicati nelle Schede Descrittive/Progettuali di cui agli articoli successivi.

2. Per i casi in cui il completamento di strutture commerciali avvenga mediante nuova edificazione, Il PUC identifica Areali Commerciali liberi con la sigla DC2.L

Art.83 SCHEDA PROGETTUALE Lagoscuro DC2 e DC2.L

a) Lagoscuro DC2

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

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

2. Le previsioni di **PUC** sono attuabili mediante Progetto unitario esteso all'intera area, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, che preveda il ridisegno degli spazi pubblici e dei parcheggio (pubblici e pertinenziali) in funzione della nuova organizzazione della **SA**.

3. In assenza del progetto unitario di cui al comma 2 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

b) Lagoscuro DC2.L

1. L' Areale comprende un area libera ai margini del compendio produttivo di Lagoscuro, affacciata sulla nuova viabilità parallela all'Autostrada e adeguatamente servita da nuovi parcheggi di previsione. Il **PUC** consente la realizzazione di una nuova media struttura di vendita, disciplinata dai seguenti parametri:

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uT1**
- Indice **IUI :** 0,4 mq/mq

- **Rc =** 40%
- Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp) = 30%
- Numero massimo di piani fuori terra = 2

2. Le previsioni di **PUC** sono attuabili mediante Progetto unitario esteso all'intera area, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, che preveda il ridisegno degli spazi pubblici e dei parcheggio (pubblici e pertinenziali), misure di mitigazione, arredo delle aree libere fronte strada, tetto verde.

3. Il nuovo fabbricato deve avere caratteristiche energetiche almeno di classe B.

Art.84 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Eurospin

1. L'Areale interessa il complesso commerciale Eurospin, di recente ristrutturazione, localizzato in località Fornola, in un'area dotata di adeguata accessibilità direttamente dall'Aurelia e di spazi idonei per gli standard di pertinenza.

2. L'area risulta inserita nel perimetro del Parco del Magra e, probabilmente di conseguenza, classificata come IS-CE nell'Assetto insediativo del PTCP.

3. Il **PUC** in considerazione dello stato di fatto esistente che configura un assetto riconducibile alle categoria ID del PTCP, in coerenza con l'osservazione formulata dal Piano del Parco, formula la richiesta di una variante dall'assetto IS-CE del PTCP limitatamente alla porzione ove insiste il fabbricato Eurospin esistente di cui il PUC consente il completamento, con collocazione dell'area nel pertinente assetto ID-MO-A, al fine di superare i rilievi formulati nel parere del CT. VAS n.15 del 16.12.2014 e consentire il potenziamento della struttura commerciale.

4. Nella porzione di ponente, di cui il **PUC** non chiede la modifica dell'assetto IS-CE del PTCP, è destinata al mantenimento dei parcheggi pertinenziali esistenti e del verde pubblico. Non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento dell'esistente.

5.L'intervento di potenziamento della struttura, è subordinato a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013 e al rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- Funzioni principali: **uT2**
- Funzioni complementari: **uT4**
- Modalità attuative: ~~Permesso di costruire convenzionato su progetto~~ PUO esteso all'intera area indicata dal **PUC**, che preveda il ridisegno degli spazi pubblici e dei parcheggi (pubblici e pertinenziali) esistenti in funzione della nuova organizzazione della **SA**.
- **SA** Massima dell'ampliamento non superiore al 50% dell'esistente, realizzabile ~~mediante sopraelevazione di un~~ piano; **senza ricorso a sopraelevazione nel rispetto dell'accordo di programma con l'Ente Parco**;
- qualificazione dell'accesso e dell'adiacente area a verde lungo Via Aurelia;
- pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo delle aree interne;
- messa a dimora di piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;
- realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;

- sistemazione a verde pubblico, con funzione di accesso al Parco fluviale, della fascia adiacente alla ferrovia, per una larghezza minima di 60 m.

6. In assenza del progetto unitario di cui al comma 3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

Art.85 SCHEDA PROGETTUALE Areali DC2 Fornola

Areale DC2, *Comparto 1,*
1. Interventi ammessi:
- Funzioni ammesse: residenziale e commerciale (**uR1**, **uR2**, **uT2**, **uT3**);

- possibilità di sostituzione edilizia del fabbricato **A** come indicato nella cartografia di PUC, con massimo incremento di SA pari a 200 mq, utilizzabile fino al limite di 100 mq per la funzione residenziale, subordinato ad un arretramento dal filo stradale per almeno 6 m.;
- Possibilità di ampliamento, anche in sopraelevazione, per il fabbricato **B**, con max incremento di SA pari a 100 mq da realizzarsi nella parte posteriore dell'edificio.
- Altezza max degli edifici = tre piani per una altezza non superiore a m.10.50;
- Pavimentazione e arredo dello spazio recuperato con divieto di recinzione.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o ampliamento sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato e obbligati alla sistemazione degli spazi esterni destinati a parcheggio con pavimentazione semipermeabile e messa a dimora di alberature di alto fusto.

3. Nelle more del nuovo intervento, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione senza aumento di SA e di volume.

Areale DC2, *Comparto 2*
1. Interventi ammessi:
- funzioni ammesse: destinazione commerciale (**uT3**);
- interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione con **SA** massima realizzabile = 400 mq, previa demolizione dei manufatti esistenti nel comparto;
- numero massimo dei piani = due;
- Altezza max degli edifici = 7.50 metri;
- Divieto di deposito materiali a cielo aperto.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o nuova costruzione previa demolizione delle strutture precarie esistenti, sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato che si dia carico di una complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area comprese adeguata sistemazione con alberature di alto fusto. 3

3. In assenza di Permesso di costruire convenzionato con i contenuti del comma 2 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria .
Areale DC2, *Comparto 3*
1. Interventi ammessi:
- Funzioni ammesse: destinazione residenziale commerciale (**uR1, uT3**);

- E' ammesso l'ampliamento della SA del piano terra della abitazione esistente fino ad un massimo di 90 mq. Nel caso di trasformazione commerciale del piano terra così ampliato, è' ammesso un ulteriore aumento di SA in sopraelevazione di un piano per un massimo di 90 mq. a destinazione residenziale, non frazionabile;
- E' ammessa la realizzazione di una superficie accessoria, a portico, a piano terra, per l'ampiezza del fronte principale e una profondità massima di 4 metri, non tamponabile, ad uso esclusivamente commerciale;
- L'intervento è subordinato alla realizzazione nell'area dei parcheggi pertinenziali di legge;
- L'accesso deve avvenire esclusivamente da via Masignano;
- Divieto di deposito materiali a cielo aperto.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o nuova costruzione previa demolizione delle strutture esistenti, sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato.

3. In assenza di Permesso di costruire convenzionato con i contenuti del comma 1 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.86 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati. (Molino Bucci)

1. L'Areale è costituito da un complesso misto residenziale, artigianale e commerciale compreso tra la Via Aurelia e la ferrovia.

2. Il PUC conferma le destinazioni in atto, rilevando, la necessità di attuare la riqualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali ed artigianali.

3. A questo scopo, il Piano individua la possibilità di una riorganizzazione dell'area che preveda una potenzialità edificatoria realizzabile anche attraverso la totale o parziale demolizione e ricostruzione dei manufatti destinati alle attività produttive e commerciali, in aderenza al fabbricato residenziale, con incremento di **SA** subordinata al riposizionamento dell'accesso e all'eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto.

4. La riorganizzazione è disciplinata dai seguenti parametri:
- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uI**, **uR1**, **uR2**
- Modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato riferito a un progetto esteso all'intera area indicata nelle tavole cartografiche di **PUC**. La convenzione è finalizzata alla verifica della adeguatezza degli interventi di riqualificazione e alla coerenza con le prestazioni indicate per la riqualificazione dell'area, specificando tempi di attuazione e modalità della realizzazione, nonché alla verifica del rispetto dei vincoli idraulici esistenti;
- SA massima dell'incremento ammesso pari al 100% della **SA** degli immobili con destinazione produttiva esistente, fermi restando i vincoli di distanza dalla linea ferroviaria e dalla viabilità;
- realizzazione di una barriera visuale, lungo l'Aurelia nell'area liberata dai depositi a cielo aperto, da realizzarsi con siepe ed alberatura di alto fusto almeno a filare doppio

5. In assenza del progetto unitario di cui al comma 3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

Art.87 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Ferramenta/edilizia)

1. L' Areale è costituito da un complesso misto residenziale e commerciale a lato della Via Aurelia.

2. Il **PUC** conferma le destinazioni in atto, rilevando la necessità di attuare la riqualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali.

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

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uR1**, **uR2**
- Modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato riferito ad un progetto esteso all'intera area indicata dal **PUC**. La convenzione è finalizzata alla verifica dell'adeguatezza degli interventi di riqualificazione e alla coerenza con le prestazioni indicate per la riqualificazione dell'area, specificando tempi di attuazione e modalità della realizzazione.
- Sostituzione del terrapieno intercluso tra i due edifici residenziali - commerciali, con magazzino seminterrato, per una profondità pari all'edificio posto perpendicolarmente all'Aurelia. La parte anteriore del seminterrato, per tutta la profondità del fabbricato disposto parallelamente all'Aurelia deve avere copertura piana a tetto verde;
- Possibile realizzazione, al di sopra della parte retrostante del magazzino, di un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, a chiusura a corte dei due fabbricati esistenti, con **SA** massima complessiva dell'ampliamento non superiore a 200 mq.
- Possibile realizzazione di un secondo magazzino, nel piazzale lato est, addossato a monte, in aderenza al fabbricato sul confine lato levante, per una **SA** massima non superiore a 140 mq e con altezza ad un piano non superiore a m. 4.5.

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

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

5 In assenza del progetto unitario di cui al comma 3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

Art.88 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Fabbro/gommista/marmista)

1. L' Areale è costituito da un complesso misto artigianale e commerciale con una quota di residenziale, a lato della Via Aurelia.

2. Il PUC conferma le destinazioni in atto, rilevando la necessità di attuare la **ri**qualificazione degli immobili e degli spazi destinati alle attività commerciali.

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

- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari: **uI**, **uR1**, **uR2**
- Modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato riferito a un progetto unitario esteso all'intera area indicata dal **PUC**. La convenzione deve specificare tempi di attuazione e modalità della realizzazione delle prescrizioni e dei requisiti prestazionali indicati dal presente articolo.
- Possibilità di sopraelevare di un piano i fabbricati esistenti legittimati alla data di adozione del **PUC** ad un solo piano, a destinazione commerciale/artigianale presenti ai due lati del fabbricato principale, con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, per uffici e servizi. La sopraelevazione non potrà eccedere la Superficie coperta esistente e dovrà configurare un progetto dotato della necessaria coerenza d'insieme.

4. L'intervento è condizionato:

- per l'attività di marmista, all'arretramento di 1,5 metri dal confine sull'Aurelia del deposito di marmi e conseguente sistemazione a verde della fascia liberata, con messa a dimora di barriera visuale costituita da siepe e piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area;
- per l'attività di fabbro e gommista, totale eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto e conseguente riqualificazione degli spazi antistanti lungo l'Aurelia, mediante realizzazione di una fascia verde della profondità di 1,5 metri, in continuità con quella confinante, con messa a dimora di barriera visuale costituita da siepe e piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area.

5. In assenza del progetto unitario di cui al comma 3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta.

Art.89 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Attività differenziate: Ponte Ceparana, Via Aurelia sud, Piano di Vezzano I (area casello autostradale).

DC2.sic Ponte Ceparana

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

2. Il **PUC** rileva un duplice fattore di criticità dell'area:

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

3. Al fine di superare tale condizione, il piano stabilisce:

- la necessità del rispetto delle norme di salvaguardia dai campi elettromagnetici, secondo quanto stabilito all'Art. 43 delle Norme Urbanistiche Generali;
- la possibilità di realizzare sopraelevazioni di un piano degli altri fabbricati esistenti, subordinato a interventi di riqualificazione e utilizzo funzionale (sistemazione ambientale / area di sosta / parcheggi) dell'area degradata citata, anche in riferimento alle indicazioni progettuali del **PUC** sulla nuova viabilità di accesso all'abitato di: "Piano di Valeriano"

4. L'intervento di sopraelevazione è subordinato a Permesso di costruire convenzionato conferito a un progetto unitario. La convenzione deve specificare i tempi di attuazione e modalità della realizzazione delle prescrizioni e dei requisiti prestazionali indicati dal presente articolo. Essendo tale areale in prossimità di aree S.I.C., l' intervento ammesso dal PUC è subordinato a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013.

5. L'intervento deve rispettare i seguenti parametri e condizioni:
- Funzioni principali: **uT1, uT2, uT3**
- Funzioni complementari: **uR2**
- Sistemazione dell'area nei termini indicati e cessione all'uso pubblico.

6. Nell'area è inoltre presente un impianto semifisso di lavaggio autovetture. Il PUC ne ammette la permanenza e consente la realizzazione di un fabbricato di **SA** 25 mq massima, ad un solo piano, per le attività connesse al lavaggio, previo il riordino dell'area esterna con riorganizzazione / istallazione / adeguamento impianti.

7. L'intervento di cui al comma 6 è attuabile mediante Permesso di Costruire**.**

8. In assenza del progetto unitario di cui al comma 4 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta, fatta eccezione per l'intervento di cui al comma 6.

<u>DC2 Via Aurelia sud</u>

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

2. Per la collocazione bordo strada veicolare di passaggio e le dimensioni, l'area, si presta a poter realizzare uno spazio destinato alla esposizione finalizzata alla vendita di merci varie per la vendita di prodotti agricoli locali a Km 0 e/o attrezzature per l'agricoltura, fiori e piante arredi da giardino, manufatti prefabbricati e similari ad esclusione dei materiali edilizi e altre rinfuse.

3. L'intervento deve rispettare i seguenti parametri e condizioni:
- Funzioni principali: **uT3**
- Funzioni complementari **uT1**
- Dimensione massima per le strutture a servizio della esposizione e della vendita <= 300 mq, realizzabili con materiali leggeri e riciclabili (legno, vetro, metallo) per un solo piano con altezza massima 4 m. Una quota della SA non minore di 30 mq deve essere riservata per la vendita di prodotti agricoli locali a Km 0,
- Ogni tipo di sistemazione dell'area deve rimanere interna all'allineamento indicato sulla tavola di PUC, la fascia non occupata dalla esposizione delle merci deve

essere a verde e prevedere almeno una fila di alberature ad alto fusto lungo la strada.

4. Le previsioni di PUC sono attuabili mediante Progetto unitario esteso all'intera area, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, che preveda la sistemazione dell'area indicata e la realizzazione del parcheggio pubblico a confine con l'area.

DC2 Prati di Vezzano I (area casello autostradale).

1. L'area comprende una porzione di territorio pianeggiante, di circa 2.500 mq, interna allo svincolo del casello autostradale per l'uscita di La Spezia/Santo Stefano, comprensiva di un fabbricato a destinazione residenziale con piano terra a destinazione uT2 (bar/ristorante).

2. Il PUC consente il potenziamento dell'attività uT2 con possibile conversione o realizzazione di nuova SA a destinazione ricettiva uT4 in relazione alla pertinente ubicazione dell' areale a servizio delle attività produttive circostanti.

3. L'intervento deve rispettare i seguenti parametri e condizioni:

- Possibile ampliamento dell'edificio esistente per un massimo di 200 mq di SA esclusivamente per le attività uT2, e un massimo di 100 mq SA a esclusivo uso ricettivo uT4 da realizzare in aderenza o in sopraelevazione del fabbricato esistente.
- L'intervento è subordinato alla adeguata sistemazione dell'area in termini di parcheggi pertinenziali e di arredo a verde.

4. Le previsioni di PUC sono attuabili mediante Progetto unitario esteso all'intera area, non sottoposto a convenzione, che preveda la unitaria sistemazione della nuova edificazione e dell'area, anche realizzabile per parti successive.

DC3

Capitolo 3. Aree Commerciali strategiche

Art.90 Identificazione dell'Areale Commerciale Strategico DC3 Bottagna

1. Il PUC identifica come Areale Commerciale Strategico il complesso commerciale esistente lato monte della provinciale SP330 in località Bottagna, la cui necessaria riorganizzazione, per il fatto di essere correlata a programmi di riorganizzazione infrastrutturale, assume un valore strategico per gli esiti di riorganizzazione del territorio comunale e richiede l'intervento guida dell'Ente pubblico, attraverso opportuni strumenti di attuazione.

2. Le caratteristiche dell' Areale strategico e gli interventi ammessi sono indicati nella Scheda Descrittivo/Progettuale di cui all' articolo seguente.

Art.91 SCHEDA PROGETTUALE DC3 Bottagna (lato monte strada SP330)

1. L' Areale è costituito da un articolato complesso commerciale con una quota di residenziale, a lato della provinciale SP330. Tale localizzazione risulta particolarmente idonea per favorire un ulteriore rafforzamento dell'offerta (sia in termini di gamma merceologica che di qualificazione/innovazione delle tipologie edilizie) in rapporto coordinato con un progetto di ottimizzazione infrastrutturale e urbanistica.

2. Il progetto deve perseguire tre principali finalità:

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

3. A questi fini il **PUC** stabilisce il ricorso ad un **PUO** d'iniziativa pubblica o privata ancorato ai seguenti parametri:

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

4. Nelle more di formazione del **PUO** d'iniziativa pubblica e/o privata sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con possibili aumenti volumetrici nei limiti di conformità al PRG previgente.

DR SEZIONE 7. Areali turistico/ricettivi DR

Art.92 Articolazione degli Areali turistico/ricettivi DR

1. Il **PUC** non individua, nel territorio di Vezzano, le condizioni per prefigurare nuovi complessi turistico – ricettivi, ma identifica alcune strutture ricettive che pur essendo di piccola dimensione possono rappresentare, se adeguatamente potenziate, un significativo contributo per l'economia locale di un settore turistico integrato sia alla valorizzazione dei centri storici che al mantenimento di un ruolo attivo del paesaggio agrario e dei suoi prodotti tipici locali.

2. In questa chiave il **PUC** identifica due categorie di Areali turistico – ricettivi disciplinati negli articoli successivi:

- Areali turistico - ricettivi all'interno dei centri storici;
- Areali turistico - ricettivi in contesto di tipo rurale.
-

3. Gli Areali turistico/ricettivi individuati dal PUC sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968

DR1 Capitolo 1. Areali turistico/ricettivi interni agli Ambiti Am.A1

Art.93 Areale DR1 Al Convento. Finalità dell'intervento

1. L'Areale interessa una struttura ricettiva di tipo alberghiero (Hotel Relais tre stelle, 19 stanze) ricavata dal restauro del convento d'impianto settecentesco annesso alla Chiesa di S.ta Maria Assunta e Sebastiano, interni al perimetro dell'Ambito Am.A1 di Vezzano Inferiore.

2. La facciata d'ingresso completa due lati di Piazza del Pozzo (una delle due piazze principali del centro storico) mentre il retro si affaccia con un giardino belvedere sulla vallata del Magra.

3. Il pregio del manufatto e della sua localizzazione costituisce un indubbio elemento d'attrattività, ma va registrata l'inadeguatezza dei locali per la ristorazione, per il soggiorno e il relax degli ospiti della struttura. Ciò induce a formulare l'ipotesi di un necessario intervento di completamento dell'offerta ricettiva all'interno dei vincoli formali e dimensionali suggeriti dalla qualità del manufatto e dalla sua presenza nella parte qualificata del centro storico di Vezzano Inferiore.

Art.94 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale DR1 Al Convento

1. Il **PUC** prevede l'assoluto mantenimento della configurazione attuale del corpo principale dell'edificio per la parte prospiciente Piazza Regina Margherita.

2. Le ulteriori dotazioni di servizio (uffici, camere, sala ristorante, sala di lettura, spa, depositi, ecc.) ammesse in quanto necessarie a integrare l'offerta ricettiva dell'albergo, sono realizzabili esclusivamente nel giardino retrostante con una struttura composta da un piano seminterrato e da sale a giorno, a piano terreno, in aderenza e in continuità formale con le parti retrostanti della struttura esistente.

3. Completamento in seminterrato. Conformazione e altimetria: assunta come riferimento la conformazione attuale del giardino retrostante, a gradoni alti circa 3 m, lambiti lateralmente dalla via Garana (delimitata da muri di pietra), potrà essere realizzato un piano semi-interrato, aperto con vetrate verso la valle e delimitato con muri in pietra a vista verso Via Garana. Su questo ultimo setto (contrafforte) murario lato via Garana, potranno essere realizzate limitate aperture tipologicamente coerenti col manufatto che deve inserirsi nel contesto storico circostante.
La copertura del piano seminterrato dovrà essere, per la maggior parte, a tetto verde, in continuità formale e altimetrica con le restanti parti del giardino.

3.1. Copertura piana, con tetto verde parziale o totale per il locale seminterrato, con sostanziale mantenimento delle quote esistenti nella superficie a giardino.

4. Completamento fuori terra. Tipologia ammissibile
Le parti a giorno fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza alla struttura esistente, costituendone un prolungamento formalmente omogeneo, al fine di minimizzare gli impatti visivi e di ingombro sulle superfici libere del retrostante giardino con obbligo di rimuovere le superfetazioni e le strutture precarie esistenti. La configurazione altimetrica potrà assumere le articolazioni necessarie a conseguire l'integrazione funzionale con le attività e gli spazi esistenti e, in particolare, a determinare un profilo del nuovo complesso coerente col profilo degli edifici storici di contesto nella salvaguardia dei principali coni di visione del centro storico.

4.1. Copertura a falde, con tegole, per la struttura a giorno.

5. È ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali.

Art.95 Parametri dimensionali per l'Areale DR1 Al Convento

1. **SA** seminterrata ≤ 1/3 della superficie del giardino attrezzato di pertinenza con un massimo di 150 mq.
2. **SA** (sale a giorno fuori terra) ≤ 1/3 della superficie del giardino attrezzato di pertinenza, con un massimo di 150 mq

3. Modalità di intervento: PdR di iniziativa pubblica del centro storico Am.A1 Vezzano Inferiore.
Nelle more dell'adozione del PdR di iniziativa pubblica del centro storico di Vezzano e comunque entro due anni dalla approvazione del PUC, è ammesso intervenire con la formazione di PdR di iniziativa privata rispettoso delle indicazioni di cui ai precedenti comma.

3. Nelle more della formazione del PdR di iniziativa pubblica e in assenza del PdR di iniziativa privata sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza

aumento di SA e di volume e senza modifica della configurazione degli immobili esistenti.

DR2

Capitolo 2. Areali turistico/ricettivi in contesto di tipo rurale

Art.96 Areale DR2 "Ara del prete". Finalità dell'intervento

1. L'Areale (identificato nella Tav. 9.5.6 del PUC) interessa una piccola struttura ricettiva attualmente adibita a bed & breakfast, collocata in adiacenza alla viabilità principale per Vezzano Capoluogo, in un contesto che presenta potenzialità paesistico - ambientali e di accessibilità che la rendono idonea a consentire la trasformazione in attività alberghiera vera e propria, seppure di dimensioni contenute.

Art.97 Disciplina paesistica e Parametri progettuali DR2 "Ara del prete"

1. È ammesso un incremento di nuova edificazione, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, con **SA** di entità non superiore all'esistente e comunque non superiore a 250 mq da collocarsi in prossimità ai volumi esistenti, in modo da costituire un aggregato tipologicamente simile ad un piccolo nucleo rurale, con aia e servizi in comune.

2. Le sistemazioni esterne devono avere caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, in particolare:
- strada di accesso non asfaltata;
- l'area di parcheggio deve essere scomposta in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
- terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba

3. E' ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali.

4. Modalità di intervento: Progetto convenzionato. Nelle more del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza aumento di SA e di volume e senza modifica della configurazione degli immobili esistenti.

Art.98 Areale DR2 Via della Stazione, località Sarciara. Finalità dell'intervento

1. L'Areale (identificato nella Tav. 9.5.6 del PUC) interessa una piccola struttura ricettiva di tipo agrituristico e affittacamere collocata in un'area che presenta, analogamente all'ambito precedente, potenzialità paesistico - ambientali e d'accessibilità che la rendono idonea a consentire un potenziamento della struttura alberghiera.

2. La conformazione dell'area e delle preesistenze suggerisce la realizzazione di una struttura ricettiva in cui le camere ed i servizi siano distribuiti, secondo la tipologia dell'albergo-villaggio, in gruppi di aggregazione dislocati nell'area.

Art.99 Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Sarciara

1.**SA** massima per la nuova edificazione, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, non superiore a 300 mq*;*

2. Altezza massima degli edifici: 2 piani per altezza massima minore/uguale a m.7.50;

3. Sistemazioni esterne con caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, in particolare:
- strade di accesso e di collegamento interno non asfaltata;
- aree di parcheggio scomposte in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
- terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba

4. E' ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali.

5. Modalità di intervento: Progetto convenzionato. Nelle more del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza aumento di SA e di volume e senza modifica della configurazione degli immobili esistenti.

Art.99 bis. Areale DR2 Bastia, località Lozzana. Finalità dell'intervento

1.L'areale, di superficie pari a circa 2.300 mq , è collocato in fregio alla strada per Forte Bastia ed è interessato dalla presenza di edifici residenziali dell'aggregato sparso di Lozzana.

2. La localizzazione e la vicinanza a Forte Bastia anche in questo caso ne fanno un'area idonea ad ospitare una piccola struttura ricettiva e affittacamere con possibilità che camere e i servizi siano distribuiti, secondo la tipologia dell'albergo-villaggio anche attraverso il recupero delle strutture esistenti.

3. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con le caratteristiche della bio-architettura e classe energetica A o superiore.

Art.99 ter Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Bastia

1.**SA** massima per la nuova edificazione, comprensiva del recupero dell'esistente, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, non superiore a 300 mq*;*

2. Altezza massima degli edifici: 2 piani per altezza massima minore/uguale a m.7.50;

3. Sistemazioni esterne con caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, in particolare:
- strade di accesso e di collegamento interno non asfaltata;
- aree di parcheggio scomposte in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;

- terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba

4. E' ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. 55 delle Norme generali.

5. Modalità di intervento: Progetto convenzionato. Nelle more del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro, ristrutturazione edilizia senza aumento di SA e di volume e senza modifica della configurazione degli immobili esistenti.

TITOLO 2. TERRITORIO RURALE DI PRESIDIO AMBIENTALE

Am.E4 CAPO 1. Ambiti aree verdi agricole collinari di presidio

Art.100 Identificazione degli Ambiti Am.E4

1. Le aree incluse negli Ambiti Am.E4 sono costituite da campi e coltivi adagiati nel sistema collinare di Vezzano e di Valeriano Lunense, caratterizzati da sistemazione a terrazzamento a giropoggio. Le colture presenti sono da sempre caratterizzate da oliveti, specializzati o integrati ad altre colture arboree e da coltivi misti terrazzati, dove la vite si combina con colture cerealicole, ortive e alberi da frutto.

2. Queste aree sono tradizionalmente sede d'insediamento sparso, a bassa densità, con la presenza di alcune aziende agricole ma prevalentemente legato alla coltivazione condotta part-time.

Art.101 Obiettivi per gli Ambiti Am. E4

1. L'obiettivo primario del **PUC** è quello del mantenimento dell'uso agricolo produttivo esistente e della promozione di ogni condizione atta alla estensione dei coltivi e al recupero del sistema dei terrazzamenti, in via di progressivo abbandono e conseguente ritorno a uno stato di inselvatichimento, concausa significativa del crescente degrado ambientale ed idrogeologico del territorio.

2. Il **PUC** tende pertanto a favorire il pieno recupero e un equilibrato rafforzamento delle condizioni di presidio produttivo e residenziale idonee a perseguire le suddette finalità.

3. Parallelamente il **PUC** persegue modalità d'uso di queste aree che rendano possibile il mantenimento del paesaggio e delle modalità colturali tradizionali, la manutenzione diffusa del territorio e dei manufatti (muri a secco, canalette, arginature, scannafossi) che garantiscono la regimazione delle acque e la prevenzione del dissesto idrogeologico.

Art.102 Interventi ammessi negli Ambiti Am.E4

1. Al fine di favorire condizioni adeguate di presidio il **PUC** ammette una gamma articolata d'interventi finalizzati al pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, sia di quello a sostegno delle attività agricolo/produttive che di quello a destinazione residenziale, anche con ricorso a equilibrate quote di nuova edificazione.

2. In particolare:
a) sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento;

b) sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti in applicazione della LR.24/2001 s.m.i e gli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia, con relative incentivazioni, in applicazione della LR. n.49/2009 s.m.i.;

c) sono ammessi ulteriori interventi di:

- Frazionamento in connessione con ampliamento o sopraelevazione;
- Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione;
- Sostituzione edilizia a fini di rigenerazione dell'esistente
- Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti;
- Cambio d'uso con recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti d'edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici;
- Nuova edificazione sia per annessi agricoli che per residenze;

d) gli interventi di cui alle lettere b) e c) sono ammessi esclusivamente a determinate condizioni riguardanti l'individuazione di lotti minimi di presidio e clausole di Atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati caso per caso dagli articoli che seguono;

e) sono inoltre previsti interventi per il potenziamento delle aziende agrituristiche in attività e per l'installazione di nuove attività agrituristiche, nei termini indicati caso per caso dagli articoli che seguono.

f) sugli edifici di nuova edificazione realizzati in applicazione dell'indice di fabbricazione del **PUC**, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA** o di volume.

4. Gli interventi ammessi sono parametrati e disciplinati negli articoli successivi.

5. Per gli edifici rurali di valore testimoniale ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera a) della LR n.49/2009 e s.m.i., assimilati agli edifici A2 anche qualora non indicati sulle Tavole progettuali del PUC, valgono le disposizioni di cui alle Tabelle sinottiche dell'Art. 11, salvo gli interventi di cui ai successivi Artt. 103 e 107.

6. La realizzazione degli interventi ammessi negli Ambiti Am.E4 è subordinata al rispetto delle prescrizioni della Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E4, *Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli* di cui all'Art.113.

Art.103 Recupero dei sottotetti in applicazione della LR. n.24/2001 s.m.i

1. La trasformazione dei sottotetti esistenti in sottotetti agibili, è sempre ammessa, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali e non costituisce "sopraelevazione", purché non ~~comporti aumenti di altezza maggiori di 35 cm~~, **superi l'altezza massima prevista nell'ambito** esclusi i necessari pacchetti isolanti.

2. Sono comunque da rispettare i parametri di cui alla LR. n. 24/2001 s.m.i

3. Per gli edifici rurali di valore testimoniale il recupero dei sottotetti è ammesso nel rispetto dei limiti di altezza di gronda e di colmo esistenti.

4. Al fine di consentire l'adeguamento dei rapporti di aeroilluminazione è' ammesso aprire lucernari a filo di falda con tipologie di semplice apertura aeroilluminante, di forma regolare con telaio colore del manto di copertura. Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture

Art.104 Frazionamento di edifici ad uso residenziale in Am.E4

1.E' sempre ammesso il frazionamento senza aumento della SA, ferma la precisazione di cui al comma 3 del precedente articolo.

2. Ove il frazionamento di edifici ad uso residenziale prefiguri interventi di ampliamento o di sopraelevazione, in conformità agli articoli successivi, le unità generate dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria non possono comunque avere una superficie **SA** inferiore a 60 mq.

3. Nei casi di cui al comma 2 è sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo regolarmente trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale che stabilisca il periodo (non inferiore a anni 5) successivo alla certificazione di abitabilità, nel quale la vendita anche di una sola delle unità ampliate è consentita solo verso parenti di primo o secondo grado.

Art.105 Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso in Am.E4

1. Sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale e relative pertinenze, sono ammessi ampliamenti nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 3 della LR. 49/2009 s.m.i. e nel rispetto dei parametri urbanistici di RC, coefficiente di permeabilità, altezza, distanze da pareti fronteggianti, strade pubbliche e confini, validi per la nuova edificazione in Am.E4 indicati nella Tabella di cui all'Art.116.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono ammessi anche sugli edifici rurali, a totale o prevalente destinazione residenziale, di valore testimoniale assimilati agli edifici classificati A2, nel rispetto delle modalità esecutive di cui al successivo Art. 106, comma 3.

3. La stessa entità d'incremento di SA residenziale conseguibile mediante l'ampliamento è ottenibile, in alternativa non cumulabile, mediante il recupero con cambio di destinazione d'uso di locali esistenti attualmente a uso non residenziale.

4. L'ampliamento o cambio d'uso **di entità superiore a 12 mq di SUL** è subordinato alla riqualificazione energetica almeno dell'unità immobiliare ampliata fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "B" o superiore, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.

5. L'ampliamento o cambio d'uso è subordinato alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, delle recinzioni e dei manufatti pertinenziali eventualmente esistenti nel lotto, secondo i criteri della Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale.

6. La quota fissa d'incremento è aumentabile delle percentuali previste dall'Art.4 della LR. 49/2009 smi.

7. Sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale superiori a 1500 mc e relative pertinenze superiori a 200 mc non sono ammessi ampliamenti, salvo il 20% ammesso per interventi di Ristrutturazione
8. Le porzioni di fabbricato realizzate in ampliamento dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato originario, ovvero il fabbricato

originario dovrà essere rimodellato in armonia con l'ampliamento,in modo da produrre una perfetta unità formale dell'edificio complessivo risultante.

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

10. La Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso è alternativa alla Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di cui al successivo Art. 106.

Art.106 Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione in Am.E4

1. Per gli edifici residenziali a un solo piano, di sup. **SA** esistente minore o uguale a 120 mq, esclusi gli edifici rurali di valore testimoniale classificati A2 ricadenti negli Am.E4, legittimati alla data di adozione del **PUC**, è ammessa una - tantum la realizzazione di un piano in sopraelevazione, nel rispetto del profilo originario del fabbricato e delle distanze minime di legge per una **SA** massima comunque non superiore a 120 mq. Dal profilo del fabbricato sono esclusi i corpi aggettanti.

2. L'incremento di **SA** connesso alla sopraelevazione è ottenibile mediante asservimento di terreni agricoli dell'azienda o appartenenti alla stessa ditta catastale, utilizzati applicando l'indice IUI di 0,015 mq/mq. I terreni utilizzati per ottenere la quantità di **SA** utilizzata per il riuso, gravati da asservimento, non sono utilizzabili ad altri scopi edificatori di tipo residenziale.

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

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

Art.107 Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti

1. Al fine di favorire la residenzialità nei territori di presidio ambientale senza dar luogo a ulteriore consumo di suolo, in coerenza col dettato dell'art. 3 bis della LR.n.49/2009 s.m.i., è ammesso il recupero con cambio d'uso verso la residenza dei manufatti rurali legittimati alla data di adozione del **PUC** dotati di superficie interna netta o di **SA** superiore o uguale a 40 mq, e di una accessibilità carrabile, anche di tipo privato o interpoderale, nel raggio di almeno 50 m dal sedime del manufatto.

2. È ammesso altresì l'accorpamento di più manufatti rurali esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC,** che abbiano individualmente superficie inferiore a 40 mq, in un'unica unità residenziale senza incremento di SA, alle seguenti condizioni:

- che siano in numero non superiore a tre;
- che la somma delle superfici sia comunque superiore o uguale a 40 mq;
- che i manufatti da accorpare siano collocati all'interno dell'Ambito Am.E4 in un areale con raggio minore o uguale a 100 metri;

- che la nuova costruzione per accorpamento sia collocata o nel sedime di uno dei manufatti accorpati o comunque all'interno del raggio di aggregazione di 100 metri sopra indicato e comunque il sedime di ubicazione prescelto sia servito da una accessibilità carrabile, anche di tipo privato o interpoderale, nel raggio di almeno 50 m dal sedime prescelto.

3. Per i manufatti rurali esistenti e legittimati con superficie interna netta o con **SA** compresa fra i 40 e i 60 mq è ammesso una tantum un incremento della SA fino al raggiungimento di una **SA** complessiva (comprensiva di esistente ed ampliamento) non superiore a 60 mq.

4. L'incremento è ammesso anche per i manufatti rurali di valore testimoniale. In questi casi l'ampliamento deve avvenire per accorpamento della parte nuova alla parte originaria, la quale non deve essere alterata ma oggetto di restauro e/o risanamento conservativo. La parte nuova deve essere realizzata in modo da renderne visibile il distacco rispetto all'edificio rurale originario (utilizzando vetro, legno, acciaio) e non deve risultare mimetica rispetto all'edificio originario.

5. L'incremento di **SA** è ottenibile mediante asservimento di terreni agricoli dell'azienda o appartenenti alla stessa ditta catastale, utilizzati applicando l'indice IUI di 0,015 mq/mq. I terreni utilizzati per ottenere la quantità di **SA** utilizzata per il riuso, gravati da asservimento, non sono utilizzabili ad altri scopi edificatori di tipo residenziale.

6. Il recupero in parola è ammesso anche per edifici o parti di edifici rurali di maggiori dimensioni, esistenti negli Am.E4 legittimati alla data di adozione del **PUC** ed appartenenti ad aziende agricole, ma non più funzionali alle attività dell'azienda stessa.

7. La dismissione dall'uso agricolo di tali edifici deve essere documentata da un Piano economico aziendale a firma di agronomo, che ne attesti la sopravvenuta inutilità per le attività dell'azienda agricola.

8. La quantità di **SA** oggetto di recupero e cambio d'uso è ottenuta mediante asservimento di terreni agricoli dell'azienda o appartenenti alla stessa ditta catastale, utilizzati applicando l'indice IUI di 0,015 mq/mq. I terreni utilizzati per ottenere la quantità di **SA** utilizzata per il riuso, gravati da asservimento, non sono utilizzabili ad altri scopi edificatori di tipo residenziale.

9. Nei casi di cui al comma 5 non è applicabile alcun incremento della **SA** né della **SAcc**. originarie.

10. Il recupero dell'edificio ad uso residenziale deve uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*" di cui all' Art.113 lettera A e B.

11. Il progetto di recupero di tali edifici contempla la demolizione di manufatti precari esistenti sul lotto asservito alla costruzione e la rinaturalizzazione dei sedimi interessati.

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

13. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono subordinato alla riqualificazione energetica degli edifici realizzati fino a raggiungere prestazioni di basso consumo

energetico (invernale ed estivo) in classe “B” o superiore, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all’uso del solare e dell’eolico

Art.108 Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o resti di edifici diruti

1. E' ammesso il recupero con cambio d’uso verso la residenza per quei ruderi o parti d’edifici residenziali diruti, dei quali resti parte significativa delle murature portanti, intendendosi per tale la presenza di porzioni di pareti e non la sola traccia a terra delle medesime. Di essi va comprovata la presenza e la legittimità al momento dell’adozione del **PUC** per mezzo di dichiarazioni sostitutive e di opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia asseverata da tecnico abilitato; dovranno essere documentate la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d’uso preesistenti.

2 Il recupero può comportare un incremento del 20% della **SA** documentata ed accertata, ed è subordinato alla riqualificazione energetica dell’ edificio realizzato fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe “B” o superiore, preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all’uso del solare e dell’eolico.

3. E’ ammesso il recupero, senza incremento, con cambio d’uso anche della **SAcc** documentata ed accertata.

4. Il recupero con cambio di destinazione e l’ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente o uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni “*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*” di cui all’ Art.113 lettera A e B**.**

Art.109 Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale in applicazione dell’ art 6 della LR.n.49/2009 s.m.i.

1. Negli Ambiti Am.E4 è sempre ammessa la sostituzione edilizia per gli edifici in possesso dei requisiti di ammissibilità indicati dall’art 2 della LR. 49/2009, come specificati dall.Art.64 delle Norme Urbanistiche Generali, con gli incrementi e alle condizioni stabilite dall’art. 6 stessa legge.

2. Laddove non siano identificati dal **PUC**, i requisiti di ammissibilità ai sensi di legge possono essere documentati dai soggetti che ne hanno facoltà all’atto della presentazione dell’istanza di costruire.

3. La ricostruzione può avvenire in sito, tranne per i casi di edifici ubicati in un sito esposto al rischio idraulico o idrogeologico, ovvero all’interno di aree libere non destinate a servizi e non sottoposte a vincoli di inedificabilità, presenti nello stesso Ambito Am.E4 o in Ambito Am.E 4 diverso da quello di appartenenza.

4. La nuova edificazione deve rispettare i parametri urbanistici, escluso l’indice di fabbricazione, previsti per le nuove costruzioni in Ambiti Am.E4, risultare di classe energetica >= A e uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni “*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*” di cui all’ Art.113 lettera A e B.

5. L'eventuale viabilità carrabile privata non può essere realizzata in asfalto, cemento o altro materiale coprente il suolo in modo impermeabile. Il sito liberato deve essere recuperato alla attività agricola ovvero sistemato a verde a orto o giardino e può essere utilizzato per la realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti di cui all'Art. 113, lettera C.

6. È ammesso l'accorpamento all'unità residenziale oggetto di sostituzione edilizia di manufatti esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC** per una quantità di **SA** aggiuntiva all'incremento ammesso ai sensi del comma 1, comunque non superiore al 10% della **SA** dell'edificio principale originario, sempre che non si tratti di edifici rurali classificati A2 o di valore testimoniale, che devono essere mantenuti in sito e recuperati in ottemperanza alle disposizioni di cui all'Art. 102, comma 5.

7. Il documentato avvenuto recupero dei manufatti rurali di valore testimoniale comporta la possibilità di incrementare l'edificio principale con una **SA** a destinazione residenziale pari al valore della **SA** recuperata, comunque non superiore al 15% della **SA** dell'edificio principale.

8**.** Gli 'incrementi di cui al comma 6 e 7 sono cumulabili con quello di cui al comma 1, salvo l'obbligo di non riedificare nuovi annessi e manufatti sul lotto asservito alla edificazione residenziale.

9. La sostituzione edilizia a fini di rigenerazione e adeguamento energetico e funzionale è ammessa anche per fabbricati residenziali esistenti, legittimato alla data di adozione del **PUC,** diversi da quelli di cui al comma 1, fatta eccezione per i manufatti rurali di valore testimoniale,

10. La sostituzione edilizia di cui al comma 9 non può comunque comportare una premialità di incremento superiore al 20% della **SA** esistente ed è subordinata all'obbligo di demolizione dei manufatti precari esistenti sul lotto asservito all'edificazione e all'obbligo di raggiungere la classe energetica uguale o superiore ad "A".

11. Le modalità di cui ai commi 6 e 7 sono applicabili anche ai casi del precedente comma 10.

Art.110 Sostituzione edilizia in applicazione dell'art 7 della LR.n.49/2009 s.m.i.

1. E' ammessa per gli edifici in possesso dei requisiti di ammissibilità ai sensi dell'art 2 della LR. 49/2009 e s.m.i., nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 7, stessa legge.

2. Laddove non siano identificati dal **PUC**, i requisiti di ammissibilità ai sensi di legge possono essere documentati dai soggetti che ne hanno facoltà all'atto della presentazione dell'istanza di costruire.

3. La ricostruzione può avvenire in sito, tranne per i casi di edifici ubicati in un sito esposto al rischio idraulico o idrogeologico, ovvero all'interno di aree libere non destinate a servizi e non sottoposte a vincoli di inedificabilità, presenti nello stesso Ambito Am.E4 o in Ambito Am.E 4 diverso da quello di appartenenza, purché le aree prescelte rispettino i requisiti e limiti indicati nei comma 2 e 3 dell'Art.7.

4. La nuova edificazione deve rispettare i parametri urbanistici, escluso l'indice di fabbricazione, previsti per le nuove costruzioni in Ambiti Am.E4

5. Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= A e uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*" di cui all'
Art.113 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale in Am.E4lettera A e B.

6.L'eventuale viabilità carrabile privata non può essere realizzata in asfalto, cemento o altro materiale coprente il suolo in modo impermeabile. Il sito liberato deve essere recuperato alla attività agricola ovvero sistemato a verde a orto o giardino e può essere utilizzato per la realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti di cui all'Art. 113, lettera C.

Art.111 Nuova edificazione all'interno degli Ambiti Am.E4

All'interno degli Am.E4 il **PUC** ammette la possibilità di interventi di nuova edificazione sia di tipo residenziale che funzionali alla produzione agricola e all'agriturismo, con specifiche premialità per le aziende agricole. In particolare:

a) nuova edificazione di tipo residenziale

1. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale subordinatamente al rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo da asservire pari a 9.000 mq, di cui almeno 3.000 mq contigui intorno alla nuova abitazione e i rimanenti anche non contigui purché in terreni ricompresi nell'ambito Am.E4 entro un raggio di 500 m dal lotto in cui è collocato il sedime della nuova abitazione. **"Per il rispetto dei parametri indicati sono computabili anche lotti appartenenti al territorio Am.E1 in una quota non superiore al 30%. Le superfici territoriali degli eventuali lotti in ambito Am.E1 non sono computabili ai fini della edificabilità";**
- Indice **IUI** = 0,0085 mq/mq (<di 0.03 mc/mq) sul lotto asservito, escludendo dal computo le superfici eventualmente percorse dal fuoco.
- Massimo Rapporto di copertura **(Rc**) 5% sul lotto minimo contiguo
- Minimo Coefficiente di permeabilità (**CP**) 90% sul lotto minimo contiguo.
- Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= A
- SA massima per unità abitativa 140 mq.

2. L'indice di edificazione è utilizzabile anche in aggregazione agli interventi di recupero e ripristino di cui ai precedenti articoli 107 e 108. L'indice di edificabilità di aree classificate Pg3b è trasferibile in altre aree dello stesso Ambito Am.E4 non classificate Pg3b e non gravate da altri vincoli di inedificabilità.

3. Gli interventi sopraindicati sono subordinati alla sottoscrizione di un apposito ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO attraverso il quale l'Amministrazione comunale fa prevalere l'interesse pubblico al presidio attivo del territorio, con i contenuti di cui all'Art.112.

4. Sono inoltre subordinati al rispetto delle disposizioni "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*" di cui all' Art.113 lettera A e B.

5. Sul lotto minimo utilizzato per l'edificazione residenziale non sono edificabili altre costruzioni di alcun tipo e destinazione.

6. La realizzazione della nuova costruzione residenziale comporta la demolizione di eventuali manufatti precari esistenti e la facoltà di aggregazione di annessi agricoli legittimati presenti sul lotto minimo adibito alla costruzione per un massimo di 25 mq, da aggiungere alla **SA** consentita, salvo si tratti di manufatti rurali di valore testimoniale o di edifici classificati comunque di tipo A2, i quali richiedono al contrario di essere salvaguardati in sito e restaurati.

7. La **SA** ottenuta per aggregazione resta a destinazione non residenziale (magazzino-legnaia-ricovero attrezzi..) ed è da intendersi aggiuntiva alla **SA** ammessa ai sensi del comma 1, con sforamento, per questa quota, dei parametri di **RC** e **CP**

8. Il documentato avvenuto recupero dei manufatti rurali di valore testimoniale di cui al comma 5 e il loro mantenimento ad uso agricolo, comporta comunque la possibilità di incrementare l'edificio principale con la aggregazione di una **SA** a destinazione residenziale pari alla **SA** dei manufatti recuperati, comunque non superiore a 25 mq .

9. L'insieme dei parametri da rispettare è indicato nella Tabella Sinottica di cui all'Art.116.

b) nuova edificazione di annessi agricoli

10. E' ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, indipendentemente dalla realizzazione dell'edificio principale, subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche dimensionali:

- Lotto minimo contiguo: maggiore o uguale a 1.500 mq libero da altri annessi o da abitazioni;
- Indice **IUI** = 0,0080 mq/mq con massima superficie coperta **(SC)** comunque non superiore a 15,0 mq.

11. Per il recupero dell'indice edificatorio sono utilizzabili anche terreni asserviti alla nuova edificazione residenziale purché non appartenenti al lotto minimo unitario di 3000 mq.

12. La realizzazione degli annessi è subordinata al rispetto delle prescrizioni della Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E4, *Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli.* di cui all'Art.113, lettera C).

13. La realizzazione degli annessi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi, non inibisce la realizzazione di manufatti pertinenziali nei termini ammessi dal PUC.

c) nuova edificazione di serre

14. E' sempre ammessa la edificazione di serre temporanee o stagionali costituite da strutture non stabilmente ancorate al suolo e non rientranti nell'attività edilizia libera di cui all'articolo 21, comma 1, lettera e) della l.r. 16/2008, nel rispetto dei limiti indicati nel punto **C 3** del successivo

Art.113 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale in Am.E4.

15. E' ammessa la edificazione di serre costituite da strutture stabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche dimensionali:

- Lotto minimo contiguo: maggiore o uguale a 2.000 mq, libero da altri annessi o da abitazioni;
- Massima Superficie Coperta inferiore o uguale al 20% della superficie del lotto. In caso di interventi da parte di operatore agricolo a titolo principale la massima Superficie Coperta può essere inferiore o uguale al 40% della superficie del lotto.
- Altezza massima inferiore o uguale a metri 3.50
- Distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 10.
- Nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall' esercizio dell' impianto.

16. Alla cessazione dell'utilizzo produttivo la serra deve essere demolita e il terreno utilizzato rimesso in pristino. L'ingombro geometrico della serra non può in nessun caso essere trasformato in volume per usi diversi da quelli originari della produzione in serra

Art.112 Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Am.E4

1.Tutti i richiedenti e titolari legittimati degli interventi edilizi di nuova edificazione ad uso residenziale ammessi nell'Ambito Am.E4, disciplinati dall'Art. 111, sono obbligati alla sottoscrizione di un **Atto Unilaterale d'Obbligo** a favore dell'Amministrazione comunale mediante la quale si impegnano a mettere in atto un complesso di buone pratiche finalizzate alla verifica "dell'impronta ecologica" dell'insediamento di presidio, ancorando le possibilità di nuova edificazione a fini residenziali a una verifica dei benefici conseguibili sul piano ecologico-ambientale (in termini di aree recuperate alla coltura e di risorse primarie consumate). In particolare si impegnano a:

- mantenere in condizioni di produzione agricola e di presidio ambientalmente qualificato il lotto minimo di 9.000 mq asservito;
- garantire gli interventi preordinati alla sicurezza dagli incendi;
- garantire la stabilità idrogeologica del suolo attraverso le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri, degli scoli, delle pendenze, dei terrazzamenti, delle sorgenti, dei rivi e/o corsi d'acqua presenti all'interno del lotto asservito;
- provvedere al ripristino delle piccole frane o smottamenti che vi si possano verificare;
- provvedere alla manutenzione dei terrazzamenti, come manufatto di valore storico e paesaggistico;
- realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari e limitare l'allacciamento all'acquedotto comunale per i soli usi alimentari dell'acqua;
- utilizzare un composter locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;
- utilizzare per quanto possibile lagunaggi o fitodepurazione da preferirsi all'allaccio alla fognatura comunale per la depurazione delle acque nere;
- utilizzare lampade solari senza allacciamento alla rete per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri.

2. L'atto unilaterale d'obbligo stabilisce la facoltà del comune di compiere verifiche almeno annuali sui terreni oggetto dell'intervento al fine di verificare il mantenimento degli impegni sottoscritti.

3.L'atto unilaterale d'obbligo stabilisce l'ammontare della sanzione monetaria che verrà comminata al soggetto inadempiente da utilizzarsi da parte del Comune per provvedere direttamente o mediante appalti, ad effettuare gli interventi ritenuti necessari, a garantire almeno al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico/ambientale nei terreni interessati.

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

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

- reimpiantare specie produttive autoctone (quali oliveto e vigneto);

Art.113 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale in Am.E4

A) <u>Indicazioni per gli interventi sul suolo, per le infrastrutture, per le aree di pertinenza, sugli edifici esistenti e per la nuova edificazione:</u>

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree agricole poste all'interno della fascia di rispetto di 30 metri dai crinali e dai sentieri storici di valore paesaggistico indicati nelle tavole di PUC;
- sui fabbricati esistenti inclusi nella fascia di rispetto dei 30 metri dai crinali e dai sentieri storici di valore paesaggistico indicati nelle tavole di PUC, non è ammessa la ristrutturazione con sopraelevazione di cui all'Art. 106 e gli interventi di ristrutturazione con ampliamento nonché gli altri interventi ammessi dal PUC possono essere realizzati solo se non riducono la distanza degli edifici esistenti oggetto dell'intervento rispetto al sentiero di crinale segnalato;
- è prescritto l'utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto;
- non è ammessa l'apertura di nuova viabilità, ad eccezione di quella strettamente necessaria a dare accesso alle nuove abitazioni, alle attività agrituristiche e/o aziendali, ai fondi interclusi. In tutti i casi la nuova viabilità non potrà avere larghezza superiore a ~~2,50~~ **3,00** m, escluse le cunette (max larghezza cunetta 50 cm), dovrà essere realizzata con fondo bianco (ovvero fondo compattato, sterrato o con ghiaia o pietre a diversa pezzatura e spessore) e con tutte le opere accessorie necessarie a garantire la regimazione delle acque di scorrimento. La nuova viabilità per il raggiungimento di nuove abitazioni non potrà avere una lunghezza di penetrazione nel fondo superiore a 100 m.
- nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione di messa a dimora di filari e siepi;
- nei pressi delle abitazioni e/o delle attività esistenti e ammesse in Am.E4 è consentita la sistemazione di aree a fini di parcheggi pertinenziali, a condizione che il fondo rimanga allo stato naturale o sia trattato in maniera analoga alle strade bianche, non compaia alcun tipo di segnalazione di stalli o piste di accesso e di uscita, il numero complessivo di auto alloggiabile non sia superiore a 3;
- la realizzazione delle recinzioni è consentita solo per finalità colturali ed è limitata a staccionate o pali in legno con rete o siepi autoctone; di norma sono invece da realizzare perimetrazioni aperte, delimitate da alberi e cespugli che permettano il passaggio di piccoli animali selvatici; sono da rispettare le indicazioni / prescrizioni riportate all'art. 38 delle Norme generali;
- è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno fatta eccezione per la realizzazione di muri di contenimento e movimentazioni terra (nelle modalità di cui all'art. 39 della Norme generali) non superiore a ml. 1,50 m;
- nei pressi delle abitazioni è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da art. 40 delle Norme urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando pozzi e/o riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale naturale ripristinandone il corso a valle.

L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;

B) Caratteri morfologici e dimensionali per le nuove costruzioni di tipo abitativo

- le tipologie delle nuove costruzioni devono avere carattere tradizionale in analogia al contesto interessato;
- si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), fino al raggiungimento della Classe energetica "A", preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- -si privilegia la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- la copertura deve essere a falde, con manto in tegole da posare in opera: sono vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato, etc.);
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 40 cm;
- è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile **(SA)** e superficie accessoria **(S.Acc.)** di cui all'Art 1 delle Norme Urbanistiche Generali;
- le finestre devono essere di forma rettangolare con lato maggiore verticale non superiore a 150 cm, e lato minore orizzontale non superiore a ~~100~~ **120** cm; sono ammessi "occhi" circolari o ellittici solo nelle fasce sottogronda;
- i materiali di rivestimento da impiegare devono essere del tipo tradizionale (tipo: legno con paramento intonacato, muratura in pietra a vista, muratura intonacata, con pitturazione a calce o con coloranti naturali;).

C) Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli Am.E4

C.1. La costruzione di annessi agricoli è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- Pianta: rettangolare, con lato maggiore non superiore a 4,0 m e massima superficie coperta **(SC)** non superiore a 15,0 mq.
- Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda +10% del lato minore m. gronde non superiori a 30 cm,
- Manto: a tegole da posare in opera o scandole in legno. Sono vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato ecc.)
- Finestre: di piccola dimensione, proporzionata alle pareti interessate, rettangolari, con lato maggiore verticale, comunque non superiore a cm 80 e lato minore comunque non superiore a cm 60.
- Portici/tettoie: non ammessi/e;
- Materiali: tradizionali di rivestimento (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata). È ammessa la muratura in pietra e calce con paramento non intonacato. Sono vietate strutture in elevazione metalliche e/o in C.A.; sono vietate le malte cementizie, le colle ed i leganti non naturali.
- Impianti: possono essere dotati d'acqua ed energia elettrica purché l'energia elettrica sia fornita da impianto fotovoltaico e l'acqua estratta da pozzo (con pompa elettrica) o da cisterna di raccolta; in caso di vicinanza a linee fornitura

energia / acqua / elettricità preesistente (max distanza 50 m.) è consentito l'allaccio.
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura
- Rifiuti: è obbligatorio compostaggio per l'organico; non è prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.
- In alternativa alla costruzione fuori terra è ammessa la costruzione di piccoli annessi agricoli interrati con la sola apertura di ingresso di luce non superiore a 2,10 m, e la copertura a tetto verde, con strato di terra non inferiore a 40 cm. La eventuale rampa di accesso e i muri di contenimento laterali dovranno essere trattati in pietra a vista. La porta di accesso rivestita in doghe in legno.
- Su terreni collinari l'interrato dovrà essere integrato in un poggio, la dimensione massima della **SA** può raggiungere 16 mq.

C.2 In caso d'annessi agricoli esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC laddove questi presentino caratteristiche di siano catalogati come manufatto rurale testimoniale indicato sulle tavole di PUC ovvero, anche se non indicati sulle Tavole progettuali del PUC, presentino caratteristiche comunque rispondenti a quelle indicate dall'art.2, comma 1, lettera a) della LR n.49/2009 e s.m.i., vi è obbligo di recupero mediante restauro atto a salvaguardarne le caratteristiche. In caso contrario è ammessa la ristrutturazione subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:
- Pianta: uguale al fabbricato esistente, fatta eccezione per gli ispessimenti delle muratura dovuti ad esigenze di natura sismica;
- Altezza: massima in gronda non superiore a 3,00 m o uguale al fabbricato esistente.

C.3 La realizzazione di serre temporanee o stagionali deve rispettare i seguenti parametri: superficie coperta comunque non superiore al 50% del lotto interessato, distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 5, altezza non superiore a metri 2.50.

D) Caratteri morfologici e dimensionali delle pertinenze del fabbricato Am.E4

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

Art.114 Incentivi per le aziende agrituristiche in attività in Am.E4

1. Per le aziende agrituristiche in attività, iscritte al relativo Elenco Regionale il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è ammesso l'ampliamento degli edifici rurali esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC** adibiti alle attività aziendali, fino al raddoppio delle **SA** esistenti destinate ad attività produttive e ricettive, senza superare una **SA** complessiva di 400 mq. L'azienda deve disporre per l'esercizio dell'attività di almeno 10.000 mq di terreno ricadente in Am E4, anche non contigui, che saranno asserviti all'ampliamento, che escluda nuove edificazioni.

2. L'utilizzo degli incentivi in parola è subordinato alla presentazione di un Programma di Sviluppo Aziendale da cui l'Amministrazione Comunale possa valutare i benefici di tipo occupazionale (in termini di possibili addetti ovvero di frequenze ed utenti ospitabili) e/o di presidio territoriale (in termini di aree agricole recuperate alla produzione e/o di opere di regimazione idraulica, di messa in sicurezza e similari) che giustificano l'intervento.

L'intervento richiede la presentazione di un PUO finalizzato a valutare gli aspetti di carattere architettonico, paesistico, ambientale e geomorfologico dell'intervento proposto, sulla base dei criteri contenuti nella Disciplina paesistica ed ambientale di livello puntuale.
La convenzione facente parte del PUO è integrata con un atto unilaterale d'obbligo col quale è da prevedersi l'iscrizione di un vincolo decennale di mantenimento dell'attività agrituristica.

3. L'intervento deve prefigurare la realizzazione di aggregazioni architettoniche intorno ai manufatti esistenti, garantendo la riconoscibilità identitaria dei valori presenti e uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "*Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni*" di cui all' Art.113 lettera A e B.

4. Qualora, nella proprietà aziendale siano compresi edifici di valore testimoniale è fatto obbligo il mantenimento con interventi di restauro e/o risanamento conservativo. L'edificio restaurato può far parte di un'aggregazione architettonica più complessa, di forma e materiali non imitativi, a cui sia funzionalmente collegato.

5. Nel caso in cui l'azienda agrituristica abbia già usufruito degli incrementi di cui ai casi di potenziamento e recupero residenziale disciplinati nei precedenti articoli gli incrementi di **SA** già usufruiti sono sottratti dal calcolo del raddoppio di cui alla presente norma.

Art.115 Aziende agricole in Am.E4

1. Il caso di specie è riferito alla casistica in cui il titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale o con titolo equivalente in ordine alla documentabile esistenza di una azienda agricolo produttiva. È concessa la realizzazione di manufatti agricolo - produttivi ai sensi dell'Art.15, commi 7 e 8 delle Norme urbanistiche generali, destinati esclusivamente all'attività agricola, nella misura prevista dal Piano economico di sviluppo aziendale.

2. Eventuali manufatti per funzioni speciali - quali cantine, stalle, ricoveri per mezzi agricoli di grandi dimensioni e similari – saranno oggetto di progettazione specifica conforme ai criteri di funzionalità del caso.

3. I manufatti ordinari e la viabilità sono disciplinati dalle disposizioni di cui all' Art.111 Nuova edificazione all'interno degli Ambiti Am.E4, lettera b) e c) e Art.113.

4. E' ammessa la realizzazione dell'edificio di abitazione del conduttore con indice **IUI** = 0,0085 mq/mq con lotto di almeno 9.000 mq e lotto minimo contiguo circostante l'abitazione di 3.000 mq.

5. Le nuove costruzioni non possono avere **SA** superiore a 160 mq, e devono uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni" di cui all' Art.113 lettera A e B. Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= A

6. Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione del Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità dei manufatti agricolo - produttivi richiesti per le attività dell'azienda agricola e ad una convenzione che vincoli

gli immobili realizzati per uso agricolo al mantenimento della destinazione per la durata minima di anni 10.

Art.116 TABELLA SINOTTICA Am E4 Nuova edificazione residenziale

NORME DI CONFORMITA' AMBITO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE				Am.E4 Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo		Si
		Ristrutturazione edilizia senza aumento di SA		Si.
		Ristrutturazione edilizia fino al 20% di aumento della SA esistente		Si
		Nuova costruzione	Singola	Si
			Frazionando l'esistente	Si
		Ristrutturazione urbanistica: fusione di abitazioni separate.		Solo accorpamento di annessi al fabbricato
	Destinazioni d'uso	Principali		uA1; uA2; uA3;
		Complementari		uR; uS
	Modalità di attuazione			Piano Sviluppo Agricolo P.C.C per (uR)
Parametri urbanistici per residenza con P.C.C.	Tipologia di riferimento			Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto
	Superficie territoriale minima da asservire (mq)			9.000
	Lotto minimo contiguo (mq)			3.000
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,0085
	SA massima per unità abitativa			140 mq
	Massimo rapporto di copertura su lotto minimo (Rc)			5%
	Minimo Coefficiente di permeabilità su lotto minimo(Cp)			90%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra - Altezza massima			2, **per una altezza massima di m. 7,50**
	Piani interrati			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Pertinenze	Aree pianeggianti	Fuori terra	≤ 20% della SA edificata
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% della SA edificata
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza minima dalle strade esistenti (Ds_{min})			≥ 10 m **riducibile a 5 m in caso di ampliamenti di edifici esistenti.**

	Distanza dai confini (Dc)	≥ 10 m. **riducibile a 5 m in caso di ampliamenti di edifici esistenti.**
	Distanza tra edifici (De)	≥ 20 m o in aderenza. **riducibile a 10 m in caso di ampliamenti di edifici esistenti.**

TITOLO 3. TERRITORI NON INSEDIATI DI VALORE ECOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE

Art.117 Definizione e articolazione degli Ambiti e degli Areali

1. Il territorio non insediato o prevalentemente non insediato del comune di Vezzano di valore ecologico e paesistico ambientale, presenta una complessa articolazione e distribuzione interessando sia l'ambiente collinare che le aree della piana alluvionale del Magra.

2. In ragione delle specifiche caratteristiche naturalistiche, ambientali nonché del ruolo eco-biologico e climatico, del livello di biodiversità e del valore paesistico, il **PUC** identifica le diverse componenti del territorio considerato e individua i relativi Ambiti nel modo sotto indicato:

- Territori boscati: Ambiti delle Aree Boscate Am.E1
- Presidi della biodiversità articolati in: Ambiti della vegetazione igrofila Am.E2.1, Ambiti della rete dei canali della piana Am.E2.2, Ambiti dei corridoi ambientali Am.E2.3
- Aree di valore paesaggistico: Areali di cornice dei centri storici E3
- Aree verdi di valenza ambientale nel tessuto urbano: Areali del parco agricolo urbano E5;
- Aree della produzione agricola di pianura, articolate in Ambito del Parco agricolo della piana del Magra Am.E6.1, Ambiti delle aree agricole perifluviali Am.E6.2

3. Tutti gli Ambiti Am.E sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968.

Art.118 Obiettivi di Conservazione e Riqualificazione degli Ambiti identificati

1. Il PUC agisce per conservare e qualificare gli Ambiti e gli Areali identificati, rafforzandone le specificità e il ruolo ecologico, ambientale, produttivo e di presidio reciprocamente svolto.

2. Gli interventi mirati al raggiungimento delle complessive e differenziate prestazioni sopra indicate perseguono i seguenti obiettivi di conservazione e riqualificazione :

- il mantenimento sostanziale dell'assetto ambientale e dei valori naturalistici ed eco sistemici dei territori non insediati nell' insieme considerato;

- l'elevamento delle prestazioni boschive e la cura del paesaggio rurale mediante l'impiego di materiali naturali e di tecniche colturali naturali, con particolare sollecitazione per l'agricoltura biologica;
- il connesso ripristino ed il mantenimento della viabilità pedonale, interpoderale e comunale secondaria, escludendo la pavimentazione dei tracciati viari con materiali impermeabili quali l'asfalto;
- la cura degli elementi paesaggistici e d'arredo caratteristici dell'agricoltura consolidata, quali siepi, filari, alberate, reti di canalizzazione presente anche all'interno del tessuto urbano diffuso;
- la conservazione e il ripristino di condizioni di efficienza e funzionalità nella rete idrica naturale e della canalizzazione artificiale collinare e di pianura;
- la specializzazione e la biodiversità della produzione agricola della piana

Am.E.1

CAPO 1. Ambiti dei territori boscati

Art.119 Identificazione degli Ambiti Am.E1 Aree boscate

1. Il PUC classifica come Ambiti Am.E1 le aree boscate comprendenti le parti di territorio ricoperte prevalentemente da boschi, arbusteti e cespuglieti che possono delimitare al loro interno radure ed aree agricole esistenti, secondo criteri di identificazione anche paesaggistici ed ambientali che non debbono necessariamente corrispondere alla definizione di area boscata ai sensi della legislazione forestale vigente.

2. Nell'insieme gli Ambiti identificati dal PUC svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio e sono caratterizzati da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio - alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico - culturale, tali da consentire una valutazione positiva sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile di essere compromessa dalla modificazione dei singoli elementi che la compongono.

Art.120 Obiettivi della conservazione degli Ambiti Am. E1

1. La disciplina del **PUC** stabilisce i criteri e le prescrizioni per una salvaguardia "attiva" degli Ambiti Am.E1 delle aree boscate, per preservarne e migliorane la funzione di riequilibrio ambientale, idrogeologico e di assorbimento dell'anidride carbonica, attraverso la tutela del bosco che ne promuova ed incentivi altresì la riforestazione, ne valorizzi la producibilità (in legno da lavoro e in biomasse) e ne migliori la fruibilità ricreativa.

2. In questi ambiti sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:
- il mantenimento dei caratteri specifici in rapporto al contesto paesistico;
- la incentivazione delle attività colturali coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione;
- la promozione di un'ampia fruizione collettiva del territorio;
- il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre.

Art.121 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale degli Ambiti Am. E1

1. Negli Ambiti Am.E1 gli interventi ammessi e proposti, nel rispetto della legislazione di settore vigente, devono rispettare le prescrizioni seguenti :

- la realizzazione di opere di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, quali taglio ed eliminazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia e Ailantus altissima), reimpianto di specie autoctone o interventi che favoriscono la crescita delle piante autoctone ancora presenti in mezzo alle infestanti;
- la conversione all'alto fusto o al ceduo composto dei soprassuoli ancora trattati a ceduo semplice, soprattutto quelli che abbiano superato di una volta e mezza la scadenza del normale utilizzo;
- il divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione dei tracciati funzionali alla messa a coltura del bosco, con l'obbligo di rinaturalizzare il tracciato alla conclusione del ciclo di coltivazione; la dimensione trasversale del tracciato non può superare i 2,50 metri, con l'esclusione delle piazzole di scambio o manovra;
- l'obbligo di realizzare la superficie carrabile del tracciato con terra, pietrisco e ghiaia stabilizzata o con altro materiale che consenta la permeabilità del suolo, ed è obbligatorio garantire la regimazione delle acque superficiali, prevedendone lo smaltimento o la dispersione in modo da evitare l'innesco di fenomeni erosivi;
- gli interventi dovranno seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo gli sterri e i riporti che non potranno comunque avere altezza superiore a 2m ;
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e restauro e risanamento conservativo dei percorsi di valore paesaggistico che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche dei manufatti esistenti (tipo di selciato, muretti di sponda, caditoie)
- è ammesso il ripristino e la saldatura dei sentieri esistenti per uso ciclo-pedonale ed equestre anche mediante la realizzazione di nuovi tratti di tracciato non superiori ai 50 ml e con caratteristiche analoghe ai tracciati collegati;
- è ammessa, su lotti minimo di 3.000 mq, la realizzazione di capanne per il ricovero di attrezzi, legname, prodotti del bosco etc. da realizzarsi esclusivamente in legno a vista e copertura in tavole o in tegole. Dimensioni max della **SA** ≤ 9 mq, copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 2,70 m. Gronda non superiore a 30 cm;
- nei fabbricati rurali esistenti è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria , ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso verso la residenza restauro e risanamento conservativo.
- nei fabbricati residenziali esistenti è ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria , restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della **SA** esistente.
- è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni, ad esclusione di quelle che si rendano necessarie per allevamento di erbivori allo stato libero, previa presentazione di Piano di sviluppo agricolo.
- 2. Nelle aree che, pur comprese in Ambiti Am.E1, risultino confinanti con strade pubbliche o private di tipo carrabile ovvero in aree limitrofe ad abitazioni o attività produttive prive dei pertinenti parcheggi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati alle seguenti condizioni:
- il numero complessivo di posti auto non sia superiore a 3;
- la realizzazione dell'area di parcheggio non presenti indicazioni di sorta per stalli e piste di accesso, ma il terreno sia mantenuto allo stato naturale, solo con possibile consolidamento e compattamento del suolo;

- la sistemazione non comporti impatto sull'area boscata con sbancamenti e riporti di terreno e abbattimento di piante di alto fusto. Sono ammessi esclusivamente limitate livellazioni del terreno entro la soglia di 0,50 cm, e l'eventuale sfoltimento della vegetazione con possibile abbattimento di un esiguo numero di piante (non più di tre) con obbligo di ripiantumazione nell'ambito direttamente interessato.
- 3. Gli interventi di nuova edificazione ancorché di capanne per il ricovero attrezzi e gli interventi di trasformazione del suolo connessi alla realizzazione di nuovi percorsi e viabilità o di parcheggi ai sensi del comma 2, devono essere accompagnati da apposito studio di Incidenza che dimostri la compatibilità ambientale dell'opera.

Am.E2

CAPO 2. Ambiti dei Presidi della biodiversità

Art.122 Identificazione degli Ambiti Am.E2 Presidi della biodiversità

1. Il PUC identifica come Ambiti Am.E2 le aree costituite da parti ricoperte prevalentemente da vegetazione naturale, con la funzione preminente di costituire una rete ambientale interconnessa, vitale per garantire la vita e gli scambi biologici di varie specie animali e vegetali.
2. Gli Ambiti Am.E2 sono suddivisi in:
   - ❑ Ambiti Am. E2.1 Vegetazione igrofila
   - ❑ Ambiti Am. E2.2 Rete dei canali della piana (Canale Lunense)
   - ❑ Ambiti Am. E2.3 Corridoi ambientali

2. Ferme restando le tutele e i vincoli di carattere ambientale che possono gravare nelle aree interessate nonché la disciplina del Piano del Parco del Magra per i profili di competenza, negli Ambiti Am.E2 non è ammessa alcuna attività di tipo edilizio, fatti salvi gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'Art.129, funzionali al ripristino della naturalità dei corridoi ambientali Am.E2.3.

3. Per ciascuno degli Ambiti ci cui al comma 1 vengono forniti criteri di tutela specifici e differenziati negli articoli seguenti.

Am.E2.1

SEZIONE 1. Vegetazione igrofila Am.E2.1

Art.123 Identificazione degli Ambiti Am.E2.1 Vegetazione igrofila

1. Comprendono le parti di territorio, anche boscato, che si affacciano sui corsi d'acqua del Durasca, del Vara e del Magra, con funzioni di corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti di terra e d'acqua ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità.

2. Gli Ambiti Am.E2.1 si distinguono dai corridoi ambientali Am.E 2.3 per la maggiore dimensione trasversale delle aree pianeggianti.

Art.124 Conservazione degli Ambiti di Vegetazione igrofila Am.E2.1

1. Il **PUC** esalta la funzione di corridoio ecologico esercitata da questi Ambiti incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

2. Le azioni consentite da parte di soggetti privati proprietari dei suoli sono esclusivamente quelle di manutenzione ordinaria del terreno e conduzione delle eventuali colture esistenti. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e percorsi esistenti, con tecniche naturalistiche e senza impiego di alcun materiale estraneo a quelli localmente presenti.

Am.E2.2

SEZIONE 2. Ambiti della rete dei canali della piana

Art.125 Identificazione degli Ambiti della rete dei canali della piana Am.E2.2

1. Gli Ambiti Am.E2.2 Comprendono la rete dei canali facenti parte del sistema irriguo del Canale Lunense, delle sue derivazioni e della aree lungo le fasce adiacenti**.** Essi rappresentano la struttura di servizio essenziale per il mantenimento ed il potenziamento della vocazione agricola della Piana e costituiscono corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità e rappresentano, infine, un forte elemento identitario del paesaggio agrario della Piana del Magra.

Art.126 Conservazione degli Ambiti Am.E2.2

1.Il **PUC** persegue l'obiettivo primario di mantenere integro il tracciato dei canali indicati nelle tavole di **PUC** e la loro riconoscibilità, prevedendo, una fascia di rispetto di circa 20 m per ciascun lato (misurati dalle linee sommitali esterne degli argini o delle sponde) destinate esclusivamente all'attività agricola, con divieto di edificazione ed installazione di qualsiasi tipo di manufatto, fermo restando che nelle aree interne ai perimetri urbani, la fascia di rispetto coincide con quella dei 10 m del vincolo idraulico.

2. La sommità degli argini è destinabile alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e ambientali atti a favorire la continuità di fruizione delle aree del Parco del Magra da parte degli insediamenti in sponda sinistra del fiume.

3. Il PUC prevede la possibilità di estendere tale rete di percorsi all'intero ambito fluviale della piana attraverso un'azione coordinata da parte del Parco stesso e degli altri enti interessati.

Am.E2.3

SEZIONE 3. Ambiti dei Corridoi ambientali

Art.127 Identificazione degli Ambiti dei corridoi ambientali Am.E2.3

1. Gli Ambiti Am.E2.3 comprendono le parti del territorio comunale (segmenti di corridoi di scala sovra comunale) che includono corsi d'acqua naturali e mettono in relazione le aree del golfo con le aree della piana del Magra, attraversando il sistema collinare

2. Gli Ambiti Am.E2.3, per le loro caratteristiche, rappresentano corridoi senza significative interruzioni di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti ed ecotoni diversi, garantendo il permanere d'elevati livelli di biodiversità.

Art.128 Conservazione degli Ambiti Am.E2.3

1. Il PUC prevede di esaltare la funzione di corridoio ecologico degli Ambiti Am.E2.3 fissando l'obbligo del ripristino degli assetti naturali e della rimozione, all'interno della fascia di rispetto, degli elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

2. Per tali manufatti, se legittimati alla data d'adozione del **PUC,** è ammessa la sostituzione edilizia nei termini di cui al successivo Art. 130.

3. Gli enti gestori delle infrastrutture pubbliche che interrompono e/o tagliano i corridoi ecologici e i proprietari delle aree su cui insistono infrastrutture private con analogo impatto, devono provvedere a realizzare sistemazioni del terreno che garantiscano comunque la continuità dl corridoio nei punti interrotti, anche con la predisposizione di cunicoli di congiunzione.

4. In questi ambiti è vietato:
- realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere;
- realizzare superfici impermeabilizzate e comunque effettuare interventi che riducano la permeabilità dei suoli.

5. Sono ammessi:
- interventi di riforestazione con specie igrofile, per il ripristino e l'ispessimento della fascia di vegetazione riparia;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei compresi quelli di asporto dei tronchi caduti o cresciuti in alveo e a ridosso dell'alveo, o di altri ostacoli al regolare deflusso delle acque che costituiscano causa di pericolo;
- la sistemazione dei suoli a fini agricoli;
- l'utilizzo di cespugli annuali (vimini, canne palustri, ecc.) finalizzato ad un uso locale e tradizionale di materiali vegetali per realizzazioni artigianali (es. intreccio di cesti) o per finalità agricole (raccolta di fibre vegetali per legare pomodori, fagioli ,viti etc.) come di altre pratiche colturali tradizionali;

Art.129 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E2.3

1. In questi ambiti gli interventi ammessi devono osservare le seguenti prescrizioni:

- gl'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei compresi quelli di asporto dei tronchi caduti o cresciuti in alveo e a ridosso dell'alveo, o di altri ostacoli al regolare deflusso delle acque, devono essere condotti con tecniche selettive e mirate, idonee a salvaguardare e a recuperare condizioni di maggiore naturalità in accordo con le conoscenze e competenze acquisite dall'Ente di gestione del Parco del Magra;
- la sistemazione dei suoli, anche a fini agricoli, deve ottimizzare la regimazione e il recupero dei corsi d'acqua, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione dalle acque incanalate, attraverso il ricorso ad interventi d'ingegneria naturalistica;

Art.130 Sostituzione edilizia negli Ambiti Am.E2.3

1. Per i manufatti posti all'interno dei corridoi ambientali, in posizione tale da ostruire o comunque ridurre le funzioni del corridoio ecologico, legittimati alla data d'adozione del **PUC,** è ammessa la sostituzione edilizia alle condizioni di cui ai commi successivi.

2. Le **SA** e **SAcc** demolite possono essere ricostruite, senza mutamento di destinazione d'uso, con possibile incremento fino al del 40% della **SA e SAcc** esistente, in terreni di proprietà dello stesso soggetto, al di fuori della fascia di vincolo idraulico di 10 m., ~~sempre~~ **anche** all'interno di ambiti Am.E.2.3, purché non in area SIC, o in altri terreni asserviti a tal fine in Ambiti territoriali agricoli Am.E4, purché non ricompresi in aree non insediabili di tipo: Am.E1 e Am.E 2, **nel rispetto delle indicazioni di cui al comma 4 dell'Art.109.**

3. il manufatto ricostruito deve corrispondere alle tipologie tradizionali e rispettare le seguenti caratteristiche:

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

- Rifiuti: deve essere previsto il compostaggio per l'organico; non prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.



CAPO 3. Areali di valore paesaggistico

Art.131 Identificazione degli Areali E3, di cornice dei centri e edifici storici A1.

1. Gli Areali E3 comprendono le parti del territorio prevalentemente non insediato che si attestano attorno ai Borghi storici di Valeriano Lunense, Vezzano Superiore e Vezzano Inferiore e altri tessuti e complessi storico/monumentali A1, di cui costituiscono inscindibile complemento ambientale e paesistico risultando allo scopo inserite nel perimetro dei rispettivi Piani di Recupero.

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

Art.132 Conservazione negli Areali E3

1. Le aree inserite negli Areali E3 svolgono un ruolo essenziale di cornice paesistica di complemento per i borghi storici e sono caratterizzate dalla presenza di coltivi misti e da aree boscate sui pendii più acclivi.

2. In relazione al valore di integrazione paesistica ed alla situazione agraria complessiva in atto, tali ambiti non sono suscettibili di essere compromessi dalla modificazione dei singoli elementi che concorrono alla loro definizione.

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

- Il divieto di nuova edificazione di qualsiasi genere e di realizzazione di superfici impermeabilizzate;
- il mantenimento delle aree agricole ancora presenti; il recupero delle aree agricole terrazzate, abbandonate o in via di dismissione;
- un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- la conservazione dei manufatti agricoli di valore testimoniale ancora presenti e, più complessivamente, del paesaggio tradizionale ad oggi conservatosi;
- la riqualificazione, la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in sito o la rilocalizzazione dei singoli edifici e manufatti incongrui identificati dal PUC attraverso PdR ovvero, in assenza, il loro mantenimento senza aumento di volume e SA.

4. Sui manufatti rurali di valore testimoniale sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo**,** manutenzione ordinaria e straordinaria che non ne alterino le caratteristiche.

5. Nel rispetto di tale condizione, per i manufatti rurali con Superficie netta interna superiore a 40 mq, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali per una sola unità abitativa, nonché verso altre funzioni compatibili con dette

caratteristiche, quali, laboratori artistici o artigianali, locali adibiti ad agriturismo e altre forme ricettive o funzioni similari e/o loro dependance.

6. Per tali utilizzi, al fine di salvaguardare le tipologie esistenti, è ammessa la deroga ai requisiti igienico sanitari ai sensi dell'art.25 delle Norme Urbanistiche Generali.

7. In caso di recupero a fini residenziali, non è ammessa la realizzazione di successivo frazionamento in ulteriori unità abitative.

Art.133 Interventi ammessi e Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale

1. Le condizioni atte al conseguimento degli obiettivi e delle azioni di conservazione indicati, comportano l'osservanza delle seguenti prescrizioni, valevoli per tutti gli areali E3, inclusi o meno nei perimetri degli Ambiti Am.A1:

- è fatto divieto di realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere e superfici impermeabilizzate;
- sui singoli edifici e manufatti presenti in areali E3, anche quando non inclusi nei perimetri degli Ambiti Am.A1, sono ammessi gli interventi specificati nella Tabella Sinottica di cui all'
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- Art.13 TABELLA SINOTTICA degli Ambiti Am. A1, tessuti e areali A1, areali A2.
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei sentieri e dei percorsi di valore paesaggistico che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione le aree litoranee con le aree della piana del Magra, attraverso il sistema collinare, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche dei manufatti esistenti (tipo di selciato, muretti di sponda, caditoie, etc.);
- è ammesso ed incentivato il ripristino e la saldatura, in un articolato sistema fruitivo, dei sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre anche mediante la realizzazione di brevi nuovi tratti di tracciato comunque non superiori ai 50 m e con caratteristiche analoghe ai tracciati collegati;
- è fatto divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione delle strade di accesso ai fabbricati esistenti nonché alle nuove funzioni realizzate in applicazione dell'Art.132, comma 5, e condizionata dalla dimostrazione della loro necessità;
- la nuova viabilità non potrà avere larghezza superiore a 2,50 m, escluse le cunette (max larghezza cunetta 50 cm), ed avrà fondo bianco (ovvero sterrato o con ghiaia), gli interventi dovranno seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo gli sterri e i riporti, ad un massimo di ml. 1,00 e garantendo la regimentazione corretta delle acque di superficie;
- per raggiungere i fondi interclusi è possibile realizzare sentieri della larghezza massima di ml 1.80 in terra battuta o con pietrisco e ghiaia stabilizzata;
- la superficie stradale dovrà essere realizzata con larghezza massima ml. 2,20 escluso cunette, con pietrisco e ghiaia stabilizzata o con altro materiale che

consenta la permeabilità del suolo. In alternativa sono ammesse pavimentazioni in pietra acciottolata con fondo permeabile.

- gli interventi dovranno seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, limitando al massimo gli sterri e i riporti, ad un massimo di ml. 1,00 e garantendo la regimentazione corretta delle acque di superficie;
- è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni se non attraverso siepi e/o alberature.

2. Per gli areali E3 inclusi nei perimetri degli Ambiti Am.A1 il PdR comprensivo dei medesimi potrà motivatamente discostarsi dalle prescrizioni del presente articolo senza produrre variante al PUC.



CAPO 4. Aree del parco agricolo urbano

Art.134 Identificazione degli Areali E5

1. Il **PUC** classifica come Areali E5 le aree inserite all'interno di tessuti edilizi non densi, allo scopo di costituire la struttura portante della riqualificazione urbana ed ambientale.

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

3. Le aree inserite negli Areali E5 sono costituite da campi e coltivi posti ai margini o, addirittura, inseriti nella trama dell'edificato, di cui rappresentano continuità visuale ed elemento d'equilibrio ambientale.

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

5. Nell'insieme gli Areali E5 svolgono un fondamentale ruolo d'equilibrio eco-biologico e integrano i tessuti costruiti con porzioni di verde agricolo o naturale.

Art.135 Obiettivi generali degli Areali E5

1. L'obiettivo perseguito dal **PUC** è pertanto quello del loro mantenimento e della loro riqualificazione in qualità di "orti urbani" e di "parco agricolo urbano", rendendoli compatibili e complementari con le residenze.

2. Allo scopo il **PUC** prevede sia lo sviluppo delle coltivazioni in essere che l'arricchimento e l'attrezzatura pubblica di tali aree con elementi di arredo per funzioni ludiche e sportive e la continuità dei percorsi interni con i percorsi più strettamente urbani.

3. In questi ambiti gli interventi sono pertanto volti a garantire:
- il mantenimento degli usi agricoli esistenti resi compatibili con gli usi residenziali esistenti ed eventualmente all'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- la cura e attrezzatura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili in continuità con i percorsi urbani.

4. Non è ammesso alcun tipo di edificazione salvo pertinenze delle residenze e piccoli annessi agricoli nei termini di cui al successivo Art.136, lettera B.

Art.136 Disciplina paesistico/ambientale di livello puntuale E5

A) Caratteri generali per gli interventi di sistemazione ammessi:
- nella scelta di piantumazione sono da privilegiare le essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni nonché quelle essenze spontanee che offrono caratteristiche di resistenza al clima, facilità di manutenzione, senza richiedere eccessivi consumi di acqua;
- per l'attività agricola amatoriale esercitabile negli Ambiti si prescrive l'utilizzazione di tecniche coerenti con l'agricoltura biologica al fine di garantire salubrità nell'alimentazione ed evitare l'inquinamento delle falde acquifere;
- è ammesso realizzare bordure vegetali coerenti col paesaggio, ai confini della proprietà, segnalare i confini con alberature oppure mantenere la continuità tra gli spazi aperti senza barriere;
- sono ammessi muretti di pietra a secco per consolidare terrazzamenti presenti nel paesaggio agrario.

B) Caratteri morfologici e dimensionali per i piccoli annessi destinati alla agricoltura amatoriale:
- per i manufatti esistenti di carattere precario è ammessa solo la demolizione, salvo la manutenzione ordinaria eseguibile nel periodo autorizzato di permanenza del manufatto.
- In termini di nuove realizzazioni sono ammessi esclusivamente piccoli annessi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri:
- Lotto minimo:anche se condiviso tra due o più proprietà e/o utenze= 1000 mq;
- Pianta:rettangolare:lato maggiore non superiore a 4 m, **SA** non superiore a 9 mq
- Altezza: max in gronda ≤ 2,70m. Gronde con sporti non superiori a 30 cm.
- Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 2,70 m.
- Gronde con sporti non superiori a 30 cm,
- Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato, etc.),
- Finestre: rettangolari con lato maggiore fino a 70 cm, e lato minore fino a 50 cm
- Portici/tettoie: non ammessi/e.
- Materiali: prescritto il legno con trattamenti naturale di cui essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità;

- Impianti: possono essere dotati d'acqua ed energia elettrica. Sono ammessi gli allacci alla rete elettrica purché interrati ed alla rete idrica solo per usi potabili. Per l'irrigazione ed altri usi si deve prelevare da cisterna di raccolta d'acqua piovana da pazzi o da scorrimenti superficiali.
- Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura.
- Rifiuti: è obbligatorio compostaggio per l'organico.

3. Per gli annessi agricoli eventualmente esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC** sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA** e di volume.

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

- Pianta: uguale al fabbricato esistente, ad eccezione dell'ispessimento delle murature per esigenze sismiche e contenimento energetico;
- Altezza: uguale al fabbricato esistente o massima in gronda ≤ 2,70 m. Gronde con sporti non superiori a 30 cm

Am.E.6

CAPO 5. Ambiti della produzione agricola di pianura

Art.137 Identificazione e articolazione degli Ambiti Am.E6

1. Le aree della produzione di pianura sono costituite dai campi che dalla Via Cisa Vecchia arrivano fino al greto del Magra, parte della grande piana agricolo e orto frutticola di Sarzana.

2. Gli alti argini del Canale Lunense e dei canali di derivazione costituiscono una trama ordinata fino alla confluenza nel Magra e segnano i confini dei campi in continuità con le alberate ed i filari. Nel disegno del paesaggio agrario, in cui le fasi dell'appoderamento lasciano rileggere, in trasparenza, la trama della centuriazione, permane, la memoria della colonizzazione romana.

3. I recenti usi residenziali, terziari e produttivi, nonché l'impronta delle reti infrastrutturali hanno, quasi ovunque, distrutto i campi e cancellato il disegno sottile dei confini ed i cromatismi mutevoli dei coltivi, con l'eccezione della piana che ricade in Comune di Vezzano (Piano di Vezzano I e Piano di Vezzano II) che ha mantenuto pressoché intatta la sua naturalità e rappresenta l'ultimo lembo di paesaggio agrario di pianura riconoscibile in dimensioni sufficienti a costituire ancora un sistema agrario, che il PUC articola nei due Ambiti :
- Ambiti Am.E6.1 **Parco agricolo della piana**
- Ambito Am.E6.2 **Aree agricole perifluviali**

Am.E6.1

SEZIONE 1. Ambito Parco agricolo della piana Am.E6.1

Art.138 Identificazione dell' Ambito Am.E6.1

1. Questo Ambito è costituito dai campi compresi tra Via Cisa Vecchia e l'Autostrada. Esso risulta perciò in diretto contatto con il territorio del Parco del Magra - Monte

Marcello e rappresenta il naturale filtro e spazio di accoglienza per i visitatori del Parco, provenienti dalla conurbazione di Sarzana - La Spezia.

2. Le aree appartenenti al parco agricolo della piana sono caratterizzate da limitati episodi di insediamenti sparsi, di carattere quasi esclusivamente agricolo/residenziale.

Art.139 Obiettivi della tutela e valorizzazione dell' Ambito Am.E6.1

1. Il PUC stabilisce di mantenere e salvaguardare la piana, ripristinando le attività di coltivazione, mantenendo la rete del sistema irriguo ed il valore ecologico e paesistico del tracciato dei singoli canali, nonché preservando la pratica colturale dell'alberata e dei filari a vite maritata.

2. L'indicazione del **PUC** è di realizzare, in stretta relazione con la programmazione del Parco del Magra, un'area agricola produttiva di qualità biologica da inserire nei prodotti **DOP** del Parco, fermo restando il rispetto degli indirizzi di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche del Parco.

Art.140 Interventi ammessi nell' Ambito Am.E6.1

1.Non è ammessa la edificazione di nuovi edifici residenziali, mentre è favorita la pluralità degli interventi possibili per il riutilizzo ottimale dei manufatti esistenti destinati alla produzione agricola nonché la realizzazione, anche ex novo, di annessi agricoli e di manufatti agricoli - produttivi o serre funzionali al conseguimento degli obiettivi sopra indicati.

2. Sugli edifici esistenti sono pertanto ammessi gli interventi consentiti per gli edifici esistenti negli Ambiti agricoli Am.E4.

3. In caso di interventi di sostituzione edilizia in applicazione della disciplina di cui all'Art 109, in attuazione dell'art.6 della LR.n.49/2009 s.m.i, la ricostruzione non può avvenire in aree appartenenti all'Ambito Am.E 6.1 ma deve avvenire esclusivamente in aree idonee appartenenti a Ambiti Am.RC ovvero ad Ambiti Am.E4 nell'osservanza delle rispettive discipline e parametri che regolano la nuova edificazione nelle aree interessate.

4. Sono ammessi interventi per la realizzazione di annessi agricoli nei limiti e con le caratteristiche di cui all'Art. 143, lettera B) e C).

5. É vietata la costruzione di locali interrati.

6. Gli interventi di nuova edificazione di annessi agricoli ai sensi del comma 4 nonché gli interventi di cui al successivo Art. 141 e Art. 142, ricadenti in aree SIC o in aree adiacenti al SIC devono essere accompagnati da apposito studio di Incidenza che dimostri la compatibilità ambientale dell'opera.

Art.141 Incentivi per le aziende agrituristiche in attività nell' Ambito Am.E6.1

1. Per le aziende agrituristiche in attività, iscritte al relativo Elenco Regionale il cui titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale, è ammesso l'ampliamento degli edifici rurali esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC**,** adibiti alle attività aziendali, fino al raddoppio delle **SA** esistenti destinate ad attività produttive e ricettive, senza superare una **SA** complessiva di 300 mq. L'azienda deve disporre per l'esercizio dell'attività di almeno 20.000 mq di terreno ricadente in Am E6.1, anche non contigui, che saranno asserviti all'ampliamento, che escluda nuove edificazioni.

2. L'utilizzazione degli incentivi di cui al comma 1 è subordinata al rispetto delle prescrizioni indicate all'Art.114 per il caso analogo di aziende agrituristiche in attività in Am.E4.

2. Nel caso in cui l'azienda agrituristica abbia già usufruito degli incrementi di cui ai casi di potenziamento e recupero residenziale disciplinati ai sensi dell'Art.140, comma 2, gli incrementi di **SA** già usufruiti sono sottratti dal calcolo del raddoppio di cui alla presente norma.

Art.142 Aziende agricole di almeno 20.000 mq nell' Ambito Am.E6.1

1. Il caso di specie è riferito alla casistica in cui il titolare sia imprenditore agricolo a titolo principale o con titolo equivalente in ordine alla documentabile esistenza di una azienda agricolo produttiva di almeno 20.000 mq. È concessa la realizzazione di manufatti agricolo - produttivi ai sensi dell'Art.15, commi 7 e 8 delle Norme urbanistiche generali, destinati esclusivamente all'attività agricola, nella misura prevista dal Piano economico di sviluppo aziendale.

2. Eventuali manufatti per funzioni speciali - quali cantine, stalle, ricoveri per mezzi agricoli di grandi dimensioni e similari – saranno oggetto di progettazione specifica conforme ai criteri di funzionalità del caso.

3. I manufatti ordinari e la viabilità sono disciplinati dalle disposizioni di cui al successivo Art.143 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E6.1.

4. E' ammessa la realizzazione dell'edificio di abitazione del conduttore con indice **IUI** = 0,0060 mq/mq con lotto minimo contiguo circostante l'abitazione di 5.000 mq.

5. Le nuove costruzioni non possono avere **SA** superiore a 140 mq, e devono uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni" di cui all' Art.113 lettera A e B. Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= A

6. Il titolo autorizzativo è subordinato all'approvazione del Piano economico di Sviluppo Aziendale a firma di un agronomo, che attesti la necessità dei manufatti agricolo - produttivi richiesti per le attività dell'azienda agricola e ad una convenzione che vincoli gli immobili realizzati per uso agricolo al mantenimento della destinazione per la durata minima di anni 10.

Art.143 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E6.1

A) Caratteri generali per la conduzione delle attività agricole in Ambito Am.E6.1

1. Le attività agricole e di fruizione delle aree in Ambito Am.E6.1 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

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

B) Caratteri morfologici e dimensionali per gli annessi agricoli Am.E6.1

2. Gli annessi agricoli realizzabili devono corrispondere alle seguenti **prescrizioni e** caratteristiche morfologiche:

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

3. In caso d'annessi agricoli esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC,** catalogati come manufatto rurale testimoniale indicato sulle tavole di **PUC** come Am.A2 ovvero, anche se non indicati sulle Tavole progettuali del **PUC**, con caratteristiche

comunque rispondenti a quelle indicate dall'art.2, comma 1, lettera a) della LR n.49/2009 e s.m.i., vi è obbligo di recupero mediante restauro atto a salvaguardarne le caratteristiche.

4. Per gli annessi agricoli diversi da quelli di cui al comma 3 è ammessa la ristrutturazione subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:
- Pianta: uguale al fabbricato esistente, fatta eccezione per gli ispessimenti della muratura dovuti ad esigenze di natura sismica;
- Altezza: massima in gronda non superiore a 3,00 m o uguale al fabbricato esistente.

C) nuova edificazione di serre

5. E' sempre ammessa la edificazione di serre temporanee o stagionali costituite da strutture non stabilmente ancorate al suolo e non rientranti nell'attività edilizia libera di cui all'articolo 21, comma 1, lettera e) della l.r. 16/2008, nel rispetto dei seguenti parametri: superficie coperta comunque non superiore al 50% del lotto interessato, distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 5, altezza non superiore a metri 2.50.

6. E' ammessa la edificazione di serre costituite da strutture stabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche dimensionali:
- Lotto minimo contiguo: maggiore o uguale a 3.000 mq, libero da altri annessi o da abitazioni;
- Massima Superficie Coperta inferiore o uguale al 20% della superficie del lotto. In caso di interventi da parte di operatore agricolo a titolo principale la massima Superficie Coperta può essere inferiore o uguale al 40% della superficie del lotto.
- Altezza massima inferiore o uguale a metri 3.50
- Distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 10.
- Nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall' esercizio dell' impianto.

7. Alla cessazione dell'utilizzo produttivo la serra deve essere demolita e il terreno utilizzato rimesso in pristino. L'ingombro geometrico della serra non può in nessun caso essere trasformato in volume per usi diversi da quelli originari della produzione in serra .

Am.E6.2

SEZIONE 2. Ambiti delle aree agricole perifluviali

Art.144 Identificazione degli Ambiti delle aree agricole perifluviali Am.E 6.2

1. Gli Ambiti Am.E6.2 comprendono parti di territorio agricolo di pianura che si affacciano su corsi d'acqua del Durasca, del Vara e del Magra.

2. Le aree considerate, pur essendo oggetto di attività agricola, hanno un valore primario come corridoi di continuità per la flora e per la fauna, tra ambienti di terra e d'acqua, garantendo il permanere di elevati livelli di biodiversità.

3. Le aree lungo il corso del Magra fanno parte del Parco del Magra –Montemarcello e sono pertanto oggetto della disciplina del Piano del Parco, segnatamente dell'art 52 delle Norme del Piano, che è prevalente sulla disciplina del PUC.

Art.145 Obiettivi di tutela degli Ambiti Am.E6.2

1.La funzione di corridoio ecologico associata alla vitale capacità di produzione agroalimentare va esaltata in via primaria, incentivando le azioni di ripristino degli assetti naturali e la rimozione di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

2. Analogamente vanno incentivate le pratiche colturali compatibili da inserire nei programmi di valorizzazione dei prodotti del Parco del Magra.

Art.146 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale Am.E6.2

1. In coerenza con gli obiettivi enunciati, il PUC ammette esclusivamente interventi di coltivazione agricola dei fondi rustici con modalità e pratiche colturali compatibili al mantenimento dei caratteri geomorfologici naturali del suolo. In dettaglio:

- Sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino delle arginature, delle condotte di fossi e canali.
- Sono altresì ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di annessi agricoli e manufatti esistenti.
- Non sono ammessi escavazioni o riporti di terra né la realizzazione di muri o altre forme di recinzione.
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli o altri manufatti.

2. Ai fini di fruizione attiva a carattere ludico/ sportivo e didattico sono ammesse tutte le forme di intervento compatibile previste dalle normative del Parco del Magra –Monte Marcello.

PARTE TERZA. SERVIZI PUBBLICI

TITOLO 1. Sistema territoriale delle attrezzature e dei servizi

F1.1 CAPO 1. Servizi e attrezzature pubbliche esistenti

Art.147 Identificazione dei Servizi pubblici esistenti F1.1

1. Il **PUC** censisce e rappresenta graficamente sulle tavole di progetto con il simbolo F.1.1 la rete dei servizi e delle attrezzature pubbliche e dei servizi e attrezzature di interesse pubblico a gestione privata presenti sul territorio comunale, individuando, per ciascuno, la funzione attualmente svolta, indicata per esteso con relativa sigla nella Legenda e nelle planimetrie delle tavole di PUC.

2. I servizi pubblici e attrezzature identificati con la sigla F1.1. corrispondono alle zone F del DM n. 1444 del 2.4.68.

Art.148 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale F1.1

1. Con riferimento alla varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti, il PUC salvo il rimando specifico alla successiva lettera d) per gli interventi ammessi nelle aree del Campo pozzi esistente, configura le seguenti possibilità di intervento:

a) Interventi di adeguamento e/o miglioramento e/o ampliamento dei fabbricati e delle aree di pertinenza:
- per tutte le categorie di servizi esistenti sono ammessi gli interventi ordinari ritenuti necessari per garantire il mantenimento e il miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici e/o degli impianti. In particolare sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento della **SA** fino al 20% della **SA** esistente nel rispetto delle distanze fra fabbricati di cui all'Art.19 delle Norme Generali;
- nelle aree di pertinenza dei servizi è sempre possibile realizzare opere di sistemazione del suolo, percorsi ciclo/pedonali, installazione di punti ristoro mediante panchine/sedute attrezzate, fontane, recinzioni, posteggi per biciclette, cestini portarifiuti, ricoveri per attrezzi e materiale di giardinaggio, chioschi aperti ad uso ristoro in struttura leggera (metallo, legno, vetro) con superficie coperta non superiore a 6 mq, piccole attrezzature per il gioco dei bambini, e similari.

b) Interventi di sostituzione edilizia e/o nuova costruzione e/o trasformazione della tipologia del servizio:
Gli interventi comportanti incremento di **SA** eccedenti quelli di cui al comma 1, lettera *a.*), necessari per adeguare gli spazi e i servizi a nuove esigenze e/o domande di interesse pubblico, anche sopravvenienti nel tempo, sono possibili mediante **PUO** di iniziativa pubblica comprensivo di progetto esecutivo. L'approvazione del progetto, se non rientrante nelle condizioni di flessibilità di cui all'Art. 52 delle Norme Urbanistiche Generali ovvero dell'Aggiornamento di cui all'Art.53 stesse norme, può comportare Variante contestuale al **PUC**, ai sensi dell' Art. 54 delle Norme Urbanistiche Generali.

Il possibile cambio d'uso da una tipologia di servizio ad un'altra tipologia, è subordinato alla verifica che il dimensionamento della **SA** sottratta al servizio originario non ne comprometta la funzionalità rispetto alla collettività servita.
All'interno delle strutture destinate a scuola e istruzione sono collocabili funzioni collettive per la cultura, il tempo libero e lo sport anche in funzione di una fruizione non scolastica, previa intesa fra i soggetti istituzionali preposti alla gestione del/dei servizi in parola.
I locali di strutture e servizi che risultassero disponibili per cessata funzione o per fasi temporali possono essere concessi anche in gestione a soggetti privati per attività di servizio complementari o funzionali al servizio principale fornito nei locali in parola, previa convenzione pubblico-privato discussa e votata in Consiglio comunale.
c) interventi di adeguamento dei distributori di carburante:
c.1) i progetti di adeguamento di impianti di distribuzione di carburante seguono, il normale iter autorizzativo previsto per le attività produttive. Per ogni area di distribuzione carburanti è ammessa la realizzazione di strutture di servizio ad un solo piano, con i seguenti parametri complessivi massimi:

- **I.U.I.** = 0,01 mq/mq (**SA** del fabbricato di servizio)
- **R.C.** = 0,30 (Superficie coperta comprensiva anche delle tettoie e pensiline).

d) interventi di mantenimento e adeguamento Campo pozzi esistente

L'area dei campi pozzi esistente, di proprietà dell' ACAM, è sita al confine col Comune di: "Arcola" e si estende per circa 62.500 mq.
L'obiettivo del PUC è garantire le migliori condizioni di esercizio del Campo pozzi esistente, sotto il profilo dell'efficienza e della qualità e sicurezza delle captazioni, comprensive delle attività di estrazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua potabile utilizzata da gran parte degli abitanti della Provincia di: "La Spezia".
A tale scopo, oltre al potenziamento del servizio di cui alla successiva nuova previsione di tipo F1.2, il PUC consente di effettuare:
- *sugli immobili esistenti*, tutti gli interventi di manutenzione, adeguamento, ristrutturazione senza incremento della SA. La sostituzione edilizia, con possibile incremento della SA del 20%, è ammessa solo con trasferimento della SA nell'area F1.2 di cui al successivo Art.151,nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici ivi stabiliti. Sulle coperture dei fabbricati è ammessa la installazione di pannelli solari.

- *sulle aree libere* non è ammesso alcun tipo di intervento in contrasto con le attività di captazione acque ai sensi della vigente normativa in materia, salvo istallare pannelli solari su apposite strutture di sostegno, di altezza da terra non inferiore a ~~2.20~~ **1.50** metri e comunque adeguata all'utilizzo delle aree sottostanti per funzioni connesse alle attività ACAM.

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

3. Tutti gli interventi di tipo edilizio dovranno essere attenti alla qualità architettonica e completi di analisi e rilievi per individuare le relazioni con il contesto urbano e ambientale e indicare le soluzioni progettuali più adatte ad organizzarle e valorizzarle.

F1.2

CAPO 2. Servizi e attrezzature di progetto

Art.149 Generalità

1. Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree e servizi pubblici o ad uso pubblico realizzati e/o gestiti da privati, ad integrazione della rete dei servizi pubblici presenti sul territorio comunale, individuando, per ciascuno, la funzione da svolgere secondo la classificazione rappresentata nella Legenda delle tavole di progetto come specificato nell'Art. 147, comma 1.

2. Di norma i servizi pubblici e le attrezzature individuate dal PUC sono inserite all'interno degli Ambiti di intervento. Ove gli stessi non ricadano all'interno di perimetri la cui attuazione è sottoposta a **PUO** di iniziativa pubblica o privata, gli interventi previsti dal PUC sono attuabili con le modalità e i parametri di cui al successivo Art.151.
3. I servizi pubblici e le attrezzature identificati con la sigla F1.2. corrispondono alle zone F del DM n. 1444 del 2.4.68.

Art.150 Disciplina paesistica di livello puntuale F1.2

1. Con riferimento alla varietà delle aree e delle strutture di servizio pubblico previste dal PUC, la disciplina paesistica di livello puntuale è indicata in modo specifico per ciascun tipo di servizio all'interno dei rispettivi articoli.

2. Valgono comunque le prescrizioni e indicazioni di cui all'Art.148, dove non superate o meglio dettagliate dalle disposizioni specifiche relative ai singoli interventi di cui al successivo Art. 151.

Art.151 Indicazioni specifiche per i singoli servizi pubblici di progetto F1.2

1. Gli interventi di progetto previsti dal PUC e la relativa disciplina sono di seguito elencati e disciplinati con riferimento alla cartografia di Piano ove sono rappresentati:

Tavola 9.5.2

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

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

Obiettivi generali della trasformazione.
Il PUC prevede una struttura di residenza assistita per anziani, anche di possibile realizzazione privata. Per consentire una migliore qualità di vita agli ospiti, si è scelta una localizzazione inserita in un ambiente naturale e silenzioso ma non isolata dalle funzioni urbane: da lì si raggiungono agevolmente, in poche centinaia di metri, i nuclei di Piano di Valeriano e di Follo.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

- Funzione principale: R.S.A. = Residenza Sociale per Anziani, verde privato.
- Funzioni complementari: **uR2** - **S**.

- **IUI** = 0,5 mq/mq (corrispondente a spazio di 35 mq x 50 ospiti + residenza proprietari)
- **RC** = 0,30 mq/mq
- **CP** = 0,45 mq/mq
- Piani interrati 1, nel sedime del fabbricato
- Numero max piani fuori terra = 2+1(per terrazza giardino e residenza proprietari)

Modalità di attuazione
Nel caso l'intervento sia realizzato da privati, permesso di costruire convenzionato.
La convenzione, sottoscritta fra Comune e soggetto realizzatore e/o gestore, disciplina tariffe, modalità e tempi di gestione del servizio e ogni altra clausola o prestazione il Comune intenda stabilire e disciplinare.
Disciplina paesistica di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

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

Tavola 9.5.4

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

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

Obiettivi generali della trasformazione

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

Destinazioni d'uso e Dimensionamento
Destinazioni ammesse: Attività ricettive e convegnistiche, Attività culturali quali Musei, Centri di documentazione, Biblioteche.

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

- **IUI** = 0.25 mq/mq calcolati sulla superficie dell'intero comparto, comprensivi della villa storica;
- **RC** = 0.15 mq/mq calcolati sulla superficie dell'intero comparto, comprensivi della villa storica.

Per la funzione di tipo residenziale, ammessa in alternativa alle previsioni di cui sopra nel caso le stesse non venissero realizzate, è consentito solo il mantenimento della volumetria della villa esistente, con possibili interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo, senza aumento di volume e senza modifiche esterne.

Modalità di attuazione
PUO di iniziativa pubblica, in caso di progetto rivolto alla realizzazione delle funzioni principali, Titoli pertinenti al tipo di intervento effettuato in caso di interventi finalizzati al mantenimento della funzione residenziale.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i volumi complementari dovranno essere collocati in modo da non impattare negativamente sulla consistenza del parco, sulle principali visuali e nei rapporti con la villa storica. Essi dovranno essere realizzati con strutture e materiali semplici (pannelli con strutture metalliche, setti murari con ampie campiture vetrate e similari) tali da non "competere" con la villa. Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

F1.2 Forte Bastia Ass / Sp.

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

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

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

Destinazioni d'uso e Dimensionamento
Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - servizi e attività turistiche, ricettive, agrituristiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive artigianali e commerciali.

Funzioni complementari: residenza per gli operatori e gestori delle attività.

Dimensionamento: è previsto il mantenimento del corpo edilizio della struttura esistente senza aggregazioni e ampliamenti esterni. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione interna necessari alla funzionalità delle attività insediabili purché compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche del monumento.

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

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- Il recupero e la valorizzazione del manufatto deve avvenire nel rispetto delle

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

Tavola 9.5.5

F1.2 Vezzano Alto: P / Ch

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

Obiettivi generali della trasformazione

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

Dimensionamento e destinazioni d'uso

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

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

Massimo superficie dei garage interrati 800 mq;

Massimo superficie coperta del chiosco - bar 60 mq

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

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

La convenzione, sottoscritta fra Comune e soggetto realizzatore e/o gestore, disciplina tariffe, modalità e tempi di gestione del servizio e ogni altra clausola o prestazione il Comune intenda stabilire e disciplinare

Disciplina paesistica di livello puntuale

Ferme le indicazioni di cui all'Art.148 criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

Garage interrato

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

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

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

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

Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

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

L'area, comprendente una villa storica di interesse architettonico ed un ampio parco, è

collocata in posizione strategica, nel centro di Vezzano, con l'ingresso al parco affacciato su piazza "F. Centi", cuore della vita sociale di Vezzano, su cui si affaccia lo stesso edificio comunale.

Obiettivi generali della trasformazione
L'intervento, **in alternativa al possibile mantenimento della funzione residenziale**, si propone di consentire una gamma di trasformazioni compatibili con le qualità architettoniche ed il ruolo urbano, con l'obiettivo di ottenere un polo attrattivo integrato con il centro storico e coadiuvante le prospettive di sviluppo turistico e/o culturale che il **PUC** intende favorire nei nuclei storici.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento
Funzione esistente ammessa: residenziale
Funzioni principali proposte, in complementarietà o alternativa : Attività culturali e convegnistiche, Uffici pubblici, Parco urbano pubblico.
~~Funzioni ammesse, in alternativa: Mantenimento dell'attuale funzione residenziale~~
Dimensionamento: Per le funzioni principali proposte in complementarietà o alternativa alla funzione residenziale, è ammessa la realizzazione di volumi complementari (dépendance) per una sup. coperta massima di 150 mq, su un solo piano, distribuita anche in più corpi in modo da risultare compatibile con la conservazione delle alberatura comunque separati dalla villa storica, pur ad essa collegabili attraverso giunzioni architettoniche compatibili.
Per la funzione di tipo residenziale esistente , ammessa ~~in alternativa alle previsioni di cui sopra~~, è consentito solo il mantenimento della volumetria della villa esistente, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza modifiche esterne

Modalità di attuazione
PUO ~~di iniziativa pubblica~~, in caso di progetto rivolto alla realizzazione delle funzioni **alternative proposte** ~~principali~~. **La Convenzione del PUO, oltre agli usuali obblighi di legge, stabilisce la parte del parco urbano, comunque non inferiore al 50% dell'esistente, da destinare all'uso pubblico e le relative modalità di fruizione e manutenzione.**
Pertinenti titoli edilizi in caso di interventi finalizzati al mantenimento della funzione residenziale.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all'Art.148,i volumi complementari dovranno essere collocati in modo da non alterare significativamente la consistenza del parco. Essi dovranno essere realizzati con materiali leggeri e ampie campiture vetrate.
Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra squadrata.

Tavola 9.5.6

F1.2 Molinello: Nuovo Cimitero
L'area, di circa 6.495 mq, si affianca alla chiesa di: "S. Maria del Molinello", sul lato di ponente, ingloba l'attuale corsia a scendere di via del "Molinello" e prosegue sulle prime balze del pendio a ridosso della chiesa.

Obiettivi generali della trasformazione
Il PUC riscontrata la necessità di ampliare la capienza del cimitero esistente di "Prati", destina l'area alla realizzazione di un nuovo impianto cimiteriale di capienza almeno

analoga a quella del cimitero esistente.
La località defilata e tranquilla, la configurazione sufficientemente ampia, stante l'inglobamento della strada a scendere e dell'area di pertinenza della chiesa, la ridotta acclività delle balze a loro volta interessate dal progetto e la diretta collegabilità dell'area alla esistente strada carrabile per “Prati” sono le condizioni che rendono idonea l'area interessata alla realizzazione della nuova infrastruttura.

Destinazioni d’uso e Dimensionamento
Funzione principale e unica: nuovo cimitero
Dimensionamento: connesso al progetto di opera pubblica predisposto dal Comune.

Modalità di attuazione
Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all’Art.148, criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:
- uso di un linguaggio progettuale in dialogo con la architettura della chiesa, che verrà a far parte del complesso, secondo una iconologia tipica del piccolo cimitero di campagna. Si suggerisce, a mero titolo d’indirizzo, di realizzare una struttura racchiusa da una muratura perimetrale di recinzione unitaria a semplice intonaco, a fasciare l'intero complesso sia nella parte pianeggiante che nella risalita sulle prime balze collinari.
- il muro perimetrale, di altezza non superiore a 2,50 m , dovrà risultare adeguatamente rifinito sulla parte alta e nei varchi di ingresso e di uscita o nei modi tipici dei muri perimetrali ottocenteschi (arrotondamento o cuspide per il muro perimetrale compiutamente raccorda con pilastri e cancellate in ferro di ingresso e di uscita) ovvero potrà essere realizzato con soluzioni e linguaggio architettonico contemporanei purché complessivamente coerenti fra muro esterno e i singole componenti interne del nuovo cimitero.
- l'organizzazione interna degli spazi sfrutterà la parte pianeggiante a prato e per tombe a terra e cappelle, mentre i dislivelli delle balze potranno essere utilizzati per la realizzazione, anche interrata di loculi in struttura.
- nell'intervento sulle balze collinari, occorre garantire l'adattamento della struttura all'andamento del terreno, contenendo sbancamenti e riporti. E' inoltre chiesto il contenimento delle altezze dei corpi edilizi fuori terra (cappelle, forni, etc) entro 3,50 m .

F1.2 Sarciara: I, SP

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

Obiettivi generali della trasformazione
L'area è inserita nelle zone F1.2 allo scopo di consentire l'ampliamento della palestra esistente e di attrezzare un ulteriore spazio esterno di servizio alla scuola, per gli scopi didattici e ludici / sportivi e ricreativi di cui vi sarà bisogno oltreché in grado di collegare tra loro con un adeguato percorso pedonale, secondo la previsione di cui alla **Tav. 9.5.6** del **PUC**, le viabilità a monte e a valle della scuola stessa.
Destinazioni d’uso e Dimensionamento
Funzione principale e unica: Ampliamento della palestra e sistemazione ambientale esterna per attività didattiche e ludico/sportive/ricreative.
Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune.

Modalità di attuazione
Progetto di opera pubblica.

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i criteri guida da rispettare per la progettazione dell'ampliamento della palestra sono semplicemente l'impiego di soluzioni progettuali in grado di ricreare, attraverso l'ampliamento, un manufatto finale unitario.
I criteri guida da rispettare per le sistemazioni esterne e la realizzazione del percorso pedonale sono improntati alla ricerca di soluzioni pratiche ed economiche attraverso l'impiego di materiali e tecniche eco-compatibili.

F1.2 Prati Batteria: Ass

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

Obiettivi generali della trasformazione
Analogamente a quanto indicato per forte Bastia, il PUC si propone di favorire il recupero della struttura fortilizia per funzioni che possano risultare in sinergia con l'obiettivo della valorizzazione turistica, ambientale e culturale del territorio di: "Vezzano", attraverso l'ipotesi di un "*projet-financing*" ammettendo tutte le funzioni di recupero e riutilizzo che possano consentire margini interessanti per un operatore privato pur all'interno di modalità e forme di riuso compatibili con la salvaguardia architettonica e storico/culturale del bene e del contesto naturalistico - ambientale in cui è collocato.
Le riutilizzazioni ammesse, contando anche sulla facile accessibilità dalla sottostante strada provinciale, sono pertanto le più ampie, sia di natura pubblica che privata, rivolte a: servizi e attività ludiche e sportivo/ricreative - servizi e attività turistiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive e commerciali.
Le riutilizzazioni possono essere in mix compatibili tra loro e contemplare quote opportune di residenzialità per gli operatori.

Destinazioni d'uso
Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - servizi e attività turistiche, agrituristiche e per lo spettacolo - servizi, attrezzature e attività produttive artigianali e commerciali.
Funzioni complementari: residenza per gli operatori e gestori delle attività.

Dimensionamento
E' previsto il mantenimento del corpo edilizio della struttura esistente senza possibilità di aggregazioni e ampliamenti esterni. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione interna necessari alla funzionalità delle attività insediabili purché compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche del monumento.
Modalità di attuazione
PUO di iniziativa privata all'interno di un "projet-financing".

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale
Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i criteri guida da rispettare per la **progettazione** sono i seguenti:

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

F1.2 Campo pozzi

L'area di circa 12.300 mq, di proprietà della ACAM è sita al confine col Comune di: "Arcola".
Essa è ricompresa nella più grande area dei campi pozzi esistente che si estende anche nel limitrofo territorio di "Arcola".

Obiettivi generali della trasformazione

L'obiettivo è quello di favorire il potenziamento dell'attività di estrazione, filtraggio e distribuzione dell'acqua potabile utilizzata da gran parte degli abitanti della Provincia di: "La Spezia".
A tale scopo si prevede la possibilità di realizzare, a cura di ACAM, alcuni fabbricati, esclusivamente destinati ai servizi idrici ed all'attività più generale di ACAM.

Destinazioni d'uso

Funzioni ammesse: = Tutte le funzioni legate ai servizi idrici ed all'attività più generale di ACAM.
E' ammassa la installazione di pannelli solari preferibilmente sulle coperture dei fabbricati.
Ove ciò non risulti possibile ovvero siano necessarie maggiori superfici di captazione, è consentito istallare pannelli su apposite strutture di sostegno, di altezza da terra non inferiore a 2.20 metri e comunque adeguata all'utilizzo delle aree sottostanti per funzioni connesse alle attività ACAM.

Dimensionamento:

- **I.U.I.** = 0,1 mq/mq (**SA** del fabbricato di servizio);
- **RC** = 0,1 mq/mq (**S** coperta comprensiva anche delle tettoie e pensiline);
- **N° piani interrati =** nessuno;
- **N° piani fuori terra =** 2.

Distanze:

- **Dai confini** = 5 m o sul confine, nel lato verso "Arcola", dove prosegue il campo pozzi di ACAM;
- **Dai pozzi =** 10 m;
- **Da fabbricati** = 5 m o in aderenza.

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata**.**

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

Ferme le indicazioni di cui all'Art.148, i criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti:

- I manufatti di servizio come sopra indicati, devono ed essere pertanto realizzati con tecniche e materiali di ridotto impatto, contenendo al massimo gli scavi.
- Sia in fase di lavorazione che in esercizio, non si devono immettere o sversare nel terreno prodotti inquinanti.
- Lo stoccaggio di materiali è ammesso solo su piattaforme impermeabili, coperte da tettoie.

TITOLO 2. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



CAPO 1. Verde pubblico attrezzato esistente

Art.152 Identificazione delle aree di Verde pubblico attrezzato esistente F2.1

1. Il **PUC** censisce e rappresenta graficamente sulle tavole di progetto con il simbolo F2.1 il sistema del verde pubblico attrezzato presente sul territorio comunale, individuando, per ciascuna area, le specificità e la funzione attualmente svolta.

2. Le aree di verde pubblico attrezzato esistente corrispondono agli standard di cui al DM. N.1444 del 2/4/68

Art.153 Disciplina paesistica di livello puntuale F2.1

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

2. In relazione alle diverse caratteristiche e funzioni delle zone F2.1 individuate, si configurano le seguenti tipologie di intervento:

- *a) Interventi di miglioramento e attrezzatura delle aree verdi.*
  nelle aree di verde pubblico attrezzato esistenti è sempre possibile realizzare opere di sistemazione del suolo, percorsi ciclo/pedonali, installazione di panchine e punti ristoro, fontane, recinzioni, posteggi per biciclette, cestini portarifiuti, ricoveri per attrezzi e materiale di giardinaggio, chioschi aperti ad uso ristoro, piccole attrezzature per il gioco dei bambini, e similari;
- *b). adeguamento e/o miglioramento dei fabbricati di servizio esistenti*:
  per tutte le categorie di servizi esistenti sono ammessi gli interventi ordinari ritenuti necessari per garantire il mantenimento e il miglioramento dei livelli prestazionali degli edifici e/o degli impianti presenti nelle aree di verde pubblico attrezzato. In particolare sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento della **SA** fino al 20% della **SA** esistente nel rispetto delle distanze fra fabbricati di cui all'Art.19 delle Norme Generali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di **SA** sono effettuati con progetto di opera pubblica , da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
  c) ampliamento, sostituzione edilizia e/o trasformazione dei fabbricati di servizio esistenti:
  gli interventi comportanti incrementi di **SA** eccedenti quelli di cui al comma 2, lettera *b)*, necessari per adeguare gli spazi e i servizi a nuove esigenze e/o domande di interesse pubblico, anche sopravvenienti nel tempo, sono possibili mediante **PUO** di iniziativa pubblica comprensivo di progetto esecutivo. L'approvazione del progetto, se non rientrante nelle condizioni di flessibilità di cui all'Art. 52 delle Norme Urbanistiche Generali ovvero dell'Aggiornamento di cui all'Art.53 stesse

norme, può comportare Variante contestuale al PUC, ai sensi dell' Art. 54 delle Norme Urbanistiche Generali.



CAPO 2. Verde pubblico attrezzato di progetto F2.2

Art.154 Generalità.

1.Il **PUC** prevede la realizzazione di nuove aree di verde pubblico attrezzato, ad integrazione della rete del verde esistente sul territorio comunale, individuando, per ciascuna delle nuove previsioni, il ruolo e le specifiche dotazioni prestazionali.

2. Le aree di ere pubblico attrezzato corrispondono agli standard di cui al DM. N.1444 del 2/4/68.

3. Tutte le previsioni di PUC che interessano aree di verde pubblico situate all'interno del perimetro del Parco fluviale del Magra sono subordinate al rispetto della normativa del piano del Parco sia in termini di indirizzi, di cui all'at.58 del Piano, che relativamente alle specifiche norme delle singole componenti del Parco interferite dalle previsioni del PUC.

Art.155 Disciplina paesistica di livello puntuale per le aree F2.2

1.La varietà delle aree e delle strutture di servizio presenti induce a definire norme paesistiche specifiche per ciascuno degli interventi individuati, salve le prescrizioni comuni a carattere generale di seguito indicate:

A) Prescrizioni a carattere generale per le aree F2.2

Gli interventi proposti dovranno essere essere completati da analisi e rilievi atti ad individuarne le relazioni con il contesto urbano e ambientale di riferimento al fine di caratterizzare le soluzioni di arredo e gli interventi edilizi sulle strutture con la necessaria attenzione alla qualità funzionale del servizio e a quella del paesaggio urbano complessivamente interessato. Nel caso di costruzione di strutture di servizio, interne alle aree a verde:

- è sempre prescritto l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali limitando al massimo le aree impermeabili e l'uso dell'asfalto.
- è prescritto l'uso di materiali di bioarchitettura per le nuove costruzioni.
- si richiedono prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo), fino al raggiungimento della Classe energetica "A", preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico.
- è prevista la creazione di ombreggiamenti vegetali e di specchi o giochi d'acqua a garanzia di un corretto inserimento paesaggistico e di una climatizzazione estiva ottimale.
- la manutenzione dei sentieri e delle strade esistenti e la costruzione di nuove strade e sentieri sono disciplinati dalle disposizioni dell'Art.50 delle Norme generali di PUC.

B) Indicazioni specifiche

- Di seguito sono riportate le aree verdi attrezzate di progetto previste dal PUC facendo riferimento alla specifica Tavola ove sono localizzate:

Tavola 9.5.2

F2.2 Bottagna. Sp

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

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento, in coerenza con le finalità del Parco Fluviale in cui l'area è inserita, si propone di bonificare e rinaturalizzare il sedime interessato che è stato sede di un frantoio per inerti (oggi dismesso), demolendo i ruderi incongrui presenti nell'area e rimuovendo ammassi di inerti residuali. Le caratteristiche dell'area consentono di realizzare impianti ed attrezzature sportive anche coperte, al fine di integrare l'area di servizi sportivi all'aperto esistenti con un'offerta aggiuntiva indirizzata alla fruizione del Parco fluviale e di collegare, con percorsi pedonali autonomi, i poli pubblici di Bottagna (scuole, mercato, piazza della Chiesa) al polo sportivo. Da qui potrà essere indicato un percorso naturalistico estivo che, attraversati i fiumi grazie ad adeguate sistemazioni di guado, raggiunga il polo di sport ambientale dei "Laghi Curadi

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

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

Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

- Preferenza per la utilizzazione di un linguaggio costruttivo e formale di tipo tecnologico aderente al conseguimento delle prestazioni funzionali richieste dal servizio:
- Realizzazione di percorsi pedonali di accesso
- Rinaturalizzazione del corso terminale del torrente Bottagna al fine di integrarne il corso e le sponde alla sistemazione complessiva dell'area..
- Il rispetto di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco, come indicato nel comma 3 dell'Art. 154.

F2.2 Bottagna Centro. Merc - Vp

L'area, di circa 6.500 mq, è collocata al di là della sponda destra del torrente Bottagna e a margine della strada provinciale 330 per La Spezia, da cui si accede attraverso un ponte carrabile. Attualmente è in parte sistemata a parcheggio pubblico di recente realizzazione.

Obiettivi generali della trasformazione

L'intervento, in coerenza con le finalità di valorizzare la produzione agricola locale, è individuata (in virtù della ubicazione lungo una importante via di comunicazione e delle condizioni di accessibilità e di spazio) come luogo adatto alla realizzazione di una delle

strutture leggere per un marcato di prodotti locali a Km 0. La postazione di mercato a Km.0 sarà opportunamente servita da un ampio parcheggio pubblico (aumentando quello esistente) e da un'area di Verde pubblico attrezzato, anche in funzione naturalistico ambientale di protezione delle sponde del torrente limitrofo.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento
- Funzione principale: **Mercato km.0**
- Funzioni complementari: **Pp - Vp**
- Dimensionamento**:** struttura leggera con SA massima di **100 mq**

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

I criteri guida da rispettare per la progettazione sono i seguenti**:**
- Preferenza per la utilizzazione di un linguaggio costruttivo e formale di tipo tecnologico, con materiali leggeri e di facile amovibilità, aderente al conseguimento delle prestazioni funzionali (anche temporali) richieste dal servizio:
- Realizzazione di percorsi pedonali di accesso
- Realizzazione di un fondo drenante per il parcheggio pubblico
- Rinaturalizzazione delle sponde del torrente Bottagna al fine di integrarne il corso e le sponde alla sistemazione complessiva dell'area..

Tavola 9.5.6

F2.2 Campo giochi di Prati

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

Obiettivi generali della trasformazione

L'area è inserita nelle zone F2.2 allo scopo di realizzare un significativo spazio pubblico destinato a "campo giochi" opportuno ad arricchire le dotazioni di carattere collettivo della frazione che necessita di interventi in grado di aumentarne la qualità identitaria. L'area servirà inoltre per realizzare una parte significativa della nuova rete di percorsi pedonali e ciclabili prevista dal **PUC** come indicato nella **Tav. 9.5.6**.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

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

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

Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

Tavola 9.5.7

F2.2 Laghi Curadi: Sp

L'area destinata a F2.2 interessa un area libera di circa 40.500 mq semirurale e pianeggiante, inclusa nel perimetro del Parco Fluviale, che separa i due specchi acquei (i cosiddetti laghi Curadi). L'area corrisponde al perimetro dell'area AS del Piano del Parco (Area di sviluppo dei servizi sportivi e ricreativi).

Obiettivi generali della previsione di PUC

Per le indubbie valenze di tipo ambientale e la peculiarità rappresentata dai significativi bacini lacustri al contorno, l'area si presta per essere attrezzata come un ampio parco naturalistico e ludico ricreativo, in coerenza con le finalità di fruizione del parco fluviale, in modo da arricchire le complessive opportunità di fruizione del parco del Magra, fermo restando il rispetto degli Indirizzi di cui all'art 58 delle Norme tecniche del Piano del Parco nonché delle specifiche normative del Piano del Parco per tutte le aree di interferenza con le componenti del Parco

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

- Funzioni principali ammesse: Nella parte più prossima al laghetto posto a nord, già attrezzato per la pesca sportiva, sono ammesse funzioni inerenti o riconducibili a servizi e attività ludiche, sportive e ricreative all'aperto con le relative sistemazioni e impianti (percorsi, aree di sosta, oasi di riposo).

Nella parte prossima al secondo bacino è invece prevista una sistemazione per una fruizione di valenza naturalistica e di conservazione dello status ambientale dei luoghi.

- Funzioni complementari: Nella prima parte sono ammessi impianti, servizi e piccole attività commerciali (ristorazione stagionale, servizi di supporto al parco ludico-ricreativo e alla fruibilità da parte di associazioni di utenti e similari.

Dimensionamento: per ospitare le funzioni complementari necessarie alla funzionalità e attrattività delle attività insediabili, è ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno, a un solo piano, compatibili con il mantenimento sostanziale delle caratteristiche naturalistiche e ambientali del parco e con i vincoli dell'area sondabile e pertanto contenute nei seguenti limiti massimi: 80 mq di SA massimi per ciascuna struttura per non più di 250 mq di SA complessiva, distribuibili all'interno dell'area rispetto alle migliori esigenze funzionali. Un solo piano di altezza fuori terra.

Modalità di attuazione

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

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

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

- Le sistemazioni ammesse devono avvenire esaltando le componenti naturalistico / ambientali dell'area.
- La realizzazione dei parcheggi e delle infrastrutture funzionali necessari al buon uso dell'ipotizzata nuova infrastruttura, nelle sue possibili varie articolazioni funzionali, deve avvenire rispettando caratteri naturalistici per quanto riguarda l'uso dei materiali e il mantenimento della permeabilità del suolo.
- Le strutture edilizie ospitanti attrezzature e servizi all'utenza devono essere in legno, a un solo piano con altezza non superiore a 3.50 m.
- Il rispetto di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco, come indicato nel comma 3 dell'Art. 154.

Tavola 9.5.10:

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

L'area, inclusa all'interno del perimetro del Parco Fluviale e corrispondente all'area AS del Parco, è estesa per circa 48.400 mq intorno all'esistente campo di calcio, in località "Corea", in affiancamento al corso fluviale del "Magra", arricchendone le sponde con la caratteristica vegetazione di connotazione paesistico/ ambientale fluviale. L'area si estende fino a congiungersi con la adiacente area che la normativa del Parco del Magra individua come AC^{sp} per la quale il PUC mantiene la previsione del Piano del Parco senza ulteriori specificazioni.

Obiettivi generali della previsione di PUC

Stanti le caratteristiche paesistico/ambientali sopra ricordate e la significativa ampiezza del contesto naturalistico, il **PUC** in piena sintonia con le strategie di valorizzazione delle aree del parco fluviale, recepisce per queste aree le previsione normative del parco Monte Marcello/Magra, finalizzate alla realizzazione di un ampio parco attrezzato a carattere ludico/sportivo di tipo naturalistico all'aria aperta, anche per favorire attività complementari al campo di calcio.

Destinazioni d'uso e Dimensionamento

Ferma restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art.52 del Piano del Parco e per quanto non in contrasto con esse, il PUC prevede:

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

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

Modalità di attuazione

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

Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

la realizzazione degli interventi necessari all'allestimento del parco ludico/sportivo (percorsi, radure, aree ginniche attrezzate, piccole attrezzature di servizio in legno) devono avvenire nel sostanziale rispetto dell'ambiente e della vegetazione esistente e di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco, come indicato nel comma 3 dell'Art. 154.

ALLEGATI

ALLEGATO A) Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definisce:

- edificio o manufatto esistente e legittimo: ogni edificio o manufatto esistente all'atto della adozione del PUC che sia dotato di pertinente titolo o per il quale sia stata presentata istanza di condono, salvo rigetto della stessa.

- unità residenziale: la superficie contigua di SA a destinazione residenziale coincidente con l'unità abitativa. L'unità residenziale/unità abitativa può coincidere con l'edificio entro cui è collocata ovvero essere una delle enne unità residenziali presenti all'interno di un edificio o esserne una parte insieme ad altri locali adibiti a funzioni diverse da quella residenziale.

- minima unità residenziale: la minima quantità di SA a destinazione residenziale ammessa dal PUC per ottenere i requisiti di abitabilità.

ALLEGATO B) Rif. Art 69 delle Norme generali "Definizione delle destinazioni d'uso e ammissibilità dei mutamenti"

1. Le destinazioni d'uso disciplinate dal PUC sono così definite:
   a) Residenze (**uR**):
   - (**uR1**) Residenze permanenti: abitazioni e relative aree a verde privato compresi autorimesse pubbliche e private, locali accessori. Sono ammessi, in quanto compatibili con la residenza permanente, l'esercizio della ricettività diffusa, quali affittacamere e "bed and breakfast".
   - (**uR2**) Residenze connessa all'attività produttiva: abitazione per addetti alla produzione con S.A. massima limitata dalle Norme di Conformità e dalle Norme di Congruenza

   b) Attività agricole (**uA**):
   - (**uA1**) Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli.
   - (**uA2**) Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre e piccole attività artigianali connesse alla manutenzione delle attrezzature e dei mezzi agricoli.
   - (**uA3**) Abitazioni annesse alle attività agricole: abitazioni per i conduttori dei fondi. Sono ammesse attività agrituristiche, forme di ricettività diffusa ricettive quali affittacamere e "bed and breakfast".
   - (**uA4**) Piccoli annessi agricoli: ricoveri degli attrezzi e delle macchine per la conduzione dei fondi, locali per l'allevamento di animali da cortile.

   c) Attività di artigianato compatibile con la residenza (**uAc**)
   - (**uAc**). Attività di artigianato di bottega, artigianato artistico, librario, orafo, alimentare botteghe artigiane ed artistiche.

   d) Attività industriali e artigianali (**uI**):
   - (**uI**) Industria ed artigianato di produzione: fabbriche, attività artigianali e officine, magazzini e depositi coperti, costruzioni per attività industrializzate adibite anche alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi Attività di stoccaggio: magazzini, depositi coperti e scoperti direttamente connessi all'industria. Sono comunque escluse le attività a rischio di incidente rilevante e i depositi di sostanze pericolose. E' escluso lo stoccaggio di container se non espressamente previsto dal PUC per i singoli Ambiti disciplinati.
   - (**uI.log**) Attività logistiche di movimentazione delle merci. E' escluso lo stoccaggio

stabile di containers. E' consentito la sosta temporanea di containers funzionale alle attività e fasi della movimentazione e/o manutenzione escludendo comunque alloggiamenti superiori a un livello.

e) Attività terziarie (**uT**):

- (**uT1**) Attività direzionali: uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative con servizio di sportello, centri di ricerca. Emittenti radio – televisive
- (**uT2**) Attività commerciali di vicinato: esercizi di vicinato, ristoranti, pizzerie, bar.
- (**uT3**) Attività commerciali specialistiche (con esclusione delle grandi strutture di vendita (**GSV**),* medie strutture di vendita (**MSV**) alimentari e non, attrezzature per il commercio all'ingrosso e depositi di generi alimentari e non, centri commerciali, esposizioni merceologiche.
- (**uT4**) Attività ricettive: alberghi ostelli, motel, foresterie, campeggi , aree di sosta attrezzate per camper e roulotte, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.
- (**uT5**) Attività ricreative: cinema e sale di spettacolo, sale da gioco, compresi eventuali ristoranti, pizzerie, bar annessi.

f) Infrastrutture e attrezzature della mobilità (**uM**):

- (**uM1**) Spazi e attrezzature per il trasporto su ferro: Rete ferroviaria, scali e attrezzature connesse, stazione passeggeri compresi esercizi di vicinato annessi.
- (**uM2**) Spazi e attrezzature per il trasporto su gomma e relative fasce di rispetto: Viabilità pubblica e opere a verde di arredo stradale,
- (**uM3**) Viabilità pubblica e privata nelle aree residenziali con limite di velocità 30Km/h, opere a verde di arredo stradale,
- (**uM4**) Percorsi pedonali e/o ciclabili
- (**uM5**) Percorsi pedonali
- (**uM6**) Fermate dell'autobus
- (**uM7**) Corridoi faunistici

g) Parcheggi pubblici o di uso collettivo (**uP**):

- (**P**) Aree di sosta pubbliche, scoperte, coperte o sotterranee.
- (**PP**) Aree di sosta pertinenziali di progetto

h) Servizi pubblici o di uso collettivo (**uS**):

- (**Ass**) Associazionismo
- (**Cim**) Cimiteri
- (**C**) Culto: chiese e oratori;
- (**D**) Distributori, autolavaggi e pubblici esercizi connessi
- (**I**) Istruzione: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- (**I.T.**) Informazioni turistiche
- (**Merc**) Mercato
- (**PZ**) Piazze e aree pavimentate
- (**PS**) Pubblica sicurezza e impianti militari,
- (**PT**) Ufficio postale
- (**Pozzi**) Campo pozzi acque potabili
- (**Ch**) Chiosco
- (**R.S.A.**) Case di riposo per anziani, servizi connessi
- (**S**) Servizi di assistenza sociale e sanitaria (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- (**SP**) Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;
- (**T**) Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas,
- (**U**) Uffici amministrativi: servizi dell'amministrazione comunale e delle

* La localizzazione delle grandi strutture di vendita (GSV), ai sensi LR 02/01/2007 n° 1 è affidata alla programmazione dell'Area territoriale Val di Magra

associazioni di volontariato,
- (**Spt**) Spettacolo

2. Per destinazione d'uso principale si intende quella insediata o insediabile con dimensionamento prevalente e caratterizzante lo specifico Ambito o Distretto.

3.Per destinazione d'uso complementare si intende quella congruente con le destinazioni d'uso principali e con le caratteristiche dell'Ambito o del Distretto e pertanto ivi insediabile secondo le specifiche indicazioni dell'ambito o del distretto.

4. E' sempre ammesso passare da una all'altra delle articolazioni di funzioni rimanendo all'interno delle destinazioni d'uso principali o complementari previste per ogni specifico Ambito o Distretto, in quanto tale diversa utilizzazione dell'immobile non configura mutamento della destinazione d'uso in atto o attribuita.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa deliberazione di Giunta Comunale, assimilare per analogia a quelli precedenti, nuovi usi non compresi dalle presenti norme.

14 giugno 2017

Dott. Ing. Arc. Giovanni Zammori
Ord. Ing. MS n. 188
Viale Resistenza, 43
54011 AULLA (MS)
Partita IVA 00178670451