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

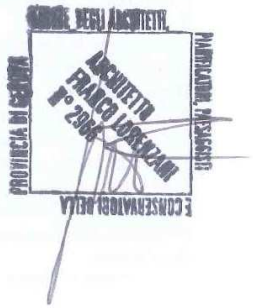
11.3 NORME DI CONGRUENZA DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

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.

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

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



14 giugno 2017

Ds.C

TITOLO 1. Distretti Residenziali di Trasformazione....4

Art.1 Definizione dei Distretti residenziali di trasformazione Ds.C....4

SEZIONE 1. DISTRETTI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRG....4

Art.2 Identificazione dei Distretti (Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc~~, Ds.Cd, Ds.Ce)....4

Art.3 Modalità di attuazione (Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc~~, Ds.Cd, Ds.Ce)....4

SEZIONE 2. INSEDIAMENTI DELLA BIO-ARCHITETTURA....5

Art.4 Identificazione dei Distretti della bio-architettura Ds.C0....5

Art.5 Parametri urbanistici e dimensionali per gli interventi ammessi (Ds.C0)....5

Art.6 Obiettivi della nuova edificazione (Ds.C0)....5

Art.7 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale (Ds.C0)....6

Art.8 Pertinenze degli edifici (Ds.C0)....6

Art.9 Recinzioni dei terreni asserviti (Ds.C0)....7

Art.10 Recinzione delle abitazioni, percorsi, illuminazione (Ds.C0)....7

Art.11 Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo (Ds.C0)....7

Art.12 TABELLA SINOTTICA Ds.C0 Insediamenti della bioarchitettura....8

SEZIONE 3. DISTRETTI PER NUOVE ESPANSIONI....9

Ds.C1 Piano di Valeriano (Tav. 9.5.2)....9

Art.13 Identificazione e Obiettivi della trasformazione Ds.C1 Piano di Valeriano....9

Art.13.1 Funzioni ammesse – Dimensionamento Ds.C1 Piano di Valeriano....9

Art.13.2 Modalità di attuazione Ds.C1 Piano di Valeriano....9

Art.13.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C1 Piano di Valeriano....9

Ds.C2. Valeriano (Tav. 9.5.4)....10

Art.14. Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C2 Valeriano....10

Art.14.1 Funzioni ammesse- Dimensionamento Ds.C2 Valeriano....10

Art.14.2 Modalità di attuazione Ds.C2 Valeriano....10

Art.14.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C2 Valeriano....10

Ds.C3 Piano di Valeriano (Tav. 9.5.2)....12

Art.15 Identificazione e Obiettivi della trasformazione Ds.C3 Piano di Valeriano)....12

Art.15.1 Funzioni ammesse- Dimensionamento Ds.C3 Piano di Valeriano....12

Art.15.2 Modalità di attuazione Ds.C3 Piano di Valeriano....12

Ds.C4. Prati di Vezzano (Tav. 9.5.6)....13

Art.16 Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C4 Prati di Vezzano....13

Art.16.1 Funzioni ammesse- Dimensionamento Ds.C4 Prati di Vezzano 13
Art.16.2 Modalità di attuazione Ds.C4 Prati di Vezzano 13
Art.16.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C4 Prati di Vezzano 13
Art.17 TABELLA SINOTTICA Ds.C1 Piano di Valeriano – Ds.C2 Valeriano - 14
Art.18 TABELLA SINOTTICA Ds.C3 Piano di Valeriano – Ds.C4 Prati di Vezzano) 17

Ds.DC **TITOLO 2 DISTRETTI COMMERCIALI DI TRASFORMAZIONE 19**

Art. 19 Definizione dei Distretti Commerciali di trasformazione Ds.DC 19
Ds.DC di Prati. (ex AP18) (Tav.9.5.6) 19
Art.19.1 Identificazione del Distretto commerciale Ds.DC di Prati. (ex AP18) 19
Art.19.2 Disciplina urbanistica e paesistica di livello puntuale Ds.DC di Prati 19
Art.19.3 Modalità di attuazione Ds.DC di Prati 19

Ds.DR **TITOLO 3 DISTRETTI TURISTICO/RICETTIVI DI TRASFORMAZIONE 20**

Art. 20 Definizione dei Distretti Turistico /Ricettivi di Trasformazione Ds.DR 20
Ds. DR La Colombera (Tav. 9.5.5) 20
Art. 20.1 Identificazione e obiettivi del Distretto Ds.DR La Colombera 20
Art. 20.2 Contenuti e disciplina urbanistica e paesistica Ds.DR La Colombera 20
Art. 20.3 Modalità di attuazione Ds.DR La Colombera 22

Allegato A. Rif. Art.69 delle Norme Urbanistiche Generali " Definizione delle destinazioni d'uso ammissibili e ammissibilità dei mutamenti"

TITOLO 1. DISTRETTI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

Ds.C

Art.1 Definizione dei Distretti residenziali di trasformazione Ds.C

1. Sono definiti distretti residenziali di trasformazione le zone del territorio idonee, in primo luogo, a recepire le previsioni residenziali del PRG vigente, riproponibili in quanto in avviato stato di realizzazione, quelle che presentano caratteristiche territoriali tali da consentire equilibrati completamenti delle frange urbane infrastrutturale con puntuali insediamenti di bio architettura, quelle funzionali alla formazione di nuovi centri di aggregazione all'interno delle aree urbane esistenti anche in connessione con ipotesi di riorganizzazione infrastrutturale e di riqualificazione degli spazi pubblici, e infine quelle idonee ad ospitare interventi di nuova espansione dell'abitato esistente. Essi sono assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968.
2. Il PUC individua pertanto le seguenti tre macro categorie di Distretti :

a) distretti che recepiscono previsioni del vigente PRG per le quali sono in atto iter amministrativi di valutazione delle richieste di intervento attivate, identificati sulle tavole progettuali del PUC con le sigle **Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc~~, Ds.Cd, Ds.Ce** ;

b) distretti di completamento delle frange urbane infrastrutturate, o distretti della bio architettura, identificati sulle tavole progettuali del PUC con le sigle **Ds.C0,** articolati in **Ds.C0.1** e **Ds.C0.2**

c) distretti di nuova previsione, identificati sulle tavole progettuali del PUC con le sigle **Ds.C1, Ds.C2, Ds.C3, Ds.C4.**

SEZIONE 1. DISTRETTI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRG

Ds.Cx

Art. 2 Identificazione dei Distretti (Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc~~, Ds.Cd, Ds.Ce).

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

2. Il **PUC** riporta come distretto di trasformazione solo la porzione di aree non ancora completate, fermo restando il rispetto delle modalità di attuazione e dei dimensionamenti previsti dal PRG per i singoli Distretti come indicato nel successivo Art.3 Modalità di attuazione (Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc,~~ Ds.Cd, Ds.Ce)

Art.3 Modalità di attuazione (Ds.Ca, Ds.Cb, ~~Ds.Cc,~~ Ds.Cd, Ds.Ce)

1. Gli interventi nei Distretti **Ds.Cx** si attuano con **PUO** di iniziativa privata. In questi distretti gli interventi sono soggetti alle norme paesistiche e alle norme quantitative e dimensionali previste nelle Schede Attuative e Normative delle Aree Progetto del **PRG** vigente che si riproducono in allegato alle presenti Norme.
2. Nell'ambito del PUO sono ammesse varianti alla distribuzione urbanistica, non comportanti aumento delle S.A. né riduzione delle superfici delle aree a standard.

SEZIONE 2. INSEDIAMENTI DELLA BIO-ARCHITETTURA

Ds.CO

Art.4 Identificazione dei Distretti della bio-architettura Ds.C0

1. Il PUC identifica quali Distretti Ds.C0 alcune aree a basso insediamento, attestate sui bordi esterni dei nuclei abitati o lungo la viabilità comunale, caratterizzate da condizioni geomorfologiche e da margini di infrastrutturazione ed urbanizzazione di base, idonei a completare gli insediamenti residenziali interessati, pur nella necessità di salvaguardare, sotto il profilo paesistico, la presenza dei valori agricoli e naturalistici presenti.

2. Il PUC con riferimento alle caratteristiche delle aree interessate articola i Ds.C0 in due categorie con indice di edificazione differenziato:
- Ds.C0.1, collocati in contesti di interesse paesaggistico, dotati di Indice di edificazione territoriale IUI = 0,03 mq/mq;
- Ds.C0.2, dotati di Indice di edificazione territoriale I e I = 0,04 mq/mq;

3. Per la categoria dei Ds.CO.1, il PUC richiede che la documentazione progettuale e conoscitiva del PUO sia integrata con apposita documentazione fotografica ed elaborati grafici atti a evidenziare i valori paesistici da salvaguardare e a verificare la rispondenza del progetto a tale finalità.

4. Per entrambe le categorie di Ds.C0 sono validi i restanti parametri e le prescrizioni urbanistiche e paesistico/ambientali di cui al successivo articolo.

Art.5 Parametri urbanistici e dimensionali per gli interventi ammessi (Ds.C0)

1. Gli interventi di nuova costruzione all'interno dei Distretti Ds.C0 sono disciplinati dai parametri urbanistici e dimensionali di cui alla Tabella sinottica Art.12 TABELLA SINOTTICA Ds.C0 Insediamenti della bioarchitettura
2. La realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un impianto di depurazione autonomo a fanghi attivi con un processo aerobico dimensionato in rapporto al nuovo carico insediativo salvo la possibilità di allacciamento diretto alla rete fognaria esistente consentito da Comune e da ACAM.

3. Sugli edifici realizzati in attuazione del PUC sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, frazionamento con unità abitative dotate di SA minima non inferiore a 40 mq.

Art.6 Obiettivi della nuova edificazione (Ds.C0)

1. Il Comune di Vezzano Ligure è da tempo impegnato in politiche ambientali e nella estensione della pratica dell'edilizia sostenibile e della bioedilizia. Coerentemente con tale impostazione, il PUC prevede di destinare le aree dei Distretti Ds.CO a una produzione edilizia paradigmatica della sostenibilità e della trasformabilità in senso energetico/ambientale dei nuovi insediamenti, in virtù delle caratteristiche di localizzazione, di esposizione solare, di assetto vegetazionale e colturale, nonché geomorfologiche che rendono i Distretti idonei al tipo di edificazione indicata.

2. Il PUC punta altresì a dare un disegno compiuto al perimetro esterno di tessuti debolmente insediati, mantenendo i caratteri di bassa densità edilizia congiunti alla totale sostenibilità delle nuove costruzioni.

3. In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:
- la realizzazione di edifici a impatto zero, realizzati con materiali riciclati e riciclabili, secondo le tecniche della bioedilizia, e classe energetica ≥"A"

- il mantenimento degli usi agricoli esistenti in quanto compatibili con gli usi residenziali esistenti anche attraverso l'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- l'insediamento di residenze di bassa densità integrate con gli spazi aperti circostanti e capaci di interagire con le caratteristiche locali del soleggiamento e della ventosità.
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

Art.7 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale (Ds.C0)

1. I manufatti edilizi principali e pertinenziali devono essere realizzati con materiali e tipologie della bioedilizia, garantendo salubrità per gli abitanti e rispetto dell'ambiente;
- gli edifici devono garantire prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo con classe energetica ≥"A"), preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 80 cm. Aggetti superiori sono ammessi solo se integrati nelle soluzioni progettuali adottate, previo parere favorevole della Commissione locale al paesaggio in caso di sussistenza del Vincolo Paesaggistico Ambientale; eventuali altri ombreggiamenti devono essere vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui LR 16/2008 e s.m. ed int.
- nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo aperto, forno, tende, panche e similari;
- è fatto obbligo di 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

Art.8 Pertinenze degli edifici (Ds.C0)

1. Nelle aree asservite alla edificazione dell'edificio principale è ammessa la realizzazione di pertinenze delle abitazioni anche a supporto delle attività di conduzione agricola e di presidio del territorio per il ricovero di attrezzi, macchinari, animali da cortile, legnaia e similari.

2. I parametri da rispettare per la edificazione sono:
- Superficie coperta **(Sc)** max ≤15 mq; copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il 50% ed il 70%; timpano sul lato minore, e, altezza max in gronda ≤ 3,00 m. Gronda con sporto non superiore a 30 cm. In caso di terreno a fasce o in pendio i manufatti sono realizzabili anche su due livelli con il livello più basso parzialmente interrato; in questi casi l'altezza massima si computa a partire dalla quota della fascia superiore, in deroga all'art. 11 comma 1 delle Norme Urbanistiche Generali.
- per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono quelli della bioedilizia, con privilegio di quelli tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali nella misura di due posti auto x unità immobiliare, nei termini di cui all'Art. 18 delle Norme Urbanistiche Generali con l'obbligo di realizzare tetti solari.
- è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da Art. 40 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale naturale ripristinandone il corso a valle (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- per la piantumazione da giardino sono preferibili essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, è richiesto di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica.

Art.9 Recinzioni dei terreni asserviti (Ds.C0)

1. Il criterio generale da osservare è che sui fronti delle strade pubbliche, non vi siano recinzioni al fine di mantenere continuità tra gli spazi aperti. Sono consentite bordure con siepi e alberature o semplicemente recinzioni di tipo rurale costituite da pali in legno e fili metallici.

Art.10 Recinzione delle abitazioni, percorsi, illuminazione (Ds.C0)

1. Gli interventi di recinzione dovranno seguire le indicazioni fornite da apposito Abaco/guida da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale. In assenza, le recinzioni potranno essere realizzate con ringhiere e/o muretti intonacati o rivestiti in pietra a vista di natura locale con stuccatura profonda dei giunta e siepi d'altezza max comunque inferiore o uguale a 2,00 m. (altezza massima del muretto: 1 ml.) Laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, le nuove dovranno con queste essere comunque coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze, anche in deroga alle disposizioni di cui punto precedente previa predisposizione di Studio Organico d'Insieme che attesti la coerenza della recinzione di progetto.

2. Sono inoltre da rispettare le seguenti indicazioni:

- è possibile realizzare muretti di pietra a secco, caratteristici del paesaggio agrario ligure;
- le strade ed i percorsi di accesso, se non già asfaltati, sono da mantenere a tappeto bianco**;**
- per l'apertura di nuovi percorsi di accesso carrabile sono da rispettare i criteri generali per la apertura di nuove strade nelle aree agricole di cui all'art 50 delle Norme Urbanistiche Generali**;**
- per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, dei numeri civici, sono da preferire lampade alimentate con energie solari senza allacciamento alla rete. In caso di vicinanza a linee per la fornitura di energia elettrica preesistente (max distanza 50 m.) è consentito l'allaccio.

3. Tutti gli interventi sopraindicati sono subordinati alla sottoscrizione di un apposito **Atto Unilaterale d'Obbligo** attraverso il quale la Amministrazione comunale fa prevalere l'interesse pubblico al presidio attivo del territorio.

Art.11 Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo (Ds.C0)

1. I richiedenti gli interventi edilizi ammessi nell'Ambito Ds.C0 sono obbligati alla sottoscrizione di un **Atto Unilaterale d'Obbligo** a favore dell'Amministrazione comunale mediante la quale attestano, con garanzia del progettista, che la nuova costruzione applica i principi della bioarchitettura rispettando le indicazioni fornite dal PUC e eventuali linee guida e criteri prestazionali predisposti dal Comune e si impegnano a:

- mantenere in condizioni di produzione agricola e di presidio ambientalmente qualificato il lotto asservito;
- garantire gli interventi preordinati alla sicurezza dagli incendi;
- garantire la stabilità idrogeologica del suolo attraverso le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri, degli scoli, delle pendenze, dei terrazzamenti, delle sorgenti, dei rivi e/o corsi d'acqua presenti all'interno del lotto asservito;
- provvedere al ripristino delle piccole frane o smottamenti che vi si possano verificare;
- provvedere alla manutenzione dei terrazzamenti, come manufatto di valore storico e paesaggistico;
- realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari;
- utilizzare un *composter* locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;

2**. L'atto unilaterale d'obbligo** stabilisce la facoltà del comune di compiere verifiche almeno annuali.

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. L'atto unilaterale d'obbligo può prevedere meccanismi di premialità fiscale laddove il richiedente si impegni ulteriormente a garantire congiuntamente di:

- 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.12 TABELLA SINOTTICA Ds.C0 Insediamenti della bioarchitettura

NORME DI CONFORMITA' DISTRETTO Ds.C0				Ds.C0.1	Ds.C0.2
				Assentibilità parametri di PUC	Assentibilità parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi sugli edifici una volta realizzati	Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		Ristrutturazione interna		Si	Si
		Frazionamento		Si con S.A. min > 40 mq	Si con S.A. min > 40 mq
	Interventi ammessi di nuova edificazione	Nuova costruzione	Singola	Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica: fusione di abitazioni separate.		Solo accorpamento di annessi al fabbricato	Solo accorpamento di annessi al fabbricato
	Destinazioni d'uso	Principali		uA1; uA2; uA3;	uA1; uA2; uA3;
		Complementari		uR; uS	uR; uS
	Modalità di attuazione			P.C.C per.(uR)	P.C.C per.(uR)
Parametri urbanistici per residenza con P.C.C.	Tipologia di riferimento			Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto	Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto
	Lotto minimo (m^2)			2.000	2.000
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			0,030 mq/mq	0,040 mq/mq
	Massimo rapporto di copertura (Rc)			10%	10%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			75%	75%
Parametri dimensionali	Numero massimo di piani fuori terra			2, **per una altezza massima in gronda di m 7.50**	2, **per una altezza massima in gronda di m 7.50**
	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% ≤ 20m^2	≤ 20% ≤ 20m^2
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% ≤ 20m^2	≤ 20% ≤ 20m^2
	Spessore dei muri			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	Distanza minima dalle strade esistenti (Ds_{min})			≥ 5 m	≥ 5 m
	Distanza dai confini (Dc)			≥ 5 m	≥ 5 m
	Distanza tra edifici (De)			≥ 10 m	≥ 10 m

Ds.Cn

SEZIONE 3. DISTRETTI PER NUOVE ESPANSIONI

Ds.C1 Piano di Valeriano (Tav. 9.5.2)

Art.13 Identificazione e Obiettivi della trasformazione Ds.C1 Piano di Valeriano

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

Art.13.1 Funzioni ammesse – Dimensionamento Ds.C1 Piano di Valeriano

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- Residenza e connettivo urbano di tipo **uT1** e **uT2**.
- **IUI** 0,08 mq/mq residenziali
- **IUI** 0,03 mq/mq **uT1/uT2**

2. Sugli edifici realizzati in attuazione del PUC sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, frazionamento con unità abitative dotate di SA minima non inferiore a 40 mq.

3. Il dettaglio dei parametri urbanistici e dimensionali è indicato nelle Tabelle sinottiche Carozzo
1.Il Distretto Ds.C4 di Carozzo interessa un’area collinare adiacente agli insediamenti esistenti **ed esterna all’area di frana a pericolosità medio alta (Classe 3ag) ed è individuata al precipuo scopo di consentire la delocalizzazione di edifici situati all’interno del corpo di frana, individuati con asterisco sulla tavola di PUC.**
2. La realizzazione degli interventi ammessi è pertanto subordinata alla demolizione dei corpi di fabbrica indicati e alla adeguata sistemazione ambientale dell’area nei termini indicati dal PUO di cui all’articolo successivo
3. Il certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione degli interventi di cui al comma 2.

Art.16.1bis Funzioni ammesse - Dimensionamento – modalità di attuazione Ds.C5 Carozzo

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- **Funzione Residenza uR**
- **Dimensionamento: SA massima 650 mq.**
- **Attuazione mediante PUO.**

2. In sede di PUO, nell’area indicata dal PUC a monte della strada per villa Castagnola dovrà essere prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del nuovo insediamento; l’area a valle della strada dovrà essere rinaturalizzata per funzioni agricole. La strada pedonale esistente potrà essere allargata fino a 3,5 m (cunette escluse) per consentire le accessibilità di servizio.

Art.16.2bis Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C5 Carozzo

1. La localizzazione dell’insediamento necessita di una particolare attenzione per soluzioni di basso impatto ambientale, pertanto: non sono ammessi locali interrati; gli sbancamenti devono essere contenuti nell’altezza

massima di 3.00 metri; i locali seminterrati, strettamente necessari alla realizzazione della SA, non sono destinati ad abitazione; altezza massima delle abitazioni: 2 piani con altezza massima m.7,50.

Art.17. TABELLA SINOTTICA Ds.C1 Piano di Valeriano – Ds.C2 Valeriano -

Art.13.2 Modalità di attuazione Ds.C1 Piano di Valeriano

1. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante **PUO** di iniziativa privata.

Art.13.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C1 Piano di Valeriano

1. Il criterio guida nella progettazione della nuova edificazione è rappresentato dal mantenimento di un allineamento verso il fronte stradale, con tipologie aggregate intorno ad aree pubbliche pedonali.
2. L'altezza degli edifici deve essere uniforme di tre piani e l'insediamento deve essere servito dalla realizzazione di un controviale alberato che consenta una funzionale e qualificata fruizione del connettivo urbano, realizzabile nei piani terra degli edifici, nonché la connessione ciclo-pedonale con il percorso lungo il rio "Durasca".

Ds.C2. Valeriano (Tav. 9.5.4)

Art.14. Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C2 Valeriano

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

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

3. La nuova previsione insediativa, collocata nei Comparti 1 e 3, sarà peraltro funzionale a dotare il nucleo frazionale di una cospicua area a servizi di verde ludico-sportivo, quale spazio pubblico di relazione, attualmente non presente, e di parcheggi.

Art.14.1 Funzioni ammesse- Dimensionamento Ds.C2 Valeriano

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- Comparto 1 e 3: Residenza, e relative pertinenze, con **IUI** = 0,1 mq/mq con 30% di Social Hausing.
- Comparto 2: Servizi scolastici, con una nuova struttura dimensionata come da normative di settore.
  Area verde ludico-sportiva con annesse attrezzature di servizio e ristoro per una **SA** massima di 100 mq.

2. Sugli edifici realizzati in attuazione del PUC sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, frazionamento con unità abitative dotate di SA minima non inferiore a 40 mq.

3. La realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un impianto di depurazione autonomo a fanghi attivi con un processo aerobico dimensionato in rapporto al nuovo carico insediativo, salvo la possibilità di allacciamento diretto alla rete fognaria esistente consentito da Comune e da ACAM.

4. Il dettaglio dei parametri urbanistici e dimensionali è indicato nelle Tabelle sinottiche di cui all'Carozzo

1.Il Distretto Ds.C4 di Carozzo interessa un'area collinare adiacente agli insediamenti esistenti **ed esterna all'area di frana a pericolosità medio alta (Classe 3ag) ed è individuata al precipuo scopo di consentire la delocalizzazione di edifici situati all'interno del corpo di frana, individuati con asterisco sulla tavola di PUC.**

2. La realizzazione degli interventi ammessi è pertanto subordinata alla demolizione dei corpi di fabbrica indicati e alla adeguata sistemazione ambientale dell'area nei termini indicati dal PUO di cui all'articolo successivo
3. Il certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione degli interventi di cui al comma 2.

Art.16.1bis Funzioni ammesse - Dimensionamento – modalità di attuazione Ds.C5 Carozzo

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- **Funzione Residenza uR**
- **Dimensionamento: SA massima 650 mq.**
- **Attuazione mediante PUO.**

2. In sede di PUO, nell'area indicata dal PUC a monte della strada per villa Castagnola dovrà essere prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del nuovo insediamento; l'area a valle della strada dovrà essere rinaturalizzata per funzioni agricole. La strada pedonale esistente potrà essere allargata fino a 3,5 m (cunette escluse) per consentire le accessibilità di servizio.

Art.16.2bis Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C5 Carozzo

1. La localizzazione dell'insediamento necessita di una particolare attenzione per soluzioni di basso impatto ambientale, pertanto: non sono ammessi locali interrati; gli sbancamenti devono essere contenuti nell'altezza massima di 3.00 metri; i locali seminterrati, strettamente necessari alla realizzazione della SA, non sono destinati ad abitazione; altezza massima delle abitazioni: 2 piani con altezza massima m.7,50.

Art.17. TABELLA SINOTTICA Ds.C1 Piano di Valeriano – Ds.C2 Valeriano -

Art.14.2 Modalità d'attuazione Ds.C2 Valeriano

- **PUO** unitario di iniziativa privata, per ciascuno dei Comparti 1 e 3.
- **PUO** unitario di iniziativa pubblica per il Comparto 2.
- Nella convenzione attuativa connessa a ciascuno dei **PUO** di iniziativa privata, il Comune, sulla base della verificata componente economica dell'intervento e dei relativi oneri spettanti all'operatore, potrà valutare di accollare al soggetto attuatore la realizzazione di tutta o parte l'area verde ludico-sportiva ovvero, in alternativa, la realizzazione di tutto o parte l'edificio scolastico previsto dal PUC , ovvero la realizzazione di tutti o parte dei parcheggi pubblici indicati in sede di PUO'.

Art.14.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C2 Valeriano

1. Stante la piena visibilità dell'intervento, che per la sua localizzazione andrà a costituire il nuovo "*sky-line"* del paesaggio nell'area interessata, il progetto di ciascun comparto dovrà porre particolare cura nella conformazione dell'insieme dei nuovi nuclei da connotare come nuclei aggregati, attestati prevalentemente sulla viabilità esistente, analoghi al centro storico di cui costituiranno il naturale prolungamento. In tal senso sarà necessario riprendere la differenziazione dei tagli dei corpi di fabbrica e delle altezze che caratterizzano i borghi esistenti.

2. I progetti di PUO dovranno prevedere una completa rete di percorsi pubblici pedonali a collegamento dei tre comparti e, in particolare, fra le residenze e l'area scolastica e le aree di verde pubblico nonché le piazze belvedere, come indicati dal PUC seppure con valore non vincolante circa ubicazione e sviluppo.

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

4. L'edificazione dei Comparti deve rispettare una distanza omogenea di metri 5 dalla strada, con aree sistemate a verde.

5. Trattandosi di una struttura edificata a borgo, non sono ammesse recinzioni dei comparti privati.

6. I parcheggi pubblici sono da ricavare sul lato ovest della strada comunale, nella parte a monte dell'intervento.

Ds.C3 Piano di Valeriano (Tav. 9.5.2)

Art.15 Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C3 Piano di Valeriano)

1. Il Distretto di "Piano di Valeriano" riguarda le aree di margine che separano la frazione abitata dagli insediamento produttivo ex Mordenti.
2. La valorizzazione di quest'area per funzioni residenziali e per servizi pubblici e privati può consentire di razionalizzare e completare l'insufficiente trama viaria esistente con nuovi assi urbani di ampiezza e arredo adeguati a migliorare la funzionalità e la vivibilità della frazione, anche con la previsione di una piazza pubblica oggi carente.
3. La tavola di PUC indica all'interno del Distretto le aree fondiarie in cui collocare l'edificazione, la nuova trama viaria, le aree del verde attrezzato e dei parcheggi pubblici indicativamente collocati in posizione baricentrica da realizzare come spazio urbano alberato e attrezzato allo scopo di assumere la funzione di uno spazio pubblico centrale di aggregazione di quartiere.

Art.15.1 Funzioni ammesse- Dimensionamento Ds.C3 Piano di Valeriano

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- Residenza con **IUI** = 0,25 mq/mq.
- (**uAc**). Attività di artigianato di bottega, (**uT2**) Attività commerciali di vicinato = 0,05 mq/mq
- Servizi pubblici, verde pubblico, servizi sportivi.

2. Sugli edifici realizzati in attuazione del PUC sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, frazionamento con unità abitative dotate di SA minima non inferiore a 40 mq.
3. Il dettaglio dei parametri urbanistici e dimensionali è indicato nelle Tabelle sinottiche Art.18 TABELLA SINOTTICA Ds.C3 Piano di Valeriano – Ds.C4 Prati di Vezzano).

Art.15.2 Modalità di attuazione Ds.C3 Piano di Valeriano

1. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante **PUO** di iniziativa privata.
2. Il **PUO** di Piano di Valeriano è soggetto all'istituto della perequazione urbanistica attraverso la cui applicazione sono posti a carico dell'intervento la cessione al Comune delle aree necessarie per la nuova viabilità e la piazza pubblica e l'eventuale realizzazione di quota parte delle opere pubbliche di viabilità e parcheggi previsti.

Art.15.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C3 Piano di Valeriano

1. All'interno del Distretto sono segnalate, con valore indicativo, le aree fondiarie di edificazione e le aree per il verde pubblico e la piazza centrale. Gli edifici collocati nell'area di nord-ovest possono raggiungere i 3 piani, con altezza in gronda ≤ 10,50 metri. Nei piani terra possono essere localizzate le funzioni complementari **uAc** e **uT2.**
2. La carreggiata della nuova viabilità deve essere affiancata da alberatura di alto fusto e adeguati percorsi ciclo pedonali nei due sensi di marcia.

Ds.C4. Prati di Vezzano (Tav. 9.5.6)

Art.16 Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C4 Prati di Vezzano

1. Il Distretto Ds.C4 di Prati di Vezzano interessa un'ampia area (di oltre 2 ettari) collocata in fregio alla statale Aurelia per "La Spezia" e al contempo interna al tessuto urbano di "Prati" che costituisce la più consistente frazione comunale (circa 3.000 residenti sui 7.000 residenti totali).
2. Si tratta pertanto del più significativo Distretto del **PUC** destinato a realizzare una vera e propria nuova polarità urbana, capace di elevare l'attrattività del tessuto urbano esistente, avuto riguardo anche alla vicinanza con la stazione FFSS della linea "La Spezia – Livorno".
3. Il Distretto essendo collocato a margine e a diretto contatto visivo della strada statale Aurelia, da e per La Spezia, assume anche un alto valore di immagine per la futura caratterizzazione della frazione e dell'intero comune.
4. In relazione alla collocazione di cui sopra il Distretto si presta per la ubicazione di uno dei punti vendita di prodotti agricoli locali a Km.0 la cui presenza strategicamente distribuita sulle principali vie di comunicazione intercomunale costituisce un obiettivo del PUC per il sostegno alla ripresa della produzione agricola.

Art.16.1 Funzioni ammesse - Dimensionamento Ds.C4 Prati di Vezzano

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono ripartiti nei due sotto indicati blocchi funzionali:

– A) Residenza **uR** e/o Attività di connettivo urbano **uT1 (**di cui almeno 500 mq destinati ad Uffici pubblici e attrezzature comunali), Servizi di uso collettivo **uS** comprensivi di **R.S.A**. **,** Attività ricettive **uT4: IUI** complessivo = 0,4 mq/mq.
– B) Attività commerciali **uT2, uT3: IUI** complessivo = 0,12 mq/mq. Fra le attività commerciali è obbligatoriamente compresa una quota da destinare alla vendita di prodotti agricoli locali a Km.0.

2. In sede di PUO è fatta salva la possibilità di modulare flessibilmente le quote dimensionali attribuite alle singole funzioni di cui al comma 1, fermo restando il rispetto del tetto dimensionale totale ammesso per ciascuno blocco funzionale e fermo restando che l'eventuale struttura di R.S.A. non può assorbire più del 50% del dimensionamento complessivo ammesso per il blocco di funzioni di appartenenza. Le attività commerciali per la vendita di prodotti locali a Km.0, di cui al blocco funzionale B), possono anche essere effettuate in strutture amovibili, temporanee e variamente collocate secondo le indicazioni di progetto. Nel qual caso i volumi realizzati non erodono il dimensionamento attribuito al blocco di appartenenza.

3. Sugli edifici realizzati in attuazione del PUC sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, frazionamento con unità abitative dotate di SA minima non inferiore a 40 mq.

4. Il dettaglio dei parametri urbanistici e dimensionali è indicato nelle Tabelle sinottiche dell'Art.18 **TABELLA SINOTTICA Ds.C3 Piano di Valeriano – Ds.C4 Prati di Vezzano)**.

Art.16.2 Modalità di attuazione Ds.C4 Prati di Vezzano

1. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante **PUO** di iniziativa privata unitario, preceduto da una fase di impostazione del progetto da sottoporre al Comune attraverso la presentazione di almeno due ipotesi progettuali alternative secondo gli indirizzi di cui alla successiva Disciplina paesistica di livello puntuale.
2. Il Progetto deve comunque garantire: il completamento della maglia dei collegamenti pedonali interni alla piana; il collegamento all'area della stazione (e, a proseguire, verso la palestra e la scuola di "Sarciara"), tramite il recupero all'uso pubblico del sottopasso di stazione esistente; una piazza urbana raccordata alla riqualificazione e al potenziamento del parco urbano esistente; l'idonea collocazione degli Uffici pubblici comunali.

Art.16.3 Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C4 Prati di Vezzano

1. Stante l'importanza del nuovo centro urbano da realizzare, anche dal punto di vista dell'immagine urbana e del linguaggio architettonico che verrà utilizzato, è fatto obbligo per il soggetto attuatore di proporre all'Amministrazione comunale,

preventivamente alla formazione del **PUO**, almeno due ipotesi progettuali che sviluppino soluzioni tipologiche ed aggregative alternative per la soluzione del tema urbano in questione (es: tipologie a sviluppo verticale con recupero di ampi spazi pubblici e di aree verdi al suolo – oppure maglia urbana omologa al tessuto contermine – oppure tipologie a verde verticale e giardini pensili etc.) comparando impatti, benefici e qualità delle prestazioni delle diverse soluzioni.
2. Resta ferma come invariante la richiesta di realizzare parcheggi e box pertinenziali interrati e di offrire una quota di almeno 4.000 mq di verde su suolo naturale nonché il divieto di realizzare al suolo recinzioni per spazi privati.

Ds.C5. Carozzo (Tav. 9.5.4)

Art.16.bis. Identificazione e Obiettivi generali della trasformazione Ds.C5 Carozzo

1.Il Distretto Ds.C4 di Carozzo interessa un'area collinare adiacente agli insediamenti esistenti ed esterna all'area di frana a pericolosità medio alta (Classe 3ag) ed è individuata al precipuo scopo di consentire la delocalizzazione di edifici situati all'interno del corpo di frana, individuati con asterisco sulla tavola di PUC.
2. La realizzazione degli interventi ammessi è pertanto subordinata alla demolizione dei corpi di fabbrica indicati e alla adeguata sistemazione ambientale dell'area nei termini indicati dal PUO di cui all'articolo successivo
3. Il certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione degli interventi di cui al comma 2.

Art.16.1bis Funzioni ammesse - Dimensionamento – modalità di attuazione Ds.C5 Carozzo

1. Le funzioni e i relativi dimensionamenti sono:

- **Funzione Residenza uR**
- **Dimensionamento: SA massima 650 mq.**
- **Attuazione mediante PUO.**

2. In sede di PUO, nell'area indicata dal PUC a monte della strada per villa Castagnola dovrà essere prevista la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del nuovo insediamento; l'area a valle della strada dovrà essere rinaturalizzata per funzioni agricole. La strada pedonale esistente potrà essere allargata fino a 3,5 m (cunette escluse) per consentire le accessibilità di servizio.

Art.16.2bis Disciplina paesistica di livello puntuale Ds.C5 Carozzo

1. La localizzazione dell'insediamento necessita di una particolare attenzione per soluzioni di basso impatto ambientale, pertanto: non sono ammessi locali interrati; gli sbancamenti devono essere contenuti nell'altezza massima di 3.00 metri; i locali seminterrati, strettamente necessari alla realizzazione della SA, non sono destinati ad abitazione; altezza massima delle abitazioni: 2 piani con altezza massima m.7,50.

Art.17. TABELLA SINOTTICA Ds.C1 Piano di Valeriano – Ds.C2 Valeriano -

NORME DI CONGRUENZA DISTRETTO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE			**Ds.C1** Piano di Valeriano **Assentibilità / parametri di PUC**	**Ds.C2** Valeriano **Assentibilità / parametri di PUC**
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione straordinaria ;restauro Risanamento conservativo	Si	Si
		Frazionamento con unità minima 40 mq	SI	SI
		Ristrutturazione edilizia	Si	Si
		Ristrutturazione con ampliamento	No	No
		Ristrutturazione con sopraelevazione	No	No
		Sostituzione edilizia	No	No
		Nuova costruzione	Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica	No	No
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uT1; uT2; uS	uT1; uT2; uT4; uS
	Modalità di attuazione		**PUO**	**PUO**
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**		Casa unifaniliare o plurifamiliare isolata su lotto	non vincolata
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		0,08 mq/mq	0,1 mq/mq
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		20%	30%
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		60%	50%
Elementi d'arredo	**Piani interrati**		+20% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Numero di Piani – altezza massima		**3, per una altezza massima di m 10,50**	**Tipologie del borgo storico**
	Pertinenze	Aree pianeggianti Fuori terra	≤ 20%; ≤ 20 mq	
		Aree su pendio Addossate tetto giardino	≤ 20% ; ≤ 20mq	
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	
	Distanza dalle strade (Ds)		5m o prescrizioni **PUO**	
	Distanza dai confini (Dc)		5	
	Distanza tra edifici (De)		10 m o maggiori da **PUO**	

Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici	Si (18 mq100mq)
	Marciapiedi	Si con arretramento di1,50 m

Art.18 TABELLA SINOTTICA Ds.C3 Piano di Valeriano – Ds.C4 Prati di Vezzano)

NORME DI CONGRUENZA DISTRETTO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE			Ds.C3 Piano di Valeriano Assentibilità / parametri di PUC	Ds.C4 Prati di Vezzano Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	Interventi ammessi	Manutenzione straordinaria; restauro Risanamento conservativo	Si	Si
		Frazionamento con unità minima 40 mnq	SI	SI
		Ristrutturazione edilizia interna	Si	Si
		Ristrutturazione con ampliamento	No	No
		Ristrutturazione con sopraelevazione	No	No
		Sostituzione edilizia	No	No
		Nuova costruzione	Si	Si
		Ristrutturazione urbanistica	No	No
	Destinazioni d'uso	Principali	uR	uR
		Complementari	uAc; uT2; uS	uT1; uT2; uT4; uS
	Modalità di attuazione		**PUO**	**PUO**
Parametri urbanistici	**Tipologia di riferimento**		non vincolata	non vincolata
	Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		0.25 mq/mq per uR + 0,05 mq/mq per uAc, uT2	0.4mq/mq per uR /uT3+ 0,12 mq/mq per uT1,uT2. uT4
	Massimo rapporto di copertura (Rc)		40%	
	Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		40%	
Elementi d'arredo	**Piani interrati**		+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+30% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	Numero di Piani – altezza massima		**3, per una altezza massima di m 10,50**	**Secondo le indicazioni del PUO**
	Pertinenze	Aree pianeggianti Fuori terra	0	
		Aree su pendio Addossate tetto giardino	0	
	Spessore dei muri		Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	
	Distanza dalle strade (Ds)		5m o prescrizioni **PUO**	
	Distanza dai confini (Dc)		5m	
	Distanza tra edifici (De)		10 o maggiori da **PUO**	

Elementi d'arredo	**Parcheggi pertinenziali**	interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	Realizzazione diretta di parcheggi pubblici	Si (17,5 mq/100mq)
	Marciapiedi	Si con arretramento di1,50 m
	Recinzioni fronte strada	**PUO**
	Alberature	**PUO**

TITOLO 2 DISTRETTI COMMERCIALI DI TRASFORMAZIONE

Ds.DC

Art. 19 Definizione dei Distretti Commerciali di trasformazione Ds.DC

1. Il PUC definisce come distretti commerciali di trasformazione **Ds.DC** le zone del territorio idonee a recepire le previsioni di sviluppo commerciale previste del PRG vigente, riproponibili non solo in virtù dell'avviato stato di realizzazione, ma anche perché presentano caratteristiche urbanistiche e territoriali tali da consentire la realizzazione di nuovi centri commerciali e direzionali, anche in connessione con ipotesi di riqualificazione degli spazi pubblici, in rapporto al tessuto urbano esistente.

2. I Distretti Commerciali Ds.DC sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

Ds.DC di Prati. (ex AP18) (Tav.9.5.6)

Art.19.1 Identificazione del Distretto commerciale di trasformazione Ds.DC di Prati. (ex AP18)

1. Il Distretto interessa una porzione di territorio, in località "Prati", inclusa tra l'Aurelia e il viadotto dell'Autostrada, in un'area interna al tessuto urbano la cui urbanizzazione e attuazione a fini direzionali/commerciali può costituire valida integrazione della rete dei servizi di Prati.
2. Questo distretto, già presente nel vigente **PRG**, è accolto dal **PUC** in quanto ritenuto in area idonea a perseguire gli obiettivi del PUC e in considerazione del fatto che è già stato attivato il percorso di approvazione degli strumenti attuativi previsti.

Art.19.2 Disciplina urbanistica e paesistica di livello puntuale Ds.DC di Prati

1. Il **PUC** riporta, come distretto di trasformazione l'area della "ex AP18", estendendone il perimetro per consentire una migliore integrazione al tessuto e la realizzazione di una più adeguata dotazione di standard rispetto alle dotazioni previste dal PRG.
2. Il PUC, fissa le nuove superfici territoriali come riportate nella tabella prescrittiva seguente

SUP (mq) Territoriale	P (mq)	Piazze e parchi (mq)	Spazi aperti pubblici (mq)	Verde di pertinenza (mq)	Spazio edificato (mq)
5410	700	1925	235	980	1570

3. Il PUC, al contrario, recepisce integralmente le **prescrizioni quantitative** relative alla potenzialità edificatoria di cui alla ex AP n.18, indicata nella Scheda Attuativa dell'Area Progetto AP18 del **PRG** vigente che si riproduce in allegato alle presenti NTA.

Art.19.3 Modalità di attuazione Ds.DC di Prati

1. **PUO** di iniziativa privata. In questo distretto gli interventi sono soggetti alle procedure nonché alla disciplina paesistica di livello puntuale ed alle prescrizioni quantitative previste nella Scheda Attuativa dell'Area Progetto AP18 del **PRG** vigente che si riproduce in allegato alle presenti NTA.
2. Nell'ambito del PUO, sono ammesse varianti alla distribuzione urbanistica delle funzioni, non comportanti aumento delle SA né diminuzione della dimensione delle aree a standard.

3. Nell'ambito del PUO sono ammesse inoltre le seguenti flessibilità rispetto alla Scheda Attuativa dell'Area Progetto AP18 del PRG:
- flessibilità fra le quote di funzioni pubbliche (piazze, parchi, spazi aperti. Verde di pertinenza) nel rispetto dei valori minimi di standard connessi all'edificato;

-flessibilità di traslazione delle linee di confine fino a 2,00 metri ad eccezione del fronte di allineamento verso via Einaudi e verso via Ruini, indicati sulla tavola di PUC, da osservarsi senza traslazioni;
- fra le funzioni ammesse sono inseribili le attività Ass, S, U, appartenenti alla funzione US Servizi pubblici o di uso pubblico.

4.Al fine di verificare l'ottimizzazione delle soluzioni progettuali, è fatto obbligo al soggetto attuatore di proporre all'Amministrazione comunale, preventivamente alla formazione del PUO, almeno due ipotesi progettuali per comparare soluzioni tipologiche ed aggregative alternative sulla base dello schema distributivo e planimetrico indicato dal PUC. I principali obiettivi da perseguire sono: la valorizzazione dello spazio urbano affacciato sull'Aurelia, la ricucitura col tessuto urbano finitimo, il tema del verde e degli spazi pubblici alberati. L'altezza massima dell'intero complesso non può superare i cinque piani + piano attico rientrante (due piani della piastra commerciale di base, 3 piani + piano attico rientrante, il soprastante blocco residenziale).

TITOLO 3 DISTRETTI TURISTICO/RICETTIVI DI TRASFORMAZIONE

Ds.DR

Art. 20 Definizione dei Distretti Turistico /Ricettivi di Trasformazione DsDR

1. Il PUC definisce come distretti turistico/ricettivi di trasformazione Ds.DR quelle aree del territorio idonee a recepire nuovi insediamenti turistico/ricettivi con tipologie innovative, non presenti sul territorio comunale, in grado di valorizzare le peculiarità ambientali e culturali del territorio.

2. I Distretti turistico/ricettivi di trasformazione Ds.DR sono assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968.

Ds. DR La Colombera (Tav. 9.5.5)

Art. 20.1 Identificazione e obiettivi del Distretto Ds.DR La Colombera

1.Il Distretto turistico/ricettivo La Colombera include una porzione di territorio, in località "La Colombera", con superficie territoriale complessiva di circa 11.900 mq costituita da ampie balze a carattere agricolo, sottostanti la strada provinciale Sp.16 del Buonviaggio, di collegamento Vezzano – La Spezia.

2. Nell'area, attualmente ad uso agricolo amatoriale, sono presenti alcuni episodi di edilizia rurale.

3. L'esposizione, la vista sul golfo di La Spezia, la contenuta acclività e le preesistenze rendono l'area idonea ad ospitare una struttura turistico/ricettiva di tipo misto, oggi assente nel territorio comunale, per eventi e cerimonie e contestualmente per stanzialità periodiche a fini più propriamente turistici.

4. L'obiettivo del PUC è pertanto quello di realizzare una struttura ricettiva e per eventi, di articolata funzionalità e fruizione, rispettosa del contesto agricolo di inserimento, con strutture di elevata qualità architettonica e paesistico ambientale, di alte prestazioni energetiche e di ridotto impatto ambientale e visivo rispetto allo stato dei luoghi.

Art. 20.2 Contenuti e disciplina urbanistica e paesistica Ds.DR La Colombera

1. Contenuti della previsione di PUC.

Il Distretto è suddiviso in due principali comparti funzionali:

- Il comparto destinato alle strutture di accoglienza, il più ampio dei due, di circa 7.000 mq, costituito dalle aree agricole e dalle balze più ampie, da asservire al previsto complesso turistico/ricettivo, con l'attribuzione di un indice di fabbricabilità I.U.I.= 0,07 mq/mq, per un totale di 650 mq di SA;

- il comparto dei servizi di parcheggio, di circa 4.900 mq, che occupa aree attualmente incolte e semi abbandonate, nella parte di levante del Distretto, immediatamente sotto il cimitero, in modo che il parcheggio pubblico possa servire oltre che gli utenti del complesso anche le funzioni cimiteriali. L'area è divisa in due parti: un parcheggio permanente pubblico e pertinenziale, un parcheggio pertinenziale solo per gli eventi.

2. Caratteri del complesso turistico

Il PUC prevede la realizzazione di un complesso turistico/ricettivo articolato in due tipologie insediative:
- il blocco per ristorazione e sala conferenze ed eventi, attorno a cui sono aggregati gli spazi ludico ricreativi per i fruitori;
- gli alloggi alberghieri/*residence*, collocati nel contesto agricolo che resterà tale, per un totale di circa dieci camere.

3. Dimensionamenti, tipologie, disciplina puntuale e di contenimento degli impatti visivi.

3.a) Blocco ristorazione ed eventi
Le strutture per la ristorazione e gli eventi hanno una SA massima di 350 mq comprensiva di ristorante, cucina, servizi, sala conferenze. Sono realizzate in un unico articolato edificio, collocato nella parte centrale dell'area utilizzando le fasce più ampie esistenti allo scopo di contenere ogni dannosa alterazione dello stato dei luoghi. Con riguardo al contenimento degli impatti visivi dalla strada provinciale, sovrastante il complesso, il blocco edilizio verrà costruito su due livelli sfalsati, con coperture piane, di cui quella del primo livello adibita a terrazza scoperta vista mare integrata alle piane agricole, quella a livello tetto trattata a tetto verde in modo da assimilare la costruzione al contesto agricolo di inserimento.

L'architettura del blocco edilizio deve essere improntata alla massima semplicità e linearità dei volumi, con l'impiego di vetro, ferro, pietra, pareti intonacate.

3.b) Camere d'albergo/residence.
Le camere/residence hanno una SA massima di 300 mq. Saranno realizzate in un aggregato tipologico unitario formalmente assimilabile alla tipologia degli edifici e annessi rurali dell'area vezzanese (vedi immagini degli edifici e annessi rurali nel Documento degli Obiettivi).
La collocazione delle camere sarà sul lato di ponente, sfruttando le balze esistenti e con accessibilità dall'esistente percorso pedonale.

3.c) Parcheggi
L'area sistemata a parcheggio permanente, è suddivisa nel parcheggio pubblico di circa 460 mq per un totale di circa 20 posti auto, e nel parcheggio pertinenziale di 300 mq, per circa 14 posti auto, oltre il minimo di legge (1 mq/10 mc).

Le aree a parcheggio pubblico e pertinenziale devono restare a fondo permeabile e essere completate da siepi e alberature.

L'area sistemata a parcheggio privato/pertinenziale, da utilizzare solo in occasione di eventi, con una capienza massima di 45 posti auto, è collocata nella parte sottostante il parcheggio pubblico, e realizzata con semplice livellamento del terreno naturale, inerbito con essenze coprenti,

3.d) Viabilità di accesso.

Il PUC prevede un nuovo accesso dall'alto, con innesto dalla Sp.16, pendenza massima 15%, di collegamento al parcheggio pubblico anche per il cimitero. Accesso dal basso con allargamento della strada attuale già presente sul lato inferiore dell'area, larghezza media 2,40 metri, fino a massimo di 3,50 metri, da utilizzare a senso unico alternato con semaforizzazione interna.

La strada deve restare una strada bianca a fondo permeabile.

Art. 20.3 Modalità di attuazione Ds.DR La Colombera

1. L'intervento si attua mediante PUO di iniziativa privata unitario, fra i cui elaborati compaia una puntuale verifica e quotazione dello stato originario dei luoghi al fine di verificare che la progettazione rispetti i minimi movimenti di terra compatibili alle strutture e ai percorsi di accesso da realizzare.
2. Nell'ambito del PUO sono ammessi variazioni distributive rispetto a quanto indicato dal PUC solo a seguito di dimostrata necessità ovvero se motivatamente migliorative e cautelative rispetto agli obiettivi dichiarati del PUC.

ALLEGATO A) 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**),[1] 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 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

[1] 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

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

