AGGIORNATE

11.2 NORME DI CONFORMITÀ NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

ELABORATO ADEGUATO ALLE MODIFICHE IMPOSTE DALLA D.G.R. LIGURIA N. 648 DEL 19.07.2019 (APPROVAZIONE CON MODIFICHE DEL P.U.C. DI VEZZANO LIGURE art. 38 L.R. 36/97 e s.m.i., ADOTTATO CON D.C.C. N. 30 DEL 28.10.2016 ED ENTRATO IN VIGORE IL 14.08.2019 – B.U.R. n. 33/2019).

1)-AGGIORNAMENTO ART. 43 COMMA 3 L.R. N. 36/97 E SMI ADOTTATO CON DEL. C.C. N°9 DEL 25.05.2020 –

2)-AGGIORNAMENTO ART. 43 COMMA 3 L.R. N. 36/97 E SMI ADOTTATO CON DEL. C.C. N° 16 DEL 28.06.2023

3)-AGGIORNAMENTO ART. 43 COMMA 3 L.R. N. 36/97 E SMI ADOTTATO CON DEL. C.C. N° 9 DEL 27.02.2025

4)-AGGIORNAMENTO ART. 43 COMMA 3 L.R. N. 36/97 E SMI ADOTTATO CON DEL. C.C. N° 33 DEL 24.07.2025

PARTE PRIMA. GENERALITÀ 10

Art.1 Stralciato 10
Art.2 Stralciato 10
Art.3 Stralciato 10
Art.4 Stralciato 10
Art.5 Stralciato 10
Art.6 Rispetto dei vincoli idrogeologici ed ambientali 10

PARTE SECONDA. AMBITI DI INTERVENTO 12

TITOLO 1. TERRITORIO INSEDIATO A CARATTERE URBANO 11

CAPO1. Ambiti di Conservazione 12

Am.A.1 **SEZIONE 1. Ambiti di Conservazione** 12

Art.7 Ambiti di Conservazione (Am.A1)-***(Am.CE)*** 12
Art.8 Obiettivi generali della conservazione per gli Ambiti Am.A1 ***NI.MA*** 13
Art.9 Interventi **diretti** ammessi negli Ambiti Am.A1 ***Am.CE e per areali ed edifici A1,A2*** 14
Art.10 **Interventi mediante Titolo edilizio convenzionato ammessi negli Ambiti Am.A1 per gli areali B.1, B.2, e i sub Ambiti B6 Fontanazza, DR.1 Al Convento** 14
Art. 11 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19.04.2019 14
Art.12 Disciplina di carattere paesistico/ambientale nei tessuti e areali A1 e A2 15
Art.13 TABELLA SINOTTICA degli Ambiti Am. A1, ***Am.CE*** **edifici e areali A1, edifici e areali A2 comprensivi dei Manufatti rurali di valore testimoniale *sub ambiti B5.1 e B5.2*** 15

CAPO 2. Ambiti del tessuto urbano e produttivo diffuso 21

Am.RC **SEZIONE 1. Ambiti di Riqualificazione *(Am.R)* e Ambiti di Riqualificazione e Completamento*(AmRC)*** 21

Art.14 Ambiti di riqualificazione (Am.R) e Ambiti di riqualificazione e completamento (Am.RC) 21
Art.15 Obiettivi e interventi per gli Ambiti di Riqualificazione Am.R e per gli Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am.RC 21

B5.1 B5.2 **SEZIONE 2. Tessuti insediati di tipo residenziale** .. 23

Art.16 Tessuti insediati di tipo B5 e loro articolazione in B5.1 e B5.2 23
Art.17 Tessuti insediati a bassa densità B5.1 23
Art.18 Tessuti insediati a medio/alta densità B5.2 23
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 24
Art.21 Disciplina paesistica e ambientale ***di livello puntuale a valenza generale*** per gli interventi nei tessuti 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 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19.04.2019 ..... *28*
Art.25 TABELLA SINOTTICA dei tessuti B5.1 - B5.2 28

B1,B2,B3,B4 **SEZIONE 3. Areali di completamento urbano** 36

Art.26 Areali di Completamento urbano B1, B2, B3, B4 36
Art.27 Obiettivi specifici per gli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 36
Art.28 Interventi ammessi negli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 37
Art.29 Modalità attuative degli areali di Completamento B1, B2, B3, B4 37
Art.30 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale B1, B2, B3, B4 38
Art.31 Flessibilità interna ai lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4 40
Art.32 Flessibilità esterna tra lotti compresi negli areali B1, B2, B3, B4 40
Art.33 TABELLA SINOTTICA degli areali B1, B2 42
Art.33 bis Prescrizioni specifiche per la nuova edificazione in singoli areali 44
Art.34 TABELLA SINOTTICA degli areali B3 e B4 44
Art. 35 – non esistente 47

B6 **SEZIONE 4. Sub Ambiti Strategici B6** 47

Art.36 Sub Ambiti strategici di Recupero urbano B6 47
Art.37 Sub Ambito Strategico di recupero urbano B6 “Fontanazza” 47
Art.38 Obiettivi del recupero ***Sub ambito*** B6 Fontanazza 48
Art.39 Modalità di attuazione ***Sub ambito*** B6 Fontanazza 48
Art.40 Contenuti del ***Titolo edilizio convenzionato per Sub Ambito*** B6 Fontanazza 48
Art.41 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale ***Sub ambito*** B6 Fontanazza 49
Art.42 Sub Ambito Strategico di recupero B6 “Corea” 49

Art.43 Obiettivi del recupero del sub Ambito B6 "Corea".....50
Art.44 Funzioni attribuite e parametri d'intervento B6 "Corea" 50
Art.45 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale ***Sub ambito B6*** "Corea" ..51
Art.46 Modalità di attuazione B6 "Corea".....51
Art.47 TABELLA SINOTTICA B6 Fontanazza – B6Corea 52

DP **SEZIONE 5. Sub Ambiti produttivi DP**.....55

Art.48 Identificazione e articolazione degli sub Ambiti produttivi DP 55

DPa **Capitolo 1. Aree produttive di recepimento SUA approvati** 56

Art.49 Identificazione degli sub Ambiti DPa, ...56

DP1 **Capitolo 2. Aree produttive esistenti da completare** 56

Art.50 Identificazione ***degli*** Ambiti Riqualificazione DP1 56
Art.51 Obiettivi generali della Riqualificazione Ambiti DP1.....57
Art.52 Scheda operativa Ambito DP1 "ex Tecnostone".....57
Art.53 Scheda operativa Ambito DP1 "ex Barberis ".....57
Art.53 Bis Scheda operativa Areale DP1 CDR-FORSU (cfr. Nota A)..... 57
Art.54 Scheda operativa Ambito DP1 "Piano di Valeriano" 58
Art.55 Ambito DP1 ex Mordenti 58
Art.56 Ambito DP1 Carbonitalia.....59
Art.57 Modalità di attuazione degli areali DP1 ex Mordenti e Carbonitalia 59
Art.58 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale Ambiti DP1 e DP2.....62
Art.59 Rimanenti Ambiti DP1 63
Art.60 Ristrutturazione con ampliamento: (alternativo alla sopraelevazione) 64
Art.61 Ristrutturazione con sopraelevazione: (alternativo all'ampliamento) 65
Art.62 Sostituzione edilizia nei rimanenti Ambiti DP1 65
Art.63 Flessibilità esterna nei rimanenti Ambiti DP1 65
Art.64 TABELLA SINOTTICA Ambiti DP1 e DP2 (autoparco).....67

DPL ***Capitolo 3. Stralciato con D.C.C n. 15 del 19 aprile 2019*** *70*

Art.65 Stralciato con D.C.C. n.15 del 19 aprile 2019 .....*70*

DP2 **Capitolo 4. Aree produttive esistenti di tipo specialistico** 70

Art.66 Identificazione dei sub Ambiti DP2 70

Art.67 Obiettivi generali della riqualificazione dei sub Ambiti DP2.....70
Art. 68 Stralciato 70
Art.69 sub Ambito di Conservazione DP2 Canile.....70
Art.70 Areale DP2 Autoparco 70

DP.TRZ **Capitolo 5. Aree produttive in stato di degrado**.....71

Art.71 Identificazione degli areali.DP.TRZ 71
Art.72 Modalità di attuazione e interventi ammessi negli areali DP.TRZ.....71
Art.73 Prescrizioni particolari per l' areale DP.TRZ "Prati".....72
Art. 74 Stralciato 72
Art.75 TABELLA SINOTTICA degli Areali DP.TRZ (Prati) 73

DP.TRZ/Parco **Capitolo 6. Frantoi in area Parco da rilocalizzare** 74

Art.76 Identificazione ***degli areali*** DP.TRZ/Parco. Magra-Vara 74
Art.76 bis Scheda operativa Sub Ambito DP CDR-FORSU (cfr. Nota A) 75
Art.76 ter Schema del Sub Ambito DP CDR-FORSU e tabelle con i dati dimensionali – (cfr. Nota A) 77

DC **SEZIONE 6. Tessuti e areali di tipo Commerciale DC** 83

Art.77 Identificazione e articolazione ***degli areali*** di tipo commerciale 83

DC1 **Capitolo 1. Ambiti Commerciali saturi** 83

Art.78 Identificazione ***degli*** Ambiti Commerciali saturi DC1.....83
Art.79 Obiettivi generali e interventi ammessi Ambiti Commerciali saturi DC1..... 83
Art.80 Modalità d'attuazione degli Areali Commerciali saturi DC1 84
Art.81 Prescrizioni per gli interventi negli Areali Commerciali saturi DC1.....84

DC2 **Capitolo 2. Sub Ambiti Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento**.....85

Art.82 Identificazione sub Ambiti Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento DC2.....85
Art.83 SCHEDA PROGETTUALE Lagoscuro DC2.....85
Art.84 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Eurospin 86
Art.85 SCHEDA PROGETTUALE Sub Ambito DC2 Fornola 87
Art. 86 Stralciato 88
Art.87 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Ferramenta/edilizia).....88

Art.88 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Prati (Fabbro/gommista/marmista) 89
Art.89 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Attività differenziate: Ponte Ceparana, Via Aurelia sud, Piano di Vezzano I (area casello autostradale).....90

DC3 **Capitolo 3. Sub Ambiti Commerciali strategici** 91

Art.90 Identificazione sub Ambito Commerciale Strategico DC3 Bottagna.....91
Art.91 SCHEDA PROGETTUALE DC3 Bottagna (lato monte strada SP330) 91

DR **SEZIONE 7. Sub Ambiti turistico/ricettivi DR**..... 92

Art.92 Articolazione degli sub Ambiti turistico/ricettivi DR 92

DR1 **Capitolo 1. Sub Ambiti turistico/ricettivi interni agli Ambiti Am.A1** 92

Art.93 Sub Ambito DR1 Al Convento. Finalità dell'intervento 92

Art.94 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale DR1 Al Convento 92

Art.95 Parametri dimensionali per il sub Ambito DR1 Al Convento 93

DR2 **Capitolo 2. Areali turistico/ricettivi in contesto rurale** 94

Art.96 Areale DR2 "Ara del prete". Finalità dell'intervento.....94
Art.97 Disciplina paesistica e Parametri progettuali DR2 "Ara del prete".....94
Art.98 Areale DR2 Via della Stazione, località Sarciara 94
Art.99 Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Sarciara.....95
Art.99 bis Areale DR2 Bastia, località Lozzana. Finalità di intervento.....95
Art.99 ter. Parametri progettuali e disciplina paesistica DR2 Bastia *96*

TITOLO 2. TERRITORIO RURALE DI PRESIDIO AMBIENTALE.....97

Am.E4 CAPO 1. Ambiti di Riqualificazione delle aree verdi agricole collinari di presidio.....97

Art.100 Identificazione dell'Ambito di Riqualificazione Am.E4.....97
Art.101 Obiettivi per l'Ambito di Riqualificazione Am. E4 97
Art.102 Interventi ammessi nell' Ambito di Riqualificazione Am.E4.....97
Art.103 Recupero dei sottotetti.....99
Art.104 Frazionamento di edifici ad uso residenziale in Am.E4 99
Art.105 Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso in Am.E4 99

Art.106 Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione in Am.E4 100
Art.107 Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti 100
Art.108 Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o resti di edifici diruti.....101
Art.109 Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale i***n possesso dei requisiti di ammissibilità specificati nell'art.64 delle NUG.*** 101
Art. 110 Stralciato *101*
Art.111 Nuova edificazione all'interno degli Ambiti Am.E4.....102
Art.112 ***Impegni da assumere per il rilascio dei titoli edilizi*** Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Am.E4.....103
Art.113 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale in Am.E4 105
Art.114 Incentivi per le aziende agrituristiche in attività in Am.E4 108
Art.115 Aziende agricole in Am.E4.....109
Art.116 TABELLA SINOTTICA ***interventi sul patrimonio edilizio esistente e*** Nuova edificazione residenziale AmE4.....110

TITOLO 3. TERRITORI NON INSEDIATI DI VALORE ECOLOGICO E PAESISTICO AMBIENTALE.....116
Art.117 Definizione e articolazione degli Ambiti e degli Areali.....116
Art.118 Obiettivi di Conservazione e Riqualificazione degli Ambiti identificati.....116

Am.E1 CAPO 1. Ambiti di Conservazione dei territori boscati.....117
Art.119 Identificazione degli Ambiti Am.E1 Aree boscate.....117
Art.120 Obiettivi della conservazione degli Ambiti Am. E1..... 117
Art.121 Disciplina ***urbanistico-edilizia e paesistica*** e ambientale di livello puntuale degli Ambiti Am. E1..... 117
Am.E2 CAPO 2. Ambiti di Conservazione dei Presidi della biodiversità.....119
Art.122 Identificazione degli Ambiti di Conservazione Am.E2 Presidi della biodiversità..... 119
Am.E2.1 **SEZIONE 1. Vegetazione igrofila Am.E2.1** 120
Art.123 Identificazione degli Ambiti Am.E2.1 Vegetazione igrofila.....120
Art.124 Conservazione degli Ambiti di Vegetazione igrofila Am.E2.1.....120
Am.E2.2 **SEZIONE 2. Ambiti della rete dei canali della piana**.....120
Art.125 Identificazione degli Ambiti della rete dei canali della piana Am.E2.2.....120
Art.126 Conservazione degli Ambiti Am.E2.2.....121

Am.E2.3 **SEZIONE 3. Ambiti dei Corridoi ambientali**..... 121

Art.127 Identificazione degli Ambiti dei corridoi ambientali Am.E2.3.....121
Art.128 Conservazione degli Ambiti Am.E2.3.....121
Art.129 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E2.3.....122
Art.130 Sostituzione edilizia negli Ambiti Am.E2.3.....122

E3 CAPO 3. Areali di valore paesaggistico.....123

Art.131 Identificazione degli Areali E3, di cornice dei centri e edifici storici A1. 123
Art.132 Conservazione negli Areali E3 124
Art.133 Interventi ammessi e Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale....124

E5 CAPO 4. Areali verdi di valenza ambientale nell'urbano (Parco agricolo urbano).....126

Art.134 Identificazione degli Areali E5 126
Art.135 Obiettivi generali degli Areali E5 126
Art.136 Disciplina paesistico/ambientale di livello puntuale E5 127

Am.E.6 CAPO 5. Ambiti della produzione agricola di pianura....128

Art.137 Identificazione e articolazione degli Ambiti Am E6.....128

Am.E6.1 . Ambito Parco agricolo della piana Am.E6.1 128

Art.138 Identificazione dell' Ambito ***di conservazione*** Am.E6.1 128
Art.139 Obiettivi della tutela e valorizzazione dell' Ambito Am.E6.1 129
Art.140 Interventi ammessi nell' Ambito Am.E6.1 129
Art. 141 Stralciato 130
Art. 142 Stralciato 130
Art.143 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E6.1 130

Am.E6.2 **SEZIONE 2. Ambiti delle aree agricole perifluviali** 132

Art.144 Identificazione degli Ambiti delle aree agricole perifluviali Am.E 6.2.....132
Art.145 Obiettivi di tutela degli Ambiti Am.E6.2.....132
Art.146 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale Am.E6.2 132

PARTE TERZA. SERVIZI PUBBLICI e ATTREZZATURE..... .134

TITOLO 1. SISTEMA TERRITORIALE DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI 134

F1.1 CAPO 1. Servizi e attrezzature pubbliche esistenti.....134

Art.147 Identificazione dei Servizi pubblici esistenti F1.1.....134
Art.148 Interventi ammessi e disciplina paesistica di livello puntuale F1.1.....134

CAPO 2. Servizi e attrezzature di progetto.....137

Art.149 Generalità.....137
Art.150 Disciplina paesistica di livello puntuale F1.2.....137
Art.151 Indicazioni specifiche per i singoli servizi pubblici di progetto F1.2.....137

TITOLO 2. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 144

CAPO 1. Verde pubblico attrezzato esistente 144

Art.152 Identificazione delle aree di Verde pubblico attrezzato esistente F2.1.....144
Art.153 Disciplina paesistica di livello puntuale F2.1.....144

CAPO 2. Verde pubblico attrezzato di progetto F2.2 ... .145

Art.154 Generalità. 145
Art.155 Disciplina paesistica di livello puntuale per le aree F2.2.....146

ALLEGATI

Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli"

PARTE PRIMA. GENERALITÀ

Art.1 Stralciato

Art.2 Stralciato

Art.3 Stralciato

Art.4 Stralciato

Art.5 Stralciato

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.

1 bis. Su tutto il territorio comunale, per le seguenti fattispecie di opere edili ricadenti in aree denominate ZALQ (zone di attenzione alla liquefazione) negli studi di microzonazione sismica di livello 1 (MOPS – Tav.8.5 norme geologiche PUC):

- ***nuova costruzione, anche per semplice ampliamento di edifici esistenti o per sostituzione edilizia degli edifici esistenti,***
- ***ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia quando quest'ultima comporta la demolizione e la ricostruzione dell'edificio o di parti di questo,***
- ***interventi sugli edifici esistenti che interessano elementi strutturali connessi o funzionali alla riduzione della pericolosità/vulnerabilità rispetto alla instabilità per liquefazione,***

l'istanza per acquisire il relativo titolo edilizio, da presentarsi allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) o al SUAP, deve ricomprendere specifiche verifiche alla stabilità della liquefazione dei terreni. Tali verifiche vanno a costituire parte integrante, e necessaria, della documentazione tecnico progettuale richiesta dal regolamento edilizio e dalla disciplina di settore (parte II del Testo Unico per l'Edilizia e Norme Tecniche sulle costruzioni 2018 e smi) a supporto della pratica edilizia e del progetto strutturale.

Nelle zone potenzialmente liquefacibili ZALQ, le indicazioni del dettato normativo regionale (DGR n.535 del 2021), recepito in quello comunale, condizionano la nuova costruzione allo svolgimento di approfondimenti conoscitivi che potranno indicare i necessari interventi di mitigazione della pericolosità e della vulnerabilità delle costruzioni e nel contempo di incentivare la realizzazione di interventi di miglioramento, adeguamento o di riduzione della pericolosità sull'edificato esistente attraverso anche specifici programmi d'intervento da attuarsi su zone omogenee del tessuto urbano.

Per le verifiche di stabilità alla liquefazione dei terreni e gli indirizzi d'uso del suolo relativi alle zone potenzialmente liquefacibili (ZALQ), recepite in seno alle norme edilizie di Ambiti e Distretti, secondo i disposti della legge urbanistica regionale, artt. 30 e 31, si rimanda all'art. 3 della parte generale delle norme geologiche allegate al PUC.

2. In conformità con le indicazioni 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.

2 bis. All’interno delle aree di pericolosità idraulica come sopra indicate è vietata la realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del p.c.. È altresì vietato il cambio d’uso dei volumi in oggetto verso funzioni, comunque denominate, che comportino pernottamento o presenza continua di residenti e/o addetti

3. In conformità con le disposizioni delle Norme Geologiche 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 nell’Ambito di Riqualificazione e 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.NI.MA SEZIONE 1. Ambiti di Conservazione

Art.7 Ambiti di Conservazione (Am.A1) ***(Am.CE)*****:**
1) Gli Ambiti di Conservazione (Am.A1**), e *(Am.CE)***, sono contesti 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. ***Tali Ambiti corrispondono a zona omogenea "A" del DM 1444/1968 e possono essere sotto articolati in "tessuti" e "areali", equiparabili a sub-ambiti, come specificato nel successivo articolo 9.***

2) Il PUC individua alla tavola 9.2 sez. terr. 1 e 2 con le precedenti caratteristiche i seguenti Ambiti:

- ***"Am.A1 in NI.MA Valeriano";***
- ***"Am.A1 in NI.MA Vezzano Capoluogo";***
- ***"Am.A1 San Prospero";***
- ***"Am.A1 Giardino";***
- ***"Am.CE Arenella";***

nonché i sub-ambiti e areali individuati con le medesime classificazioni urbanistiche A.1, A.2 e E.3. L'Ambito Am.CE di Forte Bastia è parzialmente assoggettato alla specifica disciplina dell'articolo 151.

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, secondo le seguenti definizioni:

3a) costituiscono edifici incongrui quelli che presentano le caratteristiche di cui all'art.64, comma 6, terzo punto delle N.U.G. del PUC, nonché quelli edificati successivamente alla seconda metà del XIX secolo, che rapportati agli edifici tradizionali presenti in un intorno di 100 m., presentino caratteristiche tipologico-costruttive o dimensionali difformi da quelle ricorrenti in tale intorno e, comunque, tutti gli edifici qualificabili come condominiali, in linea. Il riscontro fotografico della connotazione dell'edificio, qualora in contrasto con la classificazione attribuita dal PUC, prevale su quest'ultima; ***nel caso di fabbricati privi di classificazione attribuita dal PUC ricadenti nell'ambito E3, che non presentino i connotati di edificio***

incongruo e di manufatto rurale di valore testimoniale di cui al successivo punto 4), è da intendersi attribuita agli stessi la classificazione di fabbricato B 5.1.

4) Sono manufatti rurali di valore testimoniale i fabbricati a destinazione non residenziale, realizzati entro il XIX secolo, in cui sia ancora presente la riconoscibilità dello stato originario, in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati. A tali fini, tutte le istanze di intervento sui fabbricati debbono essere corredate da documentazione fotografica dello stato di fatto… Tali fabbricati sono soggetti alla disciplina prevista dalle specifiche disposizioni di cui all'art. 13

5)-Gli edifici incongrui, adeguatamente identificati col simbolo grafico **In** 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.

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

1. Gli obiettivi della conservazione all'interno degli Am.A1, da perseguire organicamente con interventi diretti o attraverso Titolo edilizio convenzionato, sono finalizzati a garantire:

- ***1.1***-il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva del centro o nucleo storico interessato, compresa la salvaguardia delle aree non edificate di cornice classificate come areali di valore paesaggistico E3
- ***1.2***-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 mediante il risanamento conservativo
- ***1.3***-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;
- ***1.4***-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;
- ***1.5***-il recupero dei singoli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente con particolare attenzione al mantenimento degli spazi aperti;
- ***1.6***-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;
- ***1.7***-l'incremento della presenza di piccole attività artigianali, commerciali, ricettive e agrituristiche compatibili con i tessuti, i manufatti e gli usi esistenti;
- ***1.8***-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;
- ***1.9***-la riqualificazione degli spazi pubblici e/o delle attività turistico/ricettive, da conseguire nel rispetto delle tipologie e dei caratteri tipici del contesto;
- ***1.10***-la riqualificazione ovvero la possibilità di demolizione e rilocalizzazione, in altri areali destinati alla nuova edificazione, per gli edifici o agglomerati esistenti con caratteristiche e destinazioni incongrue (In);

- ***1.11***-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 diretti ammessi negli Ambiti Am.A1 *Am.CE* e per areali ed edifici A1, A2.

1. Gli interventi ammessi nonché le prescrizioni particolari da seguire per la corretta attuazione del PUC sono indicati e nella Tabella sinottica di cui all'Art. 13. nel rispetto delle indicazioni generali e degli indirizzi di cui ai seguenti articoli, anticipatori della Tabella citata. In particolare ***le disposizioni della Tabella di cui all'art. 13 riguardano:***

- ***1.Per i tessuti e areali A.1 e A.2***
- ***2. Per i manufatti rurali di valore testimoniale***
- 3. Per i tessuti e areali B5.1, B5.2, gli interventi ammessi sono indicati nella Tabella sinottica di cui ***all'art. 13***.
- ***3. bis Per i tessuti e areali B.1, B.2, gli interventi ammessi sono indicati nella Tabella sinottica di cui all'Art. 13.***
- 4. Per le aree cornice E3 e gli edifici incongrui in essa inclusi sono indicati ***dalla tabella sinottica di cui all'art. 13 e*** nei relativi articoli 131,132,133
- ***4.bis: Per le puntuali individuazioni di edifici classificati A.1 e/o A.2, privi di circostante fascia di rispetto E.3, opera comunque la disciplina degli articoli 131 e 133 nella fascia territoriale della profondità di 10 m. circostante il fabbricato, quest'ultimo assoggettato alla corrispondente disciplina di cui all'art. 13***
- 5. Per i servizi e le opere pubbliche previste dal PUC, come indicati nelle tavole di progetto, dai rispettivi articoli inerenti la tipologia di opera pubblica interessata.

Art.10 Interventi mediante Titolo edilizio convenzionato ammessi negli Ambiti Am.A1 per gli areali B.1, B.2, e i sub Ambiti B6 Fontanazza, DR.1 Al Convento.

1. Negli Ambiti di Conservazione Am.A1 gli interventi, di completamento e nuova edificazione previsti dal PUC per gli areali B.1, B.2, e i sub Ambiti B6 Fontanazza e DR.1 Al Convento, subordinati a titolo edilizio convenzionato sono disciplinati rispettivamente:

- Per gli areali di completamento B1 e B2, nella Tabella sinottica di cui all'Art.33
- Per i sub Ambiti Strategici B6 Fontanazza e DR.1 Al Convento, negli articoli della sezione 4 Sub Ambiti Strategici di recupero urbano B6 e nella Sezione 7 Sub Ambiti Turistico/ricettivi DR delle presenti norme.

Art.11 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19.04.2019

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

1. Per tutti gli interventi nei tessuti e negli areali A1 e negli areali A2, devono essere utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali.

2. 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:

2.1-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);
2.2-di istallare tettoie o altri tipi di coperture sui portoni di ingresso;
2.3-di realizzare aggetti di gronda di sporgenza superiore a quella preesistente;
2.4-di realizzare linee vita sulle coperture che non siano a basso impatto visivo;
2.5-di realizzare recinzioni su strade, percorsi e piazze pubbliche se non per accertati motivi di sicurezza, ferma restando la necessità di verificarne la qualità in rapporto al contesto;
2.6-di collocare pannelli solari e fotovoltaici, quest'ultimi se non in materiale amorfo con forma a tegole come quelle esistenti nelle coperture;
2.7-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.
2.8-di utilizzare colori diversi da tinte naturali a base di calce o silicati nella gamma delle terre.

3. 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*, Am.CE*, edifici e areali A1, edifici e areali A2 comprensivi dei Manufatti rurali di valore testimoniale *sub ambiti B5.1 e B5.2*

NORME DI CONFORMITA' AMBITO RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE			**Tessuti e areali A1**	**Tessuti e reali A2**
Titolo edilizio		**Tipologia di intervento**	**Assentibilità / parametri**	**Assentibilità / parametri**
Prescrizioni generali	Interventi diretti ammessi su singoli edifici e areali A1, A2, inclusi i manufatti rurali di valore testimoniale,	***13.1*** Manutenzione ordinaria	***13.1.1*** Con utilizzo di materiali di tipologia conforme o comunque coerente con i materiali esistenti e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e ferme restando le prescrizioni dell'art.12	
		13.2 Manutenzione straordinaria senza alterazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio	***13.2.1*** Con utilizzo di materiali di tipologia conforme o comunque coerente con i materiali esistenti, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e ferme restando le prescrizioni dell'art.12	

		13.3 Restauro e Risanamento conservativo	
		13.4 Cambio d'uso e Frazionamento con o senza opere edilizie. ***Per i manufatti rurali di valore testimoniale valgono le disposizioni di cui all'articolo 132, commi 4, 5, 6 e 7. Per i cambi d'uso di manufatti a carattere non residenziale si applica anche quanto disposto dall'art. 61 delle N.U.G.***	***13.4.1*** È ammesso il cambio d'uso fra le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse. ***13.4.2*** È 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. ***13.4.3*** È vietato il cambio d'uso da attività produttive in essere a residenza. ***13.4.4*** 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. ***13.4.5*** È ammesso il Frazionamento nel rispetto dell'Unità minima abitabile con SA = 40 mq ***13.4.6*** Nel Frazionamento sono ammesse opere interne non eccedenti il Restauro e Risanamento Conservativo. ***13.4.7*** È ammessa l'apertura di finestre e/o bucature solo nei vani aggettanti su cavedi o cortili interni non prospicienti spazi pubblici, nei limiti di quanto necessario per rispettare parametri igienico/sanitari di abitabilità
		13.5 Ristrutturazione edilizia per il recupero dei sottotetti e il ripristino di edifici o parti crollate	***13.5.1*** Limitatamente agli interventi necessari al recupero dei sottotetti nonché al ripristino di parti eventualmente crollate nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni: ***13.5.1.1*** Recupero dei sottotetti Gli interventi di recupero dell'abitabilità dei sottotetti,–***nel rispetto di quanto disposto dall'art. 59 delle N.U.G.*** sono ammessi 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. ***13.5.1.2*** Ripristino di edifici o parti crollate. Gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, sono ammessi purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Al Rip**ristino** può essere attribuita la destinazione d'uso residenziale. Il Rip**ristino** deve comunque realizzare un nuovo organismo edilizio tipologicamente e formalmente coerente con il contesto, con prestazioni energetiche

			almeno di classe B e caratteristiche qualitative e funzionali conformi agli standard igienico/sanitari e distributivi attuali. ***13.5.2*** <u>Disposizioni comuni.</u> Entrambi i tipi di intervento devono avvenire con utilizzo di materiali di tipologia conforme o comunque coerente con i materiali ***tradizionali***, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dei manufatti e ferme restando le prescrizioni dell'art.12
		13.6 Demolizione e fedele ricostruzione ***sul sedime***	***13.6.1*** Limitatamente a edifici in documentato stato di degrado e di pericolosità per la pubblica incolumità
	13.7- Interventi ammessi sugli edifici incongrui (In)		***13.7.1 Per gli edifici incongrui (In), oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, sono ammessi gli interventi di cui:*** ***-all'art. 59 delle N.U.G., per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, senza sopraelevazione, o di altri locali collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti;*** ***-all'art. 64 delle N.U.G. per interventi di demolizione, con ricostruzione esternamente agli ambiti di Conservazione di PUC, nel rispetto dei limiti e condizioni indicati al richiamato art. 64, con titolo edilizio convenzionato, per le finalità di riqualificazione della riedificazione e delle aree liberate dalla demolizione;*** ***-il ripristino di edifici o parti crollate nei termini sopra indicati.*** ***13.7.2 Sono inoltre ammessi i seguenti interventi di edilizia libera:*** ***- installazione di condizionatori, parabole e similari in facciata, sui balconi o su altre parte dell'edificio;*** ***- installazione di tettoie o altri tipi di coperture sui portoni di ingresso e sulle bucature per ripararle dagli agenti atmosferici;*** ***- realizzazione di recinzioni su strade, percorsi e piazze pubbliche per accertati motivi di sicurezza, ferma restando la necessità di verificarne la qualità in rapporto al contesto;*** ***- messa in opera di pannelli solari e fotovoltaici;*** ***- installazione di punti di ricarica per i veicoli elettrici;*** ***- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, quali ad esempio servoscala e assimilabili, rampe, dispositivi sensoriali;*** ***inoltre, entro una fascia di ml 10 dai fabbricati esistenti:***

			- serre mobile stagionali; *- pavimentazione di aree esterne pertinenziali, che siano contenute entro l'indice di permeabilità ove stabilito dallo strumento urbanistico;* *-opera di arredo delle aree esterne di pertinenza quali barbecue in muratura, fioriere, gazebo, pergolati, ripostigli per attrezzi di superficie massima 6 mq e non stabilmente infissi al suolo, tende, tende a pergola, pergotenda.* *Tali disposizioni valgono altresì per gli edifici classificati B51 isolati ricadenti in ambito E3.*
	Edifici classificati B5.1 – B5.2 ricadenti negli omonimi tessuti (Sub-Ambiti)	***13.8 Ristrutturazione edilizia***	***13.8.1 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, senza sopraelevazione, o di altri locali o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti; interventi di ristrutturazione a termini del DPR 380/2001, inclusa la demolizione e ricostruzione su sedime e a parità di volume.***
		13.9 Nuova edificazione	***13.9.1 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 59 delle N.U.G., entro il limite dell'altezza massima disciplinata al presente articolo; interventi di sostituzione edilizia con ampliamento massimo all'esterno della sagoma del 20%; ampliamenti in applicazione dell'art. 60 delle N.U.G.*** ***13.9.2 All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali i sopraelencati interventi sono da limitare nei termini ed alle condizioni di cui all'art. 28 della l. 166/2002 di modifica all'338 del T.U. delle leggi sanitarie, di cui al R.D. 1265 del 24.07.1934.***
		13.10 Disposizioni generali	***13.10.1 Tutti gli interventi sopra elencati, sono ammissibili a condizione del rispetto dei parametri disciplinati dal presente articolo, sono subordinati alla dimostrazione del rispetto dell'osservanza delle caratteristiche tipologiche tradizionali di: ingombri, coperture, forma e dimensione di coperture e aggetti, per confronto con gli edifici tradizionali dell'ambito di appartenenza.*** ***Le presenti disposizioni, sono integrabili con gli eventuali requisiti e condizioni di cui all'articolo 25; le disposizioni disciplinate al presente articolo sono invece prevalenti su eventuali contenuti del PUC in contrasto in ordine alle tipologie degli interventi ammessi.*** ***13.10.2. Le disposizioni riportate al precedente punto 13.7.2. valgono altresì per gli edifici isolati classificati B.5.1 contornati dall'ambito E3***

	Destinazioni d'uso		***13.11*** Principali	***13.11.1*** Categoria funzionale a) Residenza (**uR**)	***13.11.2*** Categoria funzionale a) Residenza (uR)
			13.12 Complementari entro il limite massimo del 49% della SA ammessa dal PUC.	***13.12.1*** Categoria funzionale b) Attività turistico-ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, (uT1), (uAc); Categoria funzionale d) Attività commerciali (uT2) Categoria funzionale g) Servizi (uS).	***13.12.2*** Categoria funzionale b) Attività turistico-ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, (uT1), (uAc); Categoria funzionale d) Attività commerciali (uT2); Categoria funzionale g) dei Servizi (uS); Categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali (uA1), (uA4).
Parametri urbanistici	***13.13*** Tipologia di riferimento			***13.13.1*** Mantenimento dell'esistente	***13.13.2*** Mantenimento dell'esistente
	13.14 Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)			***13.14.1*** Mantenimento dell'esistente	***13.14.2*** Mantenimento dell'esistente
	13.15 Massimo rapporto di copertura (Rc)			***13.15.1*** Mantenimento dell'esistente	***13.15.2*** Mantenimento dell'esistente
	13.16 Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)			///	///
Parametri dimensionali	***13.17*** Numero massimo di piani fuori terra			***13.17.1*** Mantenimento dell'esistente	***13.17.2*** Mantenimento dell'esistente
	13.18 Pertinenze	***13.18 a*** Aree pianeggianti	***13.18 a.1*** Fuori terra	***13.18 a.1.1:*** 0	***13.18 a.1.2:*** 0
		13.18 b Aree su pendio	***13.18 b.1*** Addossate tetto giardino	***13.18 b.1.1:*** 0	***13.18 b.1.2:*** 0
	13.19 Spessore dei muri			***13.19.1*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	***13.19.2*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	13.20 Distanza dalle strade (Ds)			***13.20.1*** Mantenimento degli allineamenti preesistenti	
	13.21 Distanza dai confini (Dc)			***13.21.1*** Mantenimento dell'esistente per gli interventi diretti.	
	13.22 Distanza tra edifici (De)			***13.22.1 Valgono le disposizioni dell'articolo 19 delle Norme Urbanistiche Generali del PUC***	
	13.23 Altezza massima			***13.23.1 Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, nonché negli interventi di sostituzione edilizia, non è consentito superare***	

		l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento, qualificabili come nuova costruzione a termini del DPR 380/2001, di ristrutturazione edilizia non ricompresi tra i precedenti e di sostituzione edilizia, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.
Elementi d' arredo	***13.24*** Parcheggi pertinenziali	***13.24.1*** Interni al lotto o monetizzazione ai sensi di legge
	13.25 Recinzioni fronte strada	***13.25.1*** In conformità alla normativa di cui all'Art.12
	13.26 Sistemazione spazi aperti e piantumazioni	***13.26.1*** In conformità alla normativa di cui all'Art.12
	13.27 Nuova viabilità ***e viabilità*** di circonvallazione sud di Vezzano Capoluogo e viabilità di circonvallazione nord di Valeriano	***13.27.1 Nuovi raccordi veicolari sono realizzabili a termini di quanto disposto dall'articolo 133*** a condizione che sterri, riporti e opere di sostegno siano limitati ad altezze non superiori a 2 mt.
	13.28-All'interno della fascia di 50 metri di rispetto cimiteriale (D.C.C. n° 51/2010) si prescrive l'osservanza di quanto al riguardo disposta dall'art. 28 l. 166/2002 in ordine alla nuova edificazione (B1, B2) e alle limitazioni agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.	

CAPO 2. Ambiti del tessuto urbano e produttivo diffuso

Am.RC

SEZIONE 1. Ambiti di Riqualificazione Am.R e Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am.RC

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

1. PUC identifica gli Ambiti di Riqualificazione (Am.R) e gli Ambiti di Riqualificazione e Completamento (Am.RC). In tali Ambiti il PUC prevede 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 in coerenza con le classificazioni del Livello Insediativo locale del **PTCP** in cui l'Ambito ricade.

2. Stralciato

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. Stralciato

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

1. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione e 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 **al recepimento** delle leggi regionali speciali di settore n.24/2001 s.m e 49/2009 s.m. e conformemente al regime di PTCP in cui i tessuti B5.1 e B5.2 ricadono.

3. Negli Ambiti di Riqualificazione e Completamento Am.RC, il **PUC** persegue altresì la densificazione del tessuto insediato anche mediante la riorganizzazione urbanistica e il completamento con nuova edificazione, in areali liberi**,** in misura ambientalmente sostenibile e paesisticamente conforme al regime di PTCP in cui gli areali ricadono e 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 e sub Ambiti

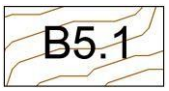
residenziali non residenziali, idonei alla nuova edificazione:

- 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;
- sub Ambiti strategici di nuova edificazione residenziale B6
- sub Ambiti di completamento di tipo produttivo artigianale/industriale indicati dal PUC con le sigle:
  - **DPa,** aree Produttive esistenti consolidate;
  - **DP1** aree Produttive esistenti da riqualificare e completare;
  - **DP.TRZ** aree Produttive oggetto di riorganizzazione urbanistica
- sub Ambiti di completamento di tipo commerciale indicati dal PUC con le sigle:
  - **DC2** aree Commerciali di riqualificazione ampliamento
  - **DC3** aree Commerciali di riorganizzazione urbanistica

- sub Ambiti di nuova edificazione di tipo Turistico/ricettivo indicati dal PUC con le sigle:
  - **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 agli Ambiti, sono specificati dal PUC nei termini indicati nelle relative Tabelle Sinottiche, in modo differenziato in relazione ai diversi regimi di PTCP in cui i tessuti e gli areali ricadono.

6 Gli areali e i sub Ambiti 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 **blu**, come indicato negli elaborati progettuali del PUC.



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.

3. I tessuti insediati B5.1 e B5.2 sono assimilabili alle zone B del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968, esclusi i tessuti B 5. 1 ***e B5.2*** in regime NI. MA, IS. MA e IS. CE di PTCP assimilabili alle zone A del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968

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, in coerenza con il regime di PTCP in cui detti tessuti e areali ricadono.

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 recupero e/o 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:

- ***2.1***-la rigenerazione degli insediamenti attraverso interventi di recupero, risanamento conservativo, ristrutturazione, addizione e sostituzione edilizia, in applicazione degli artt. 29 ter, 29 quater, 29 quinquies della LR. 36/97 e s.m.i, e **del recepimento** delle leggi regionali speciali 24/2001 e 49/2009 e loro s.m.i. **come riportato negli articoli successivi**. Le modalità di intervento sopra indicate sono ammesse totalmente o solo in parte in relazione e subordinatamente ai limiti e finalità dei regimi di PTCP in cui i tessuti ricadono;
- ***2.2***-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, in relazione e subordinatamente ai limiti e alle finalità dei regimi di PTCP in cui i tessuti e gli areali interessati ricadono
- ***2.3***-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;
- ***2.4***-l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza di tipo terziario commerciale e di servizio pubblico;
- ***2.5***-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 il risanamento conservativo o gli ampliamenti, gli accorpamenti, le sopraelevazioni e la sostituzione degli edifici esistenti, anche in **recepimento** 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, in coerenza col regime di PTCP in cui il tessuto ricade.

2. In ogni caso sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

2.1-gli interventi di ampliamento ammessi nei tessuti B5.1 in loc. Bottagna e loc. Fornola inclusi o in prossimità del perimetro delle aree del Parco del Magra sono subordinati a specifici atti di intesa con l'Ente Parco finalizzati a evitare eventuali impatti negativi sui valori naturalistici e paesistici tutelati dal Parco nelle aree interessate.

2.2-gli interventi riconducibili a nuova edificazione a termini dell'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR n. 380/2001, non sono localizzabili nei tessuti o parti di essi a classificazione paesistica IS.CE e NI.MA di PTCP. Si ritengono compatibili sul patrimonio edilizio esistente solo interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Art.21 Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale a valenza generale per gli interventi nei tessuti B5.1 e B5.2

1. Gli interventi eseguibili sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree libere interne ai tessuti come indicato dalla Tabella sinottica dell'Art. 25 sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti modalità, ferme restando ulteriori limiti, prescrizioni e precisazioni eventualmente indicate in Tabella con riferimento alla disciplina del regime di PTCP in cui il tessuto ricade:

- ***21.1 Interventi edilizi di ampliamento e/o ricostruzione con incremento di SA:*** gli interventi ammessi dalle norme del PUC dovranno sempre dar luogo ad un organismo finale unitario e linguisticamente coerente, attraverso la forma della copertura e della gronda, l'uso dei materiali esterni e ad ogni altro carattere costruttivo connotante l'edifico. Gli interventi ammessi sono comunque tenuti al rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità e la qualità architettonica dell'edificio interessato nonché al rispetto dei parametri urbanistici di RC, coefficiente di permeabilità, altezza, distanze da pareti fronteggianti, strade pubbliche e confini, indicati nella Tabella Sinottica dell'art.25 e, comunque, al non superamento dei limiti massimi di densità e di altezza della zona omogenea di appartenenza nei termini di cui all'art.10 e art. 11 del R.R.n.2/2017;

- ***21.1.1*** nei giardini e nelle aree asservite e di pertinenza, è ammesso l'esercizio delle attività agricole e/o la sistemazione a giardino con 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;

- ***21.2*** **Pertinenze dei fabbricati:** nelle aree asservite agli edifici dei tessuti B5.1, esclusi i tessuti ricadenti in regime IS.CE, NI.MA e ID.MA di PTCP è ammessa altresì la realizzazione di pertinenze delle abitazioni di superficie al netto delle murature perimetrali esterne max ≤ 12 mq e 36 mc; copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il ***30% e 40%*** [1]; timpano sul lato minore e altezza max in gronda ≤ 3,00 m., sporto di gronda non superiore a 30 cm;
- ***21.2.1*** per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali per i paramenti esterni da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata);

- ***21.2.2*** nelle aree asservite di pertinenza dei tessuti B5.2 è ammessa la realizzazione di semplici elementi di arredo degli spazi utilizzati a giardino;

- ***21.3*** **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

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

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

- ***21.3.1*** 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 ***fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 19 delle N.U.G. di PUC.***
- ***21.3.2*** 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.
- ***21.3.3*** 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.
- ***21.3.4*** 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.
- ***21.4*** **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;
- ***21.4*** Laddove vi siano recinzioni finitime preesistenti, quelle nuove dovranno con queste essere comunque coordinate per tipologie, materiali, allineamenti e altezze;
- ***21.5*** **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;
- ***21.6*** **Strade e percorsi:** nelle nuove strade e percorsi di accesso è fatto obbligo di messa a dimora di filari e siepi;
- ***21.7*** **Illuminazione esterna:** per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei percorsi, sono da preferire lampade solari senza allacciamento alla rete;
- ***21.8*** **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;
- ***21.9 Piscine:*** sono ammesse le piscine, come da art. 40 lett a) delle Norme

Urbanistiche Generali;

- ***21.10*** **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.

21.11-Sono altresì ammessi gli interventi di attività libera riconducibili alle voci n. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 50, 51 riportate nel glossario - edilizia libera allegato al Decreto 2 marzo 2018 (Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222); il Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo di cui alla voce 48, dovrà essere in materiale ligneo con superfice lorda non superiore a 8 mq e copertura a capanna

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, 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 in tutti i regimi dell'assetto insediativo del PTCP 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.**

2. Il recupero con incremento della **SA,** nei limiti indicati in Tabella Sinottica, è ammesso con l'esclusione dei tessuti B5.1 e B5.2 appartenenti ad Ambiti interni al regime NI.MA dell'assetto insediativo di PTCP, 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, ***valgono le disposizioni dell'articolo 13.***
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, nei limiti e con le prescrizioni indicati in Tabella Sinottica. comunque nel rispetto delle distanze da edifici, strade pubbliche e confini fissati per il tessuto e degli altri parametri urbanistici

7 E' ammesso 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.

Art.24 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19.04.2019

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 / parametridi PUC in relazione airegimi di PTCP</th><th>Tessuti B5.2 Assentibilità / parametri di PUC in relazione ai regimi di PTCP</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Prescrizioni generali</td><td rowspan="2">Interventi ammessi</td><td>25.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo</td><td>25.1.1 Si. Sempre ammessa in tutti i regimi di PTCP</td><td>25.1.2 Si. Sempre ammessa in tutti i regimi di PTCP</td></tr>
<tr><td>25.2 Ristrutturazione</td><td colspan="2">25.2.1 Si. Sempre ammessa per adeguamenti igienico/sanitari, innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, con le seguenti precisazioni:

25.2.2 nei tessuti B5.1 e B5.2 interni al regime IS.CE, NI.MA, IS.MA e ID.MA dell'assetto insediativo di PTCP l'intervento è consentito alla condizione che sia verificato il rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali di: ingombri, coperture, forma e dimensione di bucature e aggetti, per confronto con gli edifici tradizionali dell'ambito di</td></tr>
</table>

			appartenenza.
		25.3 Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per recupero dei sottotetti	***25.3.1*** Si. Sempre ammessa, in tutti i regimi di PTCP, ***nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 59 delle N.U.G. e ferme restando le specifiche disposizioni ed il rispetto dei parametri degli Ambiti, sub-ambiti o tessuti di appartenenza, anche avuto riguardo alla zona omogenea (ex DM 1444/1968) corrispondente, a termini dell'art. 0 delle N.U.G.***-
		25.4 Interventi di nuova costruzione per ampliamenti a termini dell'art. 60 delle N.U.G. o di ristrutturazione per cambio d'uso	***25.4.1*** L'intervento non è ammesso **nei Tessuti inclusi in regime di Conservazione IS.CE e di Mantenimento NI.MA, dell'assetto insediativo del PTCP e nei tessuti inclusi negli ambiti normativi PI.3a e PI.3b e PI.4** ***25.4.2*** Negli altri casi, sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale e relative pertinenze, rispondenti alle condizioni stabilite dall'art.60 delle Norme Urbanistiche Generali è ammesso alle seguenti condizioni nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: ***25.4.2.a)*** **Incrementi ammessi nei Tessuti inclusi in regime di Mantenimento IS.MA e ID.MA dell'assetto insediativo del PTCP.** ***a.1*** **Tessuti B5.1:** ***a.1.1*** per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 30 metri cubi; ***a.1.2*** per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento; ***a.1.3*** per edifici di volumetria esistente superiore a 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, nessun incremento volumetrico. ***a.1.4*** Tali interventi sono subordinati al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali esistenti nel contesto circostante relativamente a ingombri, coperture, forma e dimensione delle bucature, aggetti e ogni altra connotazione identificativa dell'immobile ***a.2*** **Tessuti B5.2:** Nessun incremento ammesso ***25.4.2.*** **b) Incrementi ammessi nei Tessuti in regimi di Modificabilità e Completamento, IS.MO-B, ID.MO-A e ID.CO dell'assetto insediativo del PTCP:** ***b.1*** **Tessuti B5.1 e B5.2** ***b.1.1*** per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 60 metri cubi; ***b.1.2*** per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 20 per cento; ***b.1.3*** per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento; ***b.1.4*** per edifici di volumetria esistente compresa fra

			1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri nessun incremento volumetrico. ***25.4.3*** **Disposizioni comuni** ***25.4.3.1*** 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. ***25.4.3.2*** L'ampliamento 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. ***25.4.3.3*** 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.
		25.5 Interventi di nuova costruzione per sopraelevazione	***25.5.1*** L'intervento non è ammesso **nei Tessuti inclusi in regime di Conservazione IS.CE *e di mantenimento NI.MA e IS.MA* dell'assetto insediativo del PTCP e nei tessuti inclusi negli ambiti normativi PI.3a e PI.3b e PI.4** ***25.5.2*** Negli altri casi è ammesso per le unità residenziali di superficie SA minore o uguale a 120 mq, di edifici ad uno o a due piani alle seguenti condizioni: - per gli edifici ad un solo piano è sempre ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione alla condizione di raggiungere prestazioni energetiche di classe >= B, purché esistano nell'intorno dell'edificio, in un di raggio di 50 m, altri edifici a due o più piani. ***25.5.3*** Gli interventi nei tessuti B5.1 e B5.2 ***appartenenti al regime*** **ID.MA** del PTCP sono comunque subordinati al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali esistenti nel contesto circostante relativamente a ingombri, coperture, forma e dimensione delle bucature, aggetti e ogni altra connotazione identificativa dell'immobile. fermi restando i limiti di densità edilizia e altezza degli edifici nei termini di cui all'art.10 e art. 11 del R.R.n.2/2017 ***25.5.4*** - la realizzazione di un piano in sopraelevazione una – tantum allo scopo di raggiungere prestazioni energetiche di classe >= B è ammessa anche per le unità residenziali di edifici a due piani ricadenti nei tessuti B5.2 solo nei tessuti appartenenti ai regimi IS.MO-B, ID.MO-A e ID.CO dell'assetto insediativo del PTCP ***25.5.5*** **Disposizioni generali valide per tutti i casi di intervento:**

			25.5.5.a) È vincolante il rispetto dei parametri urbanistico edilizi del tessuto di appartenenza in relazione alla zona omogenea (ex DM 1444/1968), come indicata all'articolo 0 delle N.U.G. ***25.5.5.b)*** Devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali per la quota di SA incrementata. ***25.5.5.c)*** Successivamente alla Sopraelevazione non può essere applicata la normativa del recupero dei sottotetti
		25.6 Interventi di nuova costruzione consistenti nella sostituzione edilizia e nell'ampliamento all'esterno della sagoma di edifici esistenti a fini di rigenerazione dell'esistente	***25.6.1 L'intervento non è ammesso nei tessuti inclusi in regime di conservazione IS.CE e di mantenimento NI.MA e, limitatamente a quelli classificati B5.2, in IS.MA, dell'assetto*** **del PTCP e nei tessuti inclusi negli ambiti normativi PI.3a e PI.3b e PI.4** ***25.6.2*** Negli altri casi, è sempre ammessa, con un incremento massimo di SA del 20% ***25.6.3*** Il nuovo fabbricato deve essere ricostruito nel lotto di proprietà, anche con diversa ubicazione e sagoma, e deve rispettare i parametri urbanistici del tessuto di appartenenza. ***25.6.4*** 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 ***25.6.5*** Gli interventi sugli edifici nei tessuti B5.1 e B5.2 ***(ID.MA)*** appartenenti ai regimi IS.MA e ID.MA dell'assetto insediativo del PTCP sono comunque subordinati al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali esistenti nel contesto circostante relativamente a ingombri, coperture, forma e dimensione delle bucature, aggetti e ogni altra connotazione identificativa dell'immobile, fermi restando i limiti di densità edilizia e altezza degli edifici nei termini di cui ***all'articolo 0 delle N.U.G. per la zona omogenea (ex DM 1444/1968) a cui l'ambito è riconducibile.***
		25.7 Interventi di nuova costruzione consistenti nella sostituzione edilizia per edifici a totale o prevalente destinazione residenziale suscettibili di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale, con incremento fino al 35% del volume esistente, in applicazione dell'art.64 delle NUG	***25.7.1*** Non è ammessa sugli edifici e gli areali dei tessuti B5.1 e B5.2 appartenenti ai regimi IS.CE, NI.MA, dell'assetto insediativo del PTCP **e nei tessuti inclusi negli ambiti normativi PI.3a e PI.3b e PI.4** ***25.7.2*** Negli altri casi è ammessa per gli edifici in possesso dei requisiti di ammissibilità, di cui all'art.64 delle NUG nei limiti e alle condizioni ivi stabilite ***25.7.3*** 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. ***25.7.4*** La ricostruzione può avvenire in sito, tranne per i casi di edifici ubicati in un sito esposto al

			rischio idraulico o idrogeologico, anche con diversa sagoma e ubicazione 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. ***Per le aree di atterraggio per la ricostruzione delle volumetrie valgono le disposizioni dell'articolo 64, comma 1, delle N.U.G.*** ***25.7.5*** La riedificazione deve sempre rispettare i parametri urbanistici del tessuto o dell'areale di ricostruzione, fatta eccezione per l'indice di edificabilità che può essere superato per consentire l'incremento del 35% della volumetria purché resti all'interno dei limiti di densità di zona omogenea stabiliti dall'art.10 e art. 11 del R.R.n.2/2017, cui l'Ambito è riconducibile. ***25.7.6*** Il nuovo edificio deve risultare di classe energetica>= "A". ***25.7.7*** 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.
		25.8 **Cambio destinazione** d'uso	***25.8.1*** È ammesso fra le funzioni principali e complementari previste. ***25.8.2*** È vietato il cambio d'uso da attività produttive in essere a residenza. ***25.8.3*** È 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 ***25.8.4 Per i manufatti qualificabili di valore testimoniale a termini dell'articolo 7 si applica la disciplina ammessa dal corrispondente articolo***
		25.9 Frazionamento dell'esistente	***25.9.1*** È ammesso il Frazionamento delle unità abitative esistenti nel rispetto dell'Unità minima abitabile con SA > = 40 mq. ***25.9.2*** 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.
		25.10 Realizzazione superficie accessoria S.Acc	***25.10.1*** Non è ammessa sugli edifici dei tessuti B5.1 e B5.2 appartenenti ai regimi IS.CE e NI.MA di PTCP. ***25.10.2*** Negli altri casi, sugli edifici esistenti è ammesso realizzare superficie accessoria nei termini indicati dall'art.1, comma ***3*** [2], delle NUG

[2] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

				fermo restando il rispetto dei valori di RC e Cp presenti in Tabella.	
	Destinazioni d'uso		***25.11*** Principali	***25.11.1*** Categoria funzionale a) Residenza (uR)	***25.11.2*** Categoria funzionale a) Residenza (uR)
			25.12 Complementari entro il limite massimo del 49% della SA ammessa dal PUC.	***25.12.1*** Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali uA1; Categoria funzionale g) Servizi uS.	***25.12.2*** **Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali uA1; Categoria funzionale g) Servizi uS.**
Parametri urbanistica	***25.13*** **Tipologia di riferimento**			***25.13.1*** Come esistente	***25.13.2*** Come esistente
	25.14 **Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**			***25.14.1:*** ///	***25.14.2:*** ///
	25.15 **Massimo rapporto di copertura (Rc)**			***25.15.1:*** 15%	***25.15.2:*** 20%
	25.16 **Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**			***25.16.1:*** 60%	***25.16.2:*** 50%
Parametri dimensionali	***25.17*** **Numero massimo di piani fuori terra**			***25.17.1:*** 2 (raggiungibili) per altezza massima m 7.50	***25.17.2:*** 3 (raggiungibili) per altezza massima m 10.50
	25.18 **Destinazione d'uso del piano terra**			***25.18.1*** confermato l'esistente o commerciale/ servizi	***25.18.2*** confermato l'esistente o commerciale/ servizi
	25.19 **Piani interrati**			***25.19.1*** confermato l'esistente	***25.19.2*** confermato l'esistente
	25.20 **Pertinenze in aree:**	***25.20 a*** pianeggianti	***25.20 a.1*** Fuori terra	***25.20 a.1.1:*** ≤ 12 mq	***25.20 a.1.2*** Solo elementi d'arredo - **Salvo le attività libere di cui al precedente punto 21.11**
		25.20 b su pendio	***25.20 b.1*** Tetto giardino	***25.20 b.1.1:*** ≤ 12 mq	***25.20 b.1.2*** Solo elementi d'arredo **Salvo le attività libere di cui al precedente punto 21.11**
	25.21 **Spessore dei muri**			***25.21.1*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze	***25.21.2*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	25.22 **Distanza dalle strade (Ds)**			***25.22.1*** Attuale o avanzamento fino a D ≥ ***5 m salvo quanto diversamente previsto dal Codice della Strada***	***25.22.2*** Attuale o avanzamento fino a D ≥ ***5 m salvo quanto diversamente previsto dal Codice della Strada***
	25.23 **Distanza dai confini (Dc)**			***25.23.1*** Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 ml	***25.23.2*** Attuale o avanzamento fino a D ≥ 5 m
	25.24 **Distanza tra edifici fronteggianti anche con pareti cieche (De)**			***25.24.1:*** ≥ 10 m (1)	***25.24.2:*** ≥ 10 m (1)

Elementi d'arredo	***25.25*** **Parcheggi pertinenziali (per incrementi volumetrici)**	***25.25.1*** interni al lotto: (min 1P.A./unità)	***25.25.2*** interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	25.26 **Realizzazione di parcheggi pubblici**	***25.26.1*** *No*	***25.26.2*** No
	25.27 **Marciapiedi pubblici**	***25.27.1*** *No ///*	***25.27.2*** No
	25.28 **Sistemazione spazi aperti**	***25.28.1*** Come da Art. 21	***25.28.2*** Come da Art. 21
	25.29 **Prestazioni energetiche**	***25.29.1*** Come da Art. 21	***25.29.2*** Come da Art. 21
	25.30 **Pertinenze dei fabbricati**	***25.30.1*** Come da Art. 21	***25.30.2*** Come da Art. 21
	25.31 **Recinzione delle abitazioni**	***25.31.1*** Come da Art. 21	***25.31.2*** Come da Art. 21

Flessibilità livello puntuale	***25.32*** **Flessibilità interna (nel rispetto delle indicazioni Art.23)**	***25.32.1*** Recupero residenziale senza incremento di SA Il recupero residenziale senza incremento della SA per manufatti pertinenziali o agricoli con SA ≥ 40 mq è ammesso in tutti i tessuti B5.1 e B5.2, esclusi quelli ricadenti in ambito normativo PI.3 a e **PI.3**b e PI.4. ***25.32.2*** Recupero residenziale con incremento di SA ***per fabbricati non qualificabili manufatto rurale di valore testimoniale a termini dell'articolo 7*** Esclusi i tessuti B5.1 e B5.2 appartenenti ai regimi NI.MA ***e IS.CE*** di PTCP, è' ammesso il recupero residenziale con incremento 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. ***25.32.3*** Accorpamento all'edificio principale ***a*** L'accorpamento non è ammesso: ***a.1*** nei tessuti B5.1 e B5.2 appartenenti ad Ambiti interni al regime NI.MA ***e IS.CE*** dell'assetto insediativo di PTCP; ***a.2*** se il manufatto rurale recuperato da accorpare presenta caratteristiche architettoniche di fabbricati rurale di valore testimoniale ***potendo in tal caso applicare le disposizioni di cui all'art. 111, punto a.7)***. ***b*** L'accorpamento deve comunque avvenire nel rispetto delle distanze da edifici, strade pubbliche e confini fissati per il tessuto e degli altri parametri urbanistici. ***c*** Il sito liberato deve essere sistemato a verde a giardino o agricolo e non può essere utilizzato per la realizzazione di manufatti pertinenziali. ***25.32.4*** Recupero ruderi con ampliamento 20% della SA originaria ***Ad eccezione delle aree in regime IS.CE di PTCP è sempre*** ammesso nel rispetto delle distanze da edifici, strade pubbliche e confini fissati per il tessuto e degli altri parametri urbanistici. ***25.32.5*** Accorpamento delle superfici accessorie È sempre ammesso il recupero, con cambio d'uso in residenziale, senza incremento, anche della SAcc documentata ed accertata. ***25.32.6 Per gli interventi sopra elencati valgono inoltre le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5, e all'articolo 19 delle N.U.G.***

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.

3. Gli areali B1, B2, B3, B4 sono assimilabili alle zone C del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968, fatta eccezione per ***quanto diversamente disposto dall'articolo 0, comma 5, delle N.U.G. di PUC***.

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:
- ***2.1***-il consolidamento dell'insediamento residenziale nel rispetto del principio insediativo esistente a edilizia rada, definito di norma dall'edificazione lungo i tracciati viari;
- ***2.2***-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:
- ***3.1***-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.
- ***3.2***-il completamento dei vuoti che si prestano a poter superare punti di degrado e ad elevare la qualità urbana;
- ***3.3***-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;
- ***3.4***-la realizzazione di specifici spazi per la sosta e la percorribilità pedonale;
- ***3.5***-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.Gli interventi ammessi sono comunque tenuti al rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità e la qualità architettonica dell'edificio interessato nonché al rispetto dei parametri urbanistici di RC, coefficiente di permeabilità, altezza, distanze da pareti fronteggianti, strade pubbliche e confini, indicati nella Tabella Sinottica dell'art.33 e art. 34 e, comunque, al non superamento dei limiti massimi di densità e di altezza della zona omogenea di appartenenza nei termini di cui all'art.10 e art. 11 del R.R.n.2/2017 .
3. Porzioni di areali eventualmente ricadenti in regime IS.CE di PTCP non sono utilizzabili né per l'applicazione dell'indice I.U.I. ammesso dal PUC né per la realizzazione della nuova edificazione.

4. 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

5.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, ***anche a prescindere da quanto disposto dal comma 3, con titolo edilizio convenzionato in presenza delle condizioni di cui all'art. 49 della L.R. n. 36/1997 s.m.i. e comunque ricadenti nell'Am.A1 Vezzano Capoluogo;***

2.Gli areali B2, B3, B4, qualora comportino riorganizzazione urbanistica come indicato dal PUC, sono obbligatoriamente attuabili mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero areale. ***Qualora non siano state proposte iniziative edificatorie, trascorsi i primi 5 anni dall'approvazione del PUC, i singoli proprietari dei terreni ricompresi nell'areale potranno procedere con iniziative autonome, nel rispetto, comunque, degli Standard previsti.***

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 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:

2.1-Gli interventi negli areali inclusi in Ambiti di Conservazione Am.A1 interni al regime NI.MA dell'assetto insediativo di PTCP devono garantire l'osservanza di tipologie edilizie tradizionali e ricorrenti nel contesto a connotazione storica, nella distribuzione e dimensione delle bucature e degli aggetti, nella tipologia, a falde, della copertura, al fine di tutelare il rispetto della caratterizzazione del nucleo e dei singoli elementi che concorrono alla sua caratterizzazione, a termini dell'art. 40 del PTCP dell'ambito paesistico NI.MA.

2.2-In tutti gli altri contesti 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

2.3-le tipologie saranno conformi a quelle prevalenti nel contesto e caratterizzate in modo da garantire il mantenimento delle caratteristiche del regime di PTCP in cui ricade l'areale di completamento;

2.4-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 ***delle N.U.G.***;

2.5-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.

2.6-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**:

- ***3.1***-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;
- ***3.2***-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:

- ***4.1***-è prescritta la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, nei termini di cui alle Tabella Sinottiche;

- sono ammesse le piscine, come da art.40 lett. a) delle Norme Urbanistiche Generali;
- ***4.2***-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;
- ***4.3***-nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, forno, tende, panche e similari;
- ***4.4***-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;
- ***4.5***-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;
- ***4.6***-per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, è prescritto l'uso di tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica;
- ***4.7***-nelle nuove strade pubbliche e private è d'obbligo la messa a dimora di filari e siepi;
- ***4.8***-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:

- ***5.1***-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;
- ***5.2***-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:

- ***6.1***-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);
- ***6.2***-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:

- ***7.1***-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;
- ***7.2***-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;
- ***7.3***-i materiali per i paramenti esterni da impiegare sono sempre tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- ***7.4***-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.
- ***7.5***-negli areali B3 e B4 non è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali.

8. **Recinzione delle abitazioni:**

- ***8.1***-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;

- ***8.2***-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. Fatta eccezione per gli areali B1, B2, B3, B4 ricadenti in regime NI-MA, IS CE e IS.MA di PTCP, gli edifici che:

- ***3.1***-raggiungano Classe energetica ≥ "A";
- ***3.2***-coprano il 70% del fabbisogno elettrico con contributi attivi legati all'uso del solare / fotovoltaico e dell'eolico;
- ***3.3***-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~~ ***e/o*** 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. ***Ferma restando l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 19 delle N.U.G. di PUC,*** 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 ***nuova edificazione***, 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. È 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. Fatta eccezione per gli areali B1, B2, B3, B4 ricadenti in regime NI-MA, IS CE e IS.MA di PTCP, il progetto di ***nuova edificazione*** 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. ***Ferma restando l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 19 delle N.U.G. di PUC,*** 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	***33.1*** Nuova costruzione	***33.1.1*** Si	***33.1.2*** Si
	Destinazioni d'uso	***33.2*** Principali	***33.2.1*** Categoria funzionale a) Residenza (uR)	***33.2.2*** Categoria funzionale a) Residenza (uR)
		33.3 Complementari entro il limite massimo del 49% della SA ammessa dal PUC.	***33.3.1*** Categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali uA1; Categoria funzionale ***g)*** dei Servizi uS.	***33.3.2*** Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali uA1; Categoria funzionale g) Servizi uS.
Parametri urbanistici	***33.4*** Tipologia di riferimento		***33.4.1a*** Per regimi IS.MA di PTCP tipologia unifamiliare o bifamiliare isolata su lotto. ***33.4.1b*** Per altri regimi di PTCP, tipologia differenziata in relazione al contesto di inserimento	***33.4.2a Per regimi IS.MA di PTCP tipologia unifamiliare o bifamiliare isolata su lotto.*** ***33.4.2b Per altri regimi di PTCP, tipologia differenziata in relazione al contesto di inserimento***
	33.5 Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)		***33.5.1:*** 0,07 mq/mq	***33.5.2:*** 0,14 mq/mq
	33.6 Massimo rapporto di copertura (Rc)		***33.6.1:*** 15%	***33.6.2:*** 20%
	33.7 Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)		***33.7.1:*** 70%	***33.7.2:*** 60%
Parametri dimensionali	***33.8*** Numero massimo di piani fuori terra		***33.8.1:*** 2 per altezza massima m 7.50	***33.8.2:*** 2 per altezza massima m 7.50 con l'eccezione dell'areale B2 su via U. Maddalena che deve prevedere attuazione su tre piani fuori terra (valore minimo e massimo) e altezza massima 9.50 m
	33.9 Destinazione d'uso del Piano terra		***33.9.1*** Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio	***33.9.2*** Residenziale/ terziario e/o garage o accessorio
	33.10 Piani interrati		***33.10.1:*** +25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	***33.10.2:*** +25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	33.11 Pertinenze	***33.11 a*** Aree pianeggianti	***33.11 a.1*** Fuori terra ≤ 20% vol.≤12 mq	***33.11 a.2*** Fuori terra ≤ 20% vol. ≤ 12 mq

		33.11 b Aree su pendio	***33.11 b.1*** Addossate tetto giardino ≤ 20% vol. ≤ 12 mq	***33.11 b.2*** Addossate tetto giardino ≤ 20% vol. ≤ 12 mq
	33.12 Spessore dei muri		***33.12.1*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	***33.12.2*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	33.13 Distanza dalle strade (Ds)		***33.13.1:*** ≥ 5 m	***33.13.2:*** ≥ 5 m
	33.14 Distanza dai confini (Dc)		***33.14.1:*** ≥ 5 m.	***33.14.2:*** ≥ 5 m.
	33.15 Distanza tra edifici (De)		***33.15.1:*** ≥ 10 m ***e fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G del PUC***	***33.15.2:*** ≥ 10 m ***e fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G del PUC***
Elementi d'arredo	***33.16*** Parcheggi pertinenziali		***33.16.1*** interni al lotto: (min 1P.A./unità) ***e disposizioni di cui all'art. 47 delle N.U.G.***	***33.16.2*** interni al lotto: (min 1P.A./unità) ***e disposizioni di cui all'art. 47 delle N.U.G.***
	33.17 Realizzazione diretta di parcheggi		***33.17.1*** No (salvo quanto previsto ***nella cartografia di P.U.C.***)	***33.17.2*** No (salvo quanto previsto ***nella cartografia di P.U.C.***)
	33.18 Marciapiedi pubblici		***33.18.1:*** ///	***33.18.2*** Si con arretramento 1,50 m
	33.19 Parametri compositivi		***33.19.1*** Come da Art.30	
	33.20 Prestazioni energetiche		***33.20.1*** Come da Art.30	
	33.21 Sistemazione degli spazi aperti - Alberature		***33.21.1*** Come da Art.30	
	33.22 Strade private, pavimentazioni esterne		***33.22.1*** Come da Art.30	
	33.23 Muri di contenimento – movimenti di terra		***33.23.1*** Come da Art.30	
	33.24 Pertinenze dei fabbricati		***33.24.1*** Come da Art.30	
	33.25 Superfici accessorie		***33.25.1*** Come da Art.30	
	33.26 Recinzioni delle abitazioni e recinzioni fronte strada		***33.26.1*** Come da Art.30	
Standard	***33.27 Standard***		***33.27.1 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***	***33.27.2 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***
Modalità attuative	***33.28 Modalità attuative***		***33.28.1 valgono le disposizioni dell'art. 29***	***33.28.2 valgono le disposizioni dell'art. 29***

Art. 33 bis **Prescrizioni specifiche per la nuova edificazione in singoli areali:**

a) All'interno degli Ambiti di Conservazione Am in IS.MA Lozzana 1 e Prati – Canevaro, è ammessa l'edificazione di un solo fabbricato, all'interno degli Ambiti di Conservazione Am in IS.MA Buonviaggio 2 e Prati – Debbio è consentita un'integrazione edificatoria non eccedente le due unità ad Ambito. La tipologia edificatoria ammessa è la mono-bifamiliare, al fine della compatibilità con il regime paesistico IS.MA di appartenenza;

b) negli areali di nuova edificazione B.2, in Ambito di Riqualificazione Am.Rc in ID.MA, sottostanti a Vezzano capoluogo, il Coefficiente di Permeabilità (Cp) non può essere inferiore al 70%;

c) negli areali di nuova edificazione B.2, in Ambito di Conservazione Am.A1 in NI.MA di Vezzano Capoluogo sono escluse localizzazioni di nuove edificazioni nelle porzioni territoriali ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale di 50 m.

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**	***34.1*** Manutenzione ordinaria e **straordinaria,** restauro, risanamento conservativo	***34.1.1*** Si	
		34.2 Ristrutturazione edilizia	***34.2.1*** Si	
		34.3 Ristrutturazione con ampliamento	***34.3.1*** No	
		34.4 Ristrutturazione con sopraelevazione	***34.4.1*** No	
		34.5 Sostituzione edilizia	***34.5.1*** No	
		34.6 Nuova costruzione	***34.6.1*** Si	
	Destinazioni d'uso	***34.7*** Principali	***34.7.1*** Categoria funzionale a) Residenza uR	***34.7.2*** Categoria funzionale a) Residenza uR
		34.8 Complementari entro il limite massimo del 49% della SA ammessa dal PUC.	***34.8.1*** Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2;; Categoria funzionale g) Servizi uS.	***34.8.2*** Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale g) Servizi uS.

Parametri urbanistici	***34.9*** **Tipologia di riferimento**			***34.9.1*** Non predefinita ma comunque adeguata al contesto di inserimento	***34.9.2*** Fabbricati in aggregazione lineare
	34.10 **Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**			***34.10.1:*** 0,21 mq/mq	***34.10.2:*** 0,3 mq/mq
	34.11 **Massimo rapporto di copertura (Rc)**			***34.11.1:*** 20%	***34.11.2:*** 25%
	34.12 **Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**			***34.12.1:*** 50%	***34.12.2:*** 40%
	34.12 **Numero massimo di piani fuori terra**			***34.12.1:*** 3	***34.12.2:*** 3
Parametri dimensionali	***34.13*** **Destinazione d'uso del Piano terra**			***34.13.1*** Residenziale/ terziario e/o accessorio	***34.13.2*** Residenziale/ terziario e/o accessorio
	34.14 **Piani interrati**			***34.14.1*** È consentito fino a +30% del sedime e non fa Rc ma fa Cp	***34.14.2*** È consentito fino a +35% del sedime e non fa Rc ma fa Cp
	34.15 **Pertinenze**	***34.15 a*** Aree pianeggianti	***34.15 a.1*** Fuori terra	***34.15 a.1.1*** No	***34.15 a.1.2*** No
		34.15 b Aree su pendio	***34.15 b.1*** Addossate tetto giardino	***34.15 b.1.1*** No	***34.15 b.1.2*** No
	34.16 **Spessore dei muri**			***34.16 .1*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	***34.16.2*** Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	34.17 **Distanza dalle strade (Ds)**			***34.17.1:*** ≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO***	***34.11.2:*** ≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO***
	34.18 **Distanza dai confini (Dc)**			***34.18.1:*** ≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO***	***34.18.2:*** ≥ 5 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO***
	34.19 **Distanza tra edifici (De)**			***34.19.1:*** ≥ 10 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO e fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G del PUC***	***34.19.2:*** ≥ 10 m. ovvero come da progetto in caso di ***PUO e fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G del PUC***
Elementi d'arredo	***34.20*** **Parcheggi pertinenziali**			***34.20.1*** interni al lotto: (min 1P.A./unità) ***e disposizioni di cui all'art. 47 delle N.U.G.***	***34.20.2*** interni al lotto: (min 1P.A./unità) ***e disposizioni di cui all'art. 47 delle N.U.G.***
	34.21 **Realizzazione diretta di parcheggi pubblici**			***34.21.1*** Si o monetizz. (18 mq/100 mq)	***34.21.2*** Si o monetizz. (18 mq/100 mq)
	34.22 **Marciapiedi pubblici**			***34.22.1*** Si con arretramento 1,50 m	***34.22.2*** Da stabilirsi in convenzione
	34.23 **Parametri compositivi**			***34.23.1*** Come da Art. 30	
	34.24 **Prestazioni energetiche**			***34.24.1*** Come da Art. 30	
	34.25 **Sistemazione degli spazi aperti - Alberature**			***34.25.1*** Come da Art.30	
	34.26 **Strade private, pavimentazioni esterne**			***34.26.1*** Come da Art.30	
	34.27 **Muri di contenimento – movimenti di terra**			***34.27.1*** Come da Art.30	

	34.28 **Pertinenze dei fabbricati**	***34.28.1*** Come da Art.30	
	34.29 **Superfici accessorie**	***34.29.1*** Fino al 50% della SA	
	34.30 **Recinzioni delle abitazioni e recinzioni fronte strada**	***34.30.1*** Come da Art.30	
Standard	***34.31 Standard***	***34.31.1 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***	***34.31.2 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***
Modalità attuative	***34.32 Modalità attuative***	***34.32.1 valgono le disposizioni dell'art. 29***	***34.32.2 valgono le disposizioni dell'art. 29***

Art. 35 – non esistente

B6

SEZIONE 4. Areali Strategici B6

Art.36 Sub Ambiti strategici di Recupero urbano B6

1. I Sub Ambiti B***6*** 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 Sub Ambiti 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 titolo edilizio convenzionato unitario avente valore di Piano di recupero ai sensi delle vigenti normative in materia, con le disposizioni dettagliate negli articoli seguenti**.**

4. Il Sub Ambito B6 Fontanazza, incluso in regime NI.MA di PTCP è assimilabile alle zone omogenee di tipo A del D.M. 02/04/1968.

Il Sub Ambito strategico di recupero urbano Corea è assimilabili alle zone omogenee di tipo B del D.M. 02/04/1968.

Art.37 Sub Ambito Strategico di recupero urbano B6 “Fontanazza”

1. Il Sub Ambito 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 del Sub Ambito 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 Sub Ambito B6 Fontanazza

1. La complessità degli interventi correlati all'obiettivo e la necessaria unitarietà della loro progettazione, inducono a sottoporre il sub Ambito all' obbligo di titolo edilizio convenzionato unitario, d'iniziativa pubblica o privata, avente valore di Piano di recupero, esteso all'intero complesso e articolabile in comparti di attuazione, ***salvo gli interventi di ricostruzione fedele sul sedime di manufatti crollati e/o demoliti ai sensi dell'art. 13.6.***

Art.40 Contenuti del Titolo edilizio convenzionato per Sub Ambito 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 titolo edilizio convenzionato unitario prevede:

- ***2.1***-la demolizione dei manufatti minori interni al giardino e all'edificio definito "*sparti traffico"* (indicati con asterisco nella Tavola di PUC), 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);
- ***2.2***-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**;
- ***2.3***-il recupero con risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, senza demolizione e/o ampliamenti ma con ricorso a consolidamento, ristrutturazione interna e restauro dell'involucro degli altri edifici esistenti;
- ***2.4***-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 demolizione dell'edificio "spartitraffico" esistente, il titolo edilizio convenzionato unitario 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 titolo edilizio convenzionato unitario, 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 titolo edilizio convenzionato unitario sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA**, non in contrasto con le finalità e con le funzioni ammesse, 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 Sub Ambito B6 Fontanazza

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

- ***1.1***-giacitura vincolata secondo quanto indicato nelle tavole di PUC 9.2.1.e 9.2.2. collocata alla distanza di almeno 20 m dall'edificio preesistente del complesso storico, con tipologia ad unico corpo di fabbrica nella modalità a blocco***;(inserimento da parere regionale)***
- ***1.2***-altezza massima = tre piani fuori terra per una altezza non superiore a m.10.50
- ***1.3***-distribuzione planimetrica articolata secondo le curve di livello, nel rispetto delle localizzazioni di cui alle tavole di **PUC**;
- ***1.4***-linguaggio architettonico, bucature, aggetti e materiali in grado di uniformarsi e dialogare con le tipologie di valore storico e il contesto ambientale presente;
- ***1.5***-posizionamento rispettoso della salvaguardia dei coni visivi indicati nella planimetria di **PUC**;

2. La sistemazione delle aree verdi è così differenziata:

- ***2.1***-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;
- ***2.2***-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 Sub Ambito Strategico di recupero B6 "Corea"

1. Il Sub Ambito 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. Il Sub Ambito 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 Sub Ambito 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 Sub Ambito 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/acciaio, 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 titolo edilizio convenzionato unitario, per la realizzazione di attrezzature di accoglienza per i visitatori del Parco Fluviale.

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

1. ***Fermo restando quanto disposto dall'art. 0, comma 12, delle N.U.G*** l'ampliamento dei fabbricati residenziali, da collocare simmetricamente sui lati corti, deve rispettare i seguenti parametri:

- Aumento della ***S.A. e Volume <= 20%*** dell'esistente residenziale
- altezza = due piani fuori terra;
- forma e tipologia in continuità con l'esistente;
- la distanza tra edifici anche con pareti finestrate ***non*** può 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:

- ***2.1***-altezza = un solo piano fuori terra con altezza interna ≤ 2,50 m
- ***2.2***-impiego di materiali coerenti con gli edifici residenziali;
- ***2.3***-destinazione a verde dei sedimi recuperati.

È inoltre subordinata alla verifica di congruenza con le criticità idrauliche della pianificazione di bacino (prescrizione n. 11 della DGR n. 209/2018), ricadendo in ambiti normativi di Piano di Bacino classificati PI.3 a e **PI.3**b e PI.4.

3. La sistemazione delle aree verdi, esistenti e recuperate, è così differenziata:

- ***3.1***-aree private: giardini / orti con eventuali bordure in siepi;
- ***3.2***-area pubblica: alberature sia nella corte del circolo che, a filari, nelle strade perimetrali;
- ***3.3***-verde pubblico a sud: alberatura e arredo con pergolati.

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

5. È prevista la realizzazione di percorsi natura e una complessiva riqualificazione vegetazionale del contesto interessato dal progetto unitario di recupero.

Art.46 Modalità di attuazione Sub Ambito B6 "Corea"

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

2. In assenza del titolo edilizio convenzionato sono ammessi:

- ***2.1***-sugli edifici residenziali, solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia, comprensiva del Recupero dei sottotetti, ***nei termini di cui all'art. 59 delle N.U.G*** senza ampliamento né mutamento di sagoma e prospetti esterni, ***se non strettamente necessari al rispetto delle norme igienico sanitarie, in conformità alle tipologie ricorrenti nell'ambito***
- ***2.2***-sugli edifici e manufatti accessori e pertinenziali: solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

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

4 Nelle more di formazione del titolo edilizio convenzionato sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA**, non in contrasto con le finalità e con le funzioni ammesse dal titolo edilizio convenzionato, come specificato nella Tabella di Ambito; ***compresi i cambi di destinazione d'uso verso la residenza dei locali ubicati al piano terra di edifici già destinati ad uso commerciale e/o pubblici esercizi la cui attività risulta cessata, senza alterazione delle altezze interne, apportando le necessarie modifiche prospettiche, nel rispetto delle norme igienico sanitarie in conformità alle tipologie ricorrenti nell'ambito***

Art.47 TABELLA SINOTTICA B6 Fontanazza – B6 Corea

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 titolo edilizio convenzionato**	***47.1*** Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo	***47.1.1*** Si	***47.1.2*** Si
		47.2 Ristrutturazione edilizia Senza ampliamento	***47.2.1 ricostruzione parti dirute e recupero volumi***	***47.2.2*** Si (solo per le residenze)
		47.3 Ristrutturazione edilizia per Recupero dei sottotetti	***47.3.1a*** ammesso solo se non comporta l'innalzamento dell'altezza di gronda e di colmo e modifica della sagoma delle falde. ***47.3.1b*** 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. ***47.3.1c*** Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture	***47.3.2a*** ammesso solo se non comporta l'innalzamento dell'altezza di gronda e di colmo e modifica della sagoma delle falde. ***47.3.2b*** 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. ***47.3.2c*** Non è ammesso realizzare finestre sulle pareti.
	Interventi ammessi con Titolo edilizio convenzionato	***47.4*** Ampliamento	***47.4.1*** No	***47.4.2:*** ≤ ***20%*** SA ≤ ***20%*** Volume
		47.5 Nuova costruzione ***per demolizione e ricostruzione con ampliamento nei termini di cui agli articoli 40 e 41***	***47.5.1*** Si con SA ≤ 900 mq	***47.5.2 Si, nei termini di cui alla riga precedente (20% SA e 20% Volume)***

		47.6 Frazionamento dell'esistente		*47.6.1* Si	*47.6.2* Si
		47.7 Ristrutturazione urbanistica		*47.7.1* ***No***	*47.7.1* Si: con accorpamento fra loro di annessi edifici accessori
	Destinazioni d'uso	*47.8* Principali		*47.8.1* Categoria funzionale a) Residenza uR	*47.8.2* Categoria funzionale a) Residenza uR
		47.9 Complementari entro il limite massimo del 49% della SA ammessa dal PUC.		*47.9.1* Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale g) Servizi uS.	*47.9.2* Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali uAc, uT1; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; Categoria funzionale g) Servizi uS.
Parametri urbanistici	*47.10* **Tipologia di riferimento**			*47.10.1* Come esistente	*47.10.2* Come esistente
	47.11 **Nuova SA**			*47.11.1:* 900 mq di nuova SA comprensivi di sostituzione edilizia e ampliamenti.	*47.11.2:* ***+20%*** SA esistente
	47.12 **Massimo rapporto di copertura (Rc)**			*47.12.1:* ///	*47.12.2:* ///
	47.13 **Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**			*47.13.1:* 70%	*47.13.2:* ///
Parametri dimensionali	*47.14* **Numero massimo di piani fuori terra**			*47.14.1:* 3, per altezza massima 10.50 m	*47.14.2:* 2, per altezza massima 7,50 m
	47.15 **Destinazione d'uso del piano terra**			*47.15.1* commerciale / servizi	*47.15.2* confermato l'esistente o commerciale / servizi
	47.16 **Piani interrati**			*47.16.1* confermato l'esistente	*47.16.2* Non ammessi
	47.17 **Pertinenze in aree:**	*47.17 a* pianeggianti	*47.17 a.1* Fuori terra	*47.17 a.1.1* NO	*47.17 a.1.2* Aggregazione secondo indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario
		47.17 b su pendio	*47.17 b.1* Tetto giardino	*47.17 b.1.1* Interrato sotto Parcheggio di progetto	*47.17 b.1.2* NO
	47.18 **Spessore dei muri**			*47.18.1* Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze	*47.18.2* Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su vol. e distanze
	47.19 **Distanza dalle strade (Ds)**			*47.19.1* Mantenimento	*47.19.2* Mantenimento

		distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario	distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario
	47.20 **Distanza dai confini (Dc)**	***47.20.1*** Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario	***47.20.2*** Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario
	47.21 **Distanza tra edifici (De)**	***47.21.1*** Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario ***fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'articolo 19 delle N.U.G.***	***47.21.2*** Mantenimento distanza Attuale o come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario ***fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G.***
Elementi d'arredo	***47.22*** **Parcheggi pertinenziali** (per incrementi volumetrici)	***47.22.1*** Solo Interrati (min 1P.A./unità)	***47.22.2*** interni al lotto: (min 1P.A./unità)
	47.23 **Realizzazione di parcheggi pubblici**	***47.23.1*** Si come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario	***47.23.2*** SI come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario
	47.24. **Marciapiedi pubblici**	***47.24.1*** Si come indicazioni di Titolo edilizio convenzionato unitario	***47.24.2*** NO
	47.25 **Recinzioni fronte strada (se nuove)**	***47.25.1*** Nessuna o siepe, alberature,	***47.25.2*** Nessuna o siepe, alberature,
	47.26 **Alberature**	***47.26.1*** Da stabilire in sede di Titolo edilizio convenzionato unitario Privilegiando siepi e alberi fruttiferi	***47.26.2*** Da stabilire in sede di Titolo edilizio convenzionato unitario Privilegiando siepi e alberi fruttiferi

DP

SEZIONE 5. sub Ambiti produttivi DP

Art.48 Identificazione e articolazione dei sub Ambiti produttivi DP

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

- sub Ambiti ***DPa*** che includono aree produttive di recepimento di SUA (Strumenti Urbanistici Attuativi) approvati, in attuazione del PRG vigente;
- sub Ambiti **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*** possono includere marginali quote di tessuti insediati di tipo residenziale B5.1 o B5.2, disciplinati dalle normative di cui alle rispettive tabelle;
- sub Ambiti **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;
- sub Ambiti **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;

  - Sub Ambiti **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.

2. I sub Ambiti DP di cui al comma 1 sono assimilabili alle zone D del DM ***1444 del 02/04/1968.***

DPa

Capitolo 1. Aree produttive di recepimento SUA approvati

Art.49 Identificazione dei sub Ambiti DPa,

1. Con riferimento alla categoria delle aree produttive consolidate il PUC identifica il sub Ambito:

- **DPa** ***"Molinello",*** localizzato nella valle del Molinello, a Prati.

-

1.1-Destinazioni d'uso ammesse:
- categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, di cui all'art.69 delle NUG, per le sole forme di utilizzo artigianale di produzione di beni e servizi;
- categoria funzionale f) Autorimesse e rimessaggi, di cui all'art.69 delle NUG nelle forme compatibili alla viabilità d'accesso;
- categoria funzionale g) dei Servizi di cui all'art.69 delle NUG.

1.2-Interventi ammessi: sostituzione edilizia con incremento del volume esistente non superiore al 20%.

1.3-Distanza da strade pubbliche e confini >= m 5
1.4-Distanza dai fabbricati >= m.10

DP1

Capitolo 2. Aree produttive esistenti da completare

Art.50 Identificazione *degli* Ambiti di Riqualificazione 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 Ambiti di riqualificazione **DP1** che, in ragione della loro collocazione rispetto al contesto territoriale, sono dotati di proprie specifiche schede operative di cui agli articoli seguenti:
- **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
- ***DP1 area CDR -FORSU (cfr. Nota A)***

3. Per 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 come precisato nel successivo art.59.

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021

Art.51 Obiettivi generali della riqualificazione Ambiti DP1

1. In questi Ambiti 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 Ambito 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 esclusivamente 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 purché non comportino aumento del carico urbanistico rispetto all'esistente.

Art.53 Scheda operativa Ambito DP1 "ex Barberis "

1. ***L'***Ambito 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 per realizzare una più organica saturazione dell' intera area costituita dal Ex Barberis, Piano di Vezzano I e dall'Ambito DP2 Autoparco.
Peraltro, stante la prescrizione n. 16 della DGR n. 209/2018 nonché la concorrenza della prescrizione n. 11, per la parziale inclusione in ambiti normativi PI.3a e PI.3b del Piano di Bacino, tale prospettiva è da demandare all'avvenuto superamento delle criticità segnalate.

Allo stato sono pertanto ammessi ***se compatibili con le vigenti disposizioni di Piano di Bacino*** solo interventi di recupero del patrimonio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia, senza ampliamento di SA per le funzioni già presenti nell'area.

Art.54 Scheda operativa Ambito 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 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 Permesso di costruire convenzionato 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, da realizzarsi nel rispetto della disciplina puntuale di cui al successivo art. 58.

5. Destinazioni d'uso ammesse: principali, lettere c) ed f) dell'art. 69 delle N.U.G., complementari, nel limite massimo del 49% della S.A., uR.2 (non oltre un alloggio con S.A. max di 100 mq. per attività insediata) e lett. g) del medesimo riferimento normativo di PUC.

Art.55 Ambito 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:

1.1-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;

1.2-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;

1.3-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.;

1.4-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 Ambito 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:
   1.1-distanza dal limite del demanio fluviale (Durasca) non inferiore a 20 metri al fine di preservare l'integrità delle aree S.I.C.;
   1.2-distanza dal confine di proprietà non inferiore a 10 metri;
   1.3-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;
   1.4-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 DP1ex Mordenti e Carbonitalia

1. Gli interventi ammessi dal **PUC** negli Areali considerati sono attuabili previa presentazione di Permesso di costruire convenzionato 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. 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.

- ***2.1***-La sistemazione dell'area, in termini impiantistici ed infrastrutturali, non deve presentare impatti e ricadute nell'area del demanio fluviale del Durasca e del Magra. In ogni caso gli interventi di ampliamento ammessi sono subordinati a specifico atto di intesa con l'Ente Parco finalizzato ad evitare impatti negativi sui valori naturalistici e paesistici tutelati dal Parco nelle aree interessate**.**

3. Nelle more del Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente interventi di:
   3.1-manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti;
   3.2-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 Ambiti DP1 e DP2.

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 interna " 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, con ricorso a specie vegetali autoctone nonché a specie autoctone igrofile per le piantumazioni da eseguirsi in prossimità di canali e corsi d'acqua

b - qualità degli spazi esterni di pertinenza:

tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità ***interna***) 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, prospicienti strade e spazi pubblici è prescritto collocare un'alberatura, mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone. 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;

b.5. per eventuali opere di consolidamento o rifacimento delle difese spondali è d'obbligo l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica

c - mitigazione degli impatti visuali delle tipologie prevalenti:

tutti gli interventi (ampliamento, sopraelevazione, flessibilità interna 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", mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone 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 Ambiti DP1

1. Per i rimanenti Ambiti DP1 caratterizzati dalla compresenza di tanti piccoli e medi capannoni adiacenti fra loro in tessuti consolidati, il **PUC**, nei successivi articoli 60, 61, 62***, 63 e 64***, indica le condizioni e le modalità di intervento atte a guidare i singoli interventi di riqualificazione e/o nuova costruzione di edifici artigianali.

2. Tali interventi sono subordinati al rispetto dei divieti e delle limitazioni determinati dalla presenza di criticità idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali, derivanti da liquefazione, classificazione in ambiti PI.4 o PI.3a e **PI.**3b del Piano di Bacino, ***regimi di PTCP***, come stabilito nelle Tabelle sinottiche dell'Art. 64.
Al fine di verificare l'esistenza dei richiamati vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali il PUC è corredato da uno specifico Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli".

2.bis stralciato (cfr. Nota A)

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021

2.ter DP1: Negli ambiti DP1 "Lagoscuro" nelle attività di rimessaggio imbarcazioni o altre attività similari che richiedono ricoveri di mezzi connessi al ciclo produttivo è ammessa l'istallazione di tunnel mobili in telo pvc non superiori al 10% della superficie del lotto di pertinenza e non oltre i 300 mq di superficie coperta in un'unica struttura.

3. Restano inoltre da osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- ***3.1-Negli*** Ambiti ricadenti in aree classificate PI.3b del Piano di bacino, gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle limitazioni e delle norme di sicurezza di cui agli articoli 18 e 19 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino;

- ***3.2-Negli*** Ambiti 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.

- ***3.3-Negli*** Ambiti DP1 inclusi in area parco, Indicati sulle tavole di progetto con asterisco (DP1*), ***valgono le disposizioni del Protocollo d'Intesa approvato con DCC n. 104 del 21.10.2015 e DCC n. 51 del 28.12.2015, che assume carattere prevalente e vincolante rispetto alle disposizioni di carattere generale di cui agli articoli 58 e 64. Analogamente, sono fatti salvi e da ritenere prevalenti i contenuti degli specifici Protocolli d'Intesa allegati alle N.U.G. di PUC. Per l'Ambito DP.1* in località Fornola, non sono ammessi ampliamenti all'esterno della sagoma degli edifici esistenti ricadenti in regime IS.MA di PTCP, peraltro,***

fatte salve più vincolanti disposizioni di P. di B., sono ritenuti paesisticamente compatibili interventi di delocalizzazione nella retrostante porzione d'Ambito a classificazione ID.MO-A di PTCP.

3.4-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, fermo restando che la funzione residenziale non possa essere superiore ad un alloggio, di S.A. massima di 100 mq., per ogni attività insediata.

***a) interventi di adeguamento dei distributori di carburante*:**

a.1) i progetti di adeguamento di impianti di distribuzione di carburante esistenti ***e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita*** nel rispetto della LR. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria con DCR n. 27 del 29.10.2009 ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii. Gli interventi ammessi seguono il normale iter autorizzativo previsto per le attività produttive. Nello specifico il PUC ammette i seguenti interventi:
Per ogni area di distribuzione carburanti è ammessa la realizzazione di strutture di servizio ad un solo piano, con altezza massima non superiore a 4,50 m e 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).

- ***a.2)*** Negli eventuali nuovi impianti di distribuzione o in caso di modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.
- ***a.3)*** Le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
- ***a.4)*** Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 m dalla strada ***nonché osservare la distanza dai fabbricati come disciplinata all'art. 19 delle N.U.G.***.

e) Ambito di Riqualificazione CASELLO AUTOSTRADA (U e T):
è consentita la realizzazione e manutenzione delle sole attrezzature ed impianti funzionali all'adiacente infrastruttura veicolare, subordinatamente al rispetto delle vigenti limitazioni e disposizioni della Normativa Geologica, stanti le criticità idrauliche e l'inclusione in aree soggette a liquefazione nell'allegato "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli"

nota: i sopra riportati testi normativi esplicitati nelle precedenti lettere a) ed e) costituiscono testi originariamente inseriti nel successivo art. 148 (riferito alle zone omogenee F) e trasferiti nel presente articolo riferito alle zone omogenee D - giusta DGR Liguria n. 648 del 19.07.2019

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

1. Negli edifici produttivi presenti nei rimanenti Ambiti 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 Ambiti 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 Ambiti 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 del Ambito 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 interna nei rimanenti Ambiti DP1

1. È facoltà dei proprietari di due o più fabbricati contigui, esistenti e legittimati alla data di adozione del **PUC** ricadenti ***nell'*** Ambito DP1, presentare un progetto unitario tramite permesso di costruire convenzionato di iniziativa privata, di ***nuova costruzione*** interna

all'Ambito, 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 progetto unitario tramite permesso di costruire convenzionato 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 ***fermo restando il rispetto delle pertinenti dotazioni pertinenziali e di standard, come disciplinate agli artt. 0, comma, 5 e 47 delle N.U.G.***.

4. L'intervento di ***nuova costruzione*** 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 progetto unitario convenzionato è subordinata all'acquisizione dell'assenso di massima degli Uffici comunali competenti, con preventiva valutazione favorevole della Giunta Comunale, in ordine al miglioramento urbano e ambientale conseguibile a seguito dell'intervento.

Art. 64 TABELLA SINOTTICA. Ambiti DP1 e DP2 (Autoparco)

NORME DI CONFORMITA' AMBITO PRODUTTIVO RIQUALIFICAZIONE			Rimanenti DP1 Assentibilità / parametri di PUC	DP2 (Autoparco) Assentibilità / parametri di PUC	
Prescrizioni generali	**Interventi ammessi**	***64.1*** Manutenzione straordinaria; restauro; Risanamento conservativo	***64.1.1*** Si	**Titolo edil. . Diretto**	***64.1.2*** Si
		64.2 Ristrutturazione Edilizia senza aumento di SA ma con possibile frazionamento	***64.2.1*** Si		***64.2.2*** Si
		64.3 Nuova costruzione consistente nell'ampliamento alternativo alla sopraelevazione	***64.3.1a*** NON ammessa ***negli*** Ambiti ricadenti in aree soggette a liquefazione ovvero classificate PI.3a ***e PI.4*** del Piano di bacino, o ricadenti in aree soggette a regime IS.CE di PTCP. ***64.3.1b*** Negli altri casi è ammessa con +20% **SA** Classe "D" in conformità all'Art.60		=
		64.4 Nuova costruzione consistente nella sopraelevazione alternativo all'ampliamento	***64.4.1a*** NON ammessa ***negli*** Ambiti ricadenti in aree soggette a liquefazione ovvero classificate PI.3a ***e PI.4*** del Piano di bacino, o ricadenti in aree soggette a regime IS.CE di PTCP. ***64.4.1b*** Negli altri casi è ammessa, in conformità all'Art.61.		=
		64.5 Nuova costruzione consistente nella sostituzione edilizia	***64.5.1a*** NON ammessa ***negli*** Ambiti ricadenti in aree soggette a liquefazione ovvero classificate PI.3a ***e PI.4*** del Piano di bacino, o ricadenti in aree soggette a regime IS.CE di PTCP. ***64.5.1b*** Negli altri casi è ammessa con +20% **SA** in conformità all'Art.62	**titolo edilizio convenzionato**	=

		64.6 Nuova costruzione consistente nell'ampliamento all'esterno della sagoma di edifici esistenti per finalità riqualificative	***64.6.1a*** NON ammessa ***negli*** Ambiti ricadenti in aree soggette a liquefazione ovvero classificate PI.3a ***e PI.4*** del Piano di bacino, o ricadenti in aree soggette a regime IS.CE di PTCP. ***64.6.1b*** Negli altri casi è ammessa in conformità all'Art.63 Flessibilità interna		***64.6.2*** Si senza aumento della SA complessiva accorpata
	Destinazioni d' uso	***64.7*** Principali	***64.7.1*** Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, uI, uT1; **ut6** ***(D) Limitatamente a quelle indicate nella cartografia di PUC*** Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; ***Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 70***	***64.7.2*** Categoria funzionale b) Attività turistico ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, uI, uT1. ***(D) Limitatamente a quelle indicate nelle cartografia di PUC*** Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2; ***Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 70***
		64.8 Complementari nel limite massimo del 49% della SA	***64.8.1*** Categoria funzionale a) Residenza uR2 (se esistente) con Non più di un alloggio con SA <= 100 mq per ogni attività insediata. Categoria funzionale g) Servizi uS ***Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 70***	***64.8.2*** Categoria funzionale a) Residenza uR2 (se esistente) con Non più di un alloggio con SA <= 100 mq per ogni attività insediata Categoria funzionale b) Attività turistico ricettive uT4; Categoria funzionale c) Attività produttive industriali e direzionali, uT1 ; Categoria funzionale d) Attività commerciali uT2, ***Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 70***
Parametri urbanistici	***64.9*** **Tipologia di riferimento**		***64.9.1:*** ///	***64.9.2:*** ///	
	64.10 **Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**		***64.10.1:*** ///	///	
	64.11 **Massimo rapporto di copertura (Rc)**		***64.11.1:*** 40%	///	
	64.12 **Numero massimo di piani fuori terra e Altezza massima per DP1 in regime IS.MA e ID.MA**		***64.12.1*** due piani fuori terra per 8 m di altezza	***64.12.2*** esistente	
	64.13 **Numero massimo di piani fuori terra Altezza massima per DP1 in regimi di Modificabilità**		***64.13.1*** tre piani fuori terra per 12 m di altezza	***64.13.2*** esistente	

	del PTCP.		
	64.14 **Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**	***64.14.1:*** 30%	*///*
	64.15 **Destinazione d'uso del Piano terra**	***64.15.1*** Produttivo	***64.15.2*** Produttivo
	64.16 **Piani interrati**	***64.16.1:*** ≤ al sedime del fabbricato ***ferme restando le esclusioni e/o limitazioni di cui all'art. 6***	*///*
	64.17 **Pertinenze esterne**	***64.17.1:*** ≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto	***64.17.2:*** ≤ 10% S.A. alternative a stoccaggio a cielo aperto
	64.18 **Spessore dei muri**	***64.18.1*** Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Distanze.	***64.18.2 Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Distanze.***
	64.19 **Distanza dalle strade (Ds)**	***64.19.1:*** >= 20 m in regime IS.MA ovvero ≥ 10 m o allineamento preesistente	***64.19.2: >= 20 m in regime IS.MA ovvero ≥ 10 m o allineamento preesistente***
	64.20 **Distanza dai confini (Dc)**	***64.20.1:*** >= 10 m in regime IS.MA ovvero ≥ 5 m o allineamento preesistente	***64.20.2: >= 10 m in regime IS.MA ovvero ≥ 5 m o allineamento preesistente***
	64.21 **Distanza tra edifici (De)**	***64.21.1:*** >= 20 m in regime IS.MA ovvero ≥ 10 m	***64.21.2: >= 20 m in regime IS.MA ovvero ≥ 10 m***
Elementi d'arredo	***64.22*** **Parcheggi pertinenziali**	***64.22.1*** interni al lotto: 35 mq/100mq di SA incrementata ***e comunque nel rispetto dell'art. 47 delle N.U.G.***	***64.22.2 interni al lotto: 35 mq/100mq di SA incrementata e comunque nel rispetto dell'art. 47 delle N.U.G.***
	64.23 **Realizzazione diretta parcheggi pubblici**	***64.23.1*** No	*///*
	64.24 **Marciapiedi pubblici**	***64.24.1*** Solo in flessibilità esterna	*///*
	64.25 **Recinzioni fronte strada**	***64.25.1*** Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)	***64.25.2*** Muretto + ringhiera H_{TOT} ≤ 2,5 m)
	64.26 **Alberature**	***64.26.1*** Filare su confine	***64.26.2*** Filare su confine
Flessibilità livello puntuale	***64.27*** **Flessibilità interna**	***64.27.1 si faccia riferimento art. 63 N.U.G.***	*///*
Standard	***64.28 Standard***	***64.28.1 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5, delle N.U.G.***	***64.28.2 valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5, delle N.U.G.***

DPL

Capitolo 3. DPL- Aree libere per la nuova edificazione produttiva -stralciato con D.C.C. n15 del 19.04.2019

Art.65 Stralciato con D.C.C. n.15 del 19.04.2019 2019

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.

2. Gli interventi di cui agli areali DP2 sono subordinati al rispetto della disciplina paesistica ed ambientale di livello puntuale di cui al precedente art.58.

Art.68: stralciato

Art.69 Sub Ambito di Conservazione 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 di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di frazionamento e senza incremento di carico insediativo, sui fabbricati preesistenti, con conferma dell'attuale destinazione d'uso, fatti salvi più restrittivi condizionamenti derivanti delle verifiche di ottemperanza di cui alla DGR n. 209/2018.

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. Per la funzione di autoparco il PUC prevede che, essa venga confermata e, in prospettiva, potenziata consentendo sugli edifici produttivi interventi, subordinati alla riqualificazione energetica di tutto il fabbricato, fino a raggiungere prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo) in classe "D".

4-Peraltro, stante la prescrizione n. 16 della DGR n. 209/2018 nonché la concorrenza della prescrizione n. 11, per la parziale inclusione in ambiti normativi PI.3a e PI.3b del Piano di Bacino, la prospettiva di potenziamento è da demandare all'avvenuto superamento delle criticità segnalate.

5-Allo stato sono pertanto ammessi ***se compatibili con le vigenti disposizioni di Piano di Bacino*** solo interventi di recupero del patrimonio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia, senza ampliamento di SA per le funzioni di cui alle categorie c) e f) dell'art.69 delle NUG

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:

- *3.1-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;
- *3.2-La qualità degli spazi esterni di pertinenza*: tutti gli interventi sono subordinati

alla qualificazione delle aree esterne di pertinenza attraverso:

- ***3.2.1***- la rimozione di ogni deposito-discarica presente nei lotti;
- ***3.2.2***- l'accorpamento nel nuovo organismo edilizio dei manufatti precari ed incongrui presenti nel lotto;
- ***3.2.3***-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;

3.3*-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"

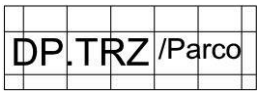
1. L'area d'intervento perimetrata nelle tavole di **PUC** si estende oltre la strada comunale, per comprendere un mappale stretto tra strada e canale, su cui sono presenti due fabbricati adibiti a deposito. Il **PUO** ne prevede la demolizione, al fine di realizzare un parcheggio pubblico. Prevede inoltre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

- ***1.1***-**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. È 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".
- ***1.2***-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.74: stralciato

Art.75 TABELLA SINOTTICA degli Areali DP.TRZ (Prati)

NORME DI CONFORMITA' AMBITO PRODUTTIVO TRASFORMAZIONE				**DP**TRZ (Prati) **Assentibilità / parametri di PUC**
Prescrizioni generali	**Interventi ammessi**	Titolo edilizio diretto	*75.1* Manutenzione straordinaria; restauro; Risanamento conservativo	Si
			75.2 Ristrutturazione edilizia Senza ampliamento	Si
		PUO	*75.3* Ristrutturazione con ampliamento	+10% SA esistente Classe "D",
	Dest. d'uso		*75.4* Principali	uR1 esistente, ul1; uT1 ***Valgono le disposizioni dell'art. 43 delle N.U.G.***
			75.5 Complementari	uR1 (conversione) ***Valgono le disposizioni dell'art. 43 delle N.U.G.***;
Param. Urbanistici	*75.6* **Tipologia di riferimento**			///
	75.7 **Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**			///
	75.8 **Massimo rapporto di copertura (Rc)**			20%
	75.9 **Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**			40%
Parametri dimensionali	*75.10* **Numero massimo di piani fuori terra**			2 raggiungibili
	75.11 **Destinazione d'uso del Piano terra**			Produttivo o residenziale/garage
	75.12 **Piani interrati**			≤ al sedime
	75.13 **Pertinenze esterne**			No
	75.14 **Spessore dei muri**			Oltre i 30 cm e fino a 55 non incide su Vol. e Dist.
	75.15 **Distanza dalle strade (Ds)**			**>= 5 ml**
	75.16 **Distanza dai confini (Dc)**			**>= 5 ml**
	75.17 **Distanza tra edifici (De)**			>= 10 ml
Elementi d'arredo	*75.18* **Parcheggi pertinenziali**			interni al lotto: (35 mq/100mq di SA incrementata)
	75.19 **Realizzazione diretta parcheggi pubblici**			Si con ricorso a PUO
	75.20 **Marciapiedi pubblici**			Si con ricorso a PUO
	75.21 **Recinzioni fronte strada**			Muretto + ringhiera (H_{TOT} ≤ 2,5 m)
	75.22 **Alberature**			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.

Art.76 bis Scheda operativa Sub Ambito DP CDR-FORSU (cfr. Nota A)

Nell'areale di Saliceti, classificata DP CDR-FORSU, è consentita la realizzazione di un Polo Integrato per il trattamento dei Rifiuti.
Tale intervento completa l'esistente sistema impiantistico per il trattamento della Frazione secca dei rifiuti Solidi Urbani (RSU) mediante un processo di bio-stabilizzazione aerobica (TMB), finalizzato alla produzione di combustibile definito CDR/CSS.
Allo scopo operare un'integrazione funzionale dei diversi sistemi di trattamento dei Rifiuti Urbani raccolti (frazione secca ed umida), è prevista la realizzazione di un impianto per il trattamento della Frazione Organica degli RSU (FORSU) e degli scarti ligneo-cellulosici (verde) finalizzato alla produzione di bio- metano sostenibile avanzato e compost di qualità quale Ammendante Compostato Misto anche per fini agronomici.
Tale ipotesi risponde efficacemente a quanto previsto a livello di Pianificazione Regionale (cfr. delibera del Comitato d'Ambito Regionale del 06.08.2018) dove si prevede di realizzare, nell'area dello Spezzino, un impianto di trattamento delle matrici organiche del rifiuto differenziato, avente capacità annua di circa 60.000 t/a di FORSU e di circa 30.000 t/a di rifiuti a matrice ligneo-cellulosica (verde).
L'intervento, i cui dati dimensionali sono riportati nel successivo art. 76 ter, deve comprendere le seguenti attività:
zona A) area di accettazione, comprendente:

- ***n°3 pese (condivise anche con l'esistente impianto TMB)***
- ***una palazzina uffici;***
- ***adeguati parcheggi per autovetture***

zona B) area ricezione e pretrattamento ubicata all'intero del capannone A2, comprendente:

- ***bussola di conferimento A1;***
- ***sistema trattamento aria di processo capannoni A1 e A2, composto da n°2 scrubber a terra e bio-filtro num. 1, coperto e con camini di espulsione, posizionato sul tetto;***
- ***centrale termica;***
- ***sala controllo;***
- ***locale elettrico e sala quadri***

zona C) area digestione anaerobica, comprendente:

- ***n° 3 reattori per la digestione anaerobica;***

zona D) area di stabilizzazione digestato, ubicata all'interno del capannone A3, comprendente:

- *n° 10 biocelle ;*
- *sistema trattamento aria di processo capannone A3, composto da n°3 scrubber a terra e bio-filtro num. 2, coperto e con camini di espulsione, posizionato sul tetto;*
-

zona E) area vagliatura primaria, ubicata nel capannone A4;

zona F) area post maturazione su platee insufflate, ubicata nel capannone A5, comprendente:

- *n° 28 platee insufflate;*
- *sistema trattamento aria di processo capannoni A4 e A5, composto da n°3 scrubber a terra e bio-filtro num. 3, coperto e con camini di espulsione, posizionato sul tetto del capannone A5 e in parte sul tetto capannone A4*

zona G) area stoccaggio compost, ubicato nel capannone A6, comprendente;

- *aree stoccaggio;*
- *area caricamento camion;*
- *locale elettrico,*
- *sistema trattamento aria di processo capannone A6, composto da n°1 scrubber a terra e bio-filtro num. 4, coperto e con camini di espulsione, posizionato sul tetto;*

zona H) zona biogas/biometano, comprendente:

- *n°1 linea pretrattamento biogas;*
- *n°1 linea up-grading biogas per produzione bio-metano;*
- *n°1 torcia di emergenza*

zona K) zona connessione rete snam, comprendente:

- *locale tecnico,*
- *impianti immissione bio-metano;*
- *impianti prelievo bio-metano;*
- *area asservita al gestore della rete*

zona L) Servizi Generali, comprendenti:

- *cabina elettrica connessione rete ENEL;*
- *vasche acque meteoriche, di prima pioggia, ubicata nell'area identificata nella zona I) della planimetria di progetto; di seconda pioggia, ubicata nell'area identificata nella zona H) della planimetria di progetto;*
- *locali tecnici, officina e magazzino materiali di consumo ubicati nell'area identificata nella zona*

D) della planimetria di progetto;

- *serbatoio carburante mezzi operativi;*
- *gruppi elettrogeni d'emergenza.*

Per l'attuazione dell'intervento, così come descritto nella scheda operativa, si fa

riferimento alle procedure indicate all'art. 27 bis e all'art. 208 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. che prevedono il PAUR, un unico provvedimento autorizzatorio con validità sia urbanistica che edilizia.

Alla luce di questa descrizione, i principali parametri di rilevanza urbanistica coerenti sono finalizzati alla realizzazione dell'intero Polo di trattamento dei rifiuti, così come rappresentato nei grafici allegati al PAUR, sintetizzati e quantificati nel successivo art. 76 ter.

Sono escluse da ogni possibilità edificatoria tutte le aree che, pur ricomprese nella perimetrazione indicata nella Tav. 9.2.2, risultano a meno di 30 m dal tracciato autostradale.

Il progetto risulta conforme agli STANDARD URBANISTICI, come verificato nel successivo art. 76 ter.

In particolare, per quanto riguarda i parcheggi ad uso pubblico si rispettano le indicazioni della L.R. 16/2008 e del D.M.1444/68, mentre per quelli pertinenziali, il progetto predisposto rispetta i parametri indicati all'art. 47 delle Norme Generali, prevedendone una puntuale localizzazione.

L'intervento comporta anche la realizzazione di una nuova viabilità pubblica o ad uso pubblico a margine dell'impianto, con costi a carico del soggetto attuatore e non scomputabile come oneri, in quanto sostitutiva di una viabilità oggi esistente.

Tenuto conto che, in questo caso, la Variante Urbanistica si basa su una scheda progettuale che, pur definita, potrebbe avere minime variazioni in fase di progettazione esecutiva e, a maggior ragione, in fase di realizzazione, è corretto introdurre dei margini di flessibilità allo schema progettuale predisposto.

Per questo motivo, si stabilisce fin d'ora che le traslazioni di posizionamento o di adeguamento dimensionale degli edifici, contenute in un valore complessivo del 2%, rientrano nei margini di flessibilità e non costituiscono variazioni di rilevanza urbanistica, né necessitano di ulteriori procedure autorizzative.

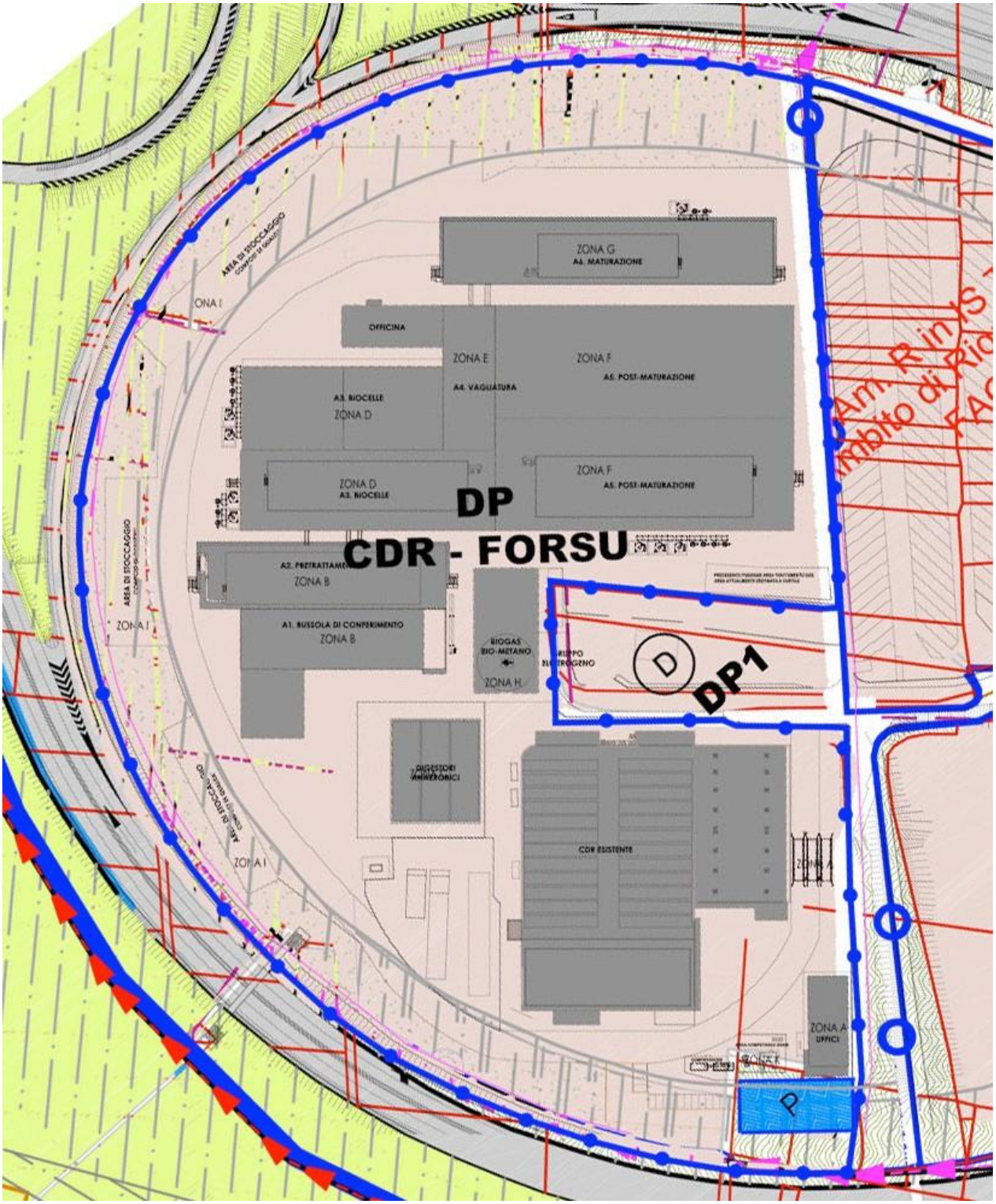
Per quanto riguarda gli STANDARD URBANISTICI come definiti nella tabella allegata al successivo art 76 ter, indipendentemente da quanto riportato nella cartografia di PUC, previa assenso dell'amministrazione comunale, è possibile la loro monetizzazione totale o parziale, come previsto dalle normative di settore; in tal caso, la monetizzazione non sarà comunque mai scomputabile dagli oneri dovuti e/o già versati e le aree dovranno, comunque, rispettare le scelte urbanistiche effettuate, senza determinare sostanziali variazioni di classificazione; in ragione di ciò le aree a verde pubblico potranno essere definite come aree a verde privato e la strada pubblica a margine dell'impianto potrà essere definita come strada con funzioni emergenziali con accesso pubblico regolamentato
Le somme derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o nella riqualificazione di aree / impianti /attrezzature pubbliche già esistenti a beneficio della collettività.

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021

Art.76 ter Schema del Sub Ambito DP CDR-FORSU e tabelle con i dati dimensionali – (cfr. Nota A)

Il Polo Integrato per il trattamento dei rifiuti classificato DP-CDR FORSU sarà realizzato sulla base dello schema operativo sotto riportato:

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021



LEGENDA
PROGETTO
AREE PERTINENZIALI
RECINZIONE ESISTENTE
AREA DI STOCCAGGIO
COMPOST DI QUALITÀ
ZONA I
ZONA G
A6. MATURAZIONE
OFFICINA
ZONA E
A4. VAGLIATURA
ZONA F
A5. POST-MATURAZIONE
A3. BIOCELLE
ZONA D
A2. PRETRATTAMENTO
ZONA B
A1. BUSSOLA DI CONFERIMENTO
BIOGAS
BIO-METANO
ZONA H
GRUPPO
ELETTROGENO
DIGESTORI
ANAEROBICI
ZONA C
IMPIANTO CDR ESISTENTE
ZONA A
UFFICI
ZONA K

LEGENDA
PROGETTO
RECINZIONE ESISTENTE
PARCHEGGIO PUBBLICO mq 910,00
PARCHEGGIO PERTINENZIALE mq 519,60 - n. 16 posti auto
VERDE PUBBLICO mq 2.740,00
VERDE PERTINENZIALE
AREE DI MANOVRA E VIABILITA'
AREA DI STOCCAGGIO COMPOST DI QUALITA'
ZONA I
ZONA G
A6. MATURAZIONE
OFFICINA
ZONA E
ZONA F
A4. VAGLIATURA
A5. POST-MATURAZIONE
A3. BIOCELLE
ZONA D
A2. PRETRATTAMENTO
ZONA B
A1. BUSSOLA DI CONFERIMENTO
BIOGAS
BIO-METANO
ZONA H
GRUPPO
ELETTROGENO
DIGESTORI
ANAEROBICI
ZONA C
CDR ESISTENTE
ZONA A
UFFICI
ZONA K
VERDE PUBBLICO
mq. 2.740,00
PARCHEGGI PERTINENZIALI
n.16 POSTI AUTO
CONFORMI ART. 47 DELLE NORME
DI CONGRUENZA
PARCHEGGI PUBBLICI
mq. 910,00

I dati dimensionali dell'area, delle costruzioni, degli standard urbanistici previsti sono riportati nelle seguenti tabelle:

DATI DI PROGETTO		
NUOVE COSTRUZIONI	**UN. DI MISURA**	**SUPERFICI**
Capannone A1	MQ	441,90
Capannone A2	MQ	1.841,20
Capannone A3	MQ	3.939,50
Capannone A4 e officina	MQ	1.893,70
Capannone A5	MQ	7.908,80
Capannone A6	MQ	2.286,50
Palazzina Uffici	MQ	778,00
TOTALE		**19,089.60**
IMPIANTI TECNOLOGICI		
Tettoia A8 e locali tecnici	MQ	1.026,50
Digestori	MQ	1.145,50
Impianto Bio GAS	MQ	981,25
Impianto SNAM	MQ	370,75
TOTALE		**3.524,00**
TOTALE COMPLESSIVO	**TOTALE MQ**	**22.613,60**
COSTRUZIONI ESISTENTI	**UN. DI MISURA**	**SUPERFICI**
Impianto CDR	MQ	7.608,95
SUPERIFICI COMPLESSIVE DEL POLO	**TOALE COMPLESSIVO MQ**	**30.222,55**

DETERMINAZIONE STANDARD		
SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA/INDUSTRIALE	MQ	30.222,55
STANDARD MINIMO PER SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI (ex art. D.M. 1444/68)	0,10 MQ/MQ	
SUPERFICIE DA DESTINARSI A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 30.222,55 X0,10 =	MQ 3.022,55

SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA AGLI UFFICI (insediamento direzionale)	MQ	778,00
STANDARD MINIMO (ex art. D.M. 1444/68)	80 MQ/100 MQ	

SUPERFICIE DA DESTINARSI A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 778,00 X 0,80 =	MQ 622,40
SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI	**MQ 3.022,55 + 622,40 =**	**MQ 3.644,95**

VERIFICA DELLE QUANTITA DI STANDARD DI PROGETTO		
SUPERFICIE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO	MQ	910,00
SUOERFICIE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO	MQ	2.740,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI	MQ 910,00 + 2.740,00 =	MQ **3.650,00>3.644,95**

DETERMINAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE PERTINENZIALI

SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA/INDUSTRIALE	MQ	19.089,60
VOLUME COMPLESSIVO (CON ALTEZZA VIRTUALE M 6,00)	MC	114.537,60
SUPERFICIE COMPLESSIVA DA DESTINARSI A VERDE, VIABILITA' E PARCHEGGI PERTINENZIALI)	1/10 MC =	MQ 11.453,76
SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA AGLI UFFICI	MQ	778,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI PARCHEGGI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, art. 47 delle NORME GENERALI DI PUC (UN POSTO AUTO OGNI 2 ADDETTI), CALCOLATA PER UN MASSIMO DI 24 ADDETTI	POSTO AUTO	12
SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI (ai sensi dell'art.19 L.R. 16/2008 e s.m.i. / art.47 delle Norme Generali di Conformità del PUC)	35 MQ/100MQ	MQ 272,30

VERIFICA DELLE QUANTITA' DI PARCHEGGI ED AREE PERTINENZIALI IN PROGETTO		
SUPERFICIE DEL PARCHEGGIO PERTINENZIALE	MQ	519,60>272,30
SUPERFICIE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PERTINENZIALE, VIABILITA' E AREE DI MANOVRA, PARCHEGGIO PERTINENZIALE	MQ (519,60+19.506,00+2.364,60)	22.390,20>11.453,76
NUMERO POSTI AUTO PER ADDETTI	POSTO AUTO	16>12

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021

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 ***bis***. Gli Areali commerciali individuati dal **PUC** sono assimilabili alle zone D del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968.

DC.1 Capitolo 1. Ambiti Commerciali saturi

Art.78 Identificazione *degli* Ambiti Commerciali saturi DC1

1. ***Gli*** Ambiti 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*** Ambiti DC1 ammette le seguenti funzioni:
- Funzioni principali: categoria funzionale d), Attività commerciali, **uT2**, **uT3**, art.69 delle NUG;
- Funzioni complementari, entro il limite massimo del 49%: categoria funzionale c), Attività produttive industriali e direzionali **uT1**, **uAc**, e categoria funzionale a) Residenza limitatamente a uR2 con limite di un alloggio e SA massima di 100 mq per attività, art.69 delle NUG.

Art.79 Obiettivi generali e interventi ammessi Ambiti 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 necessariamente differenziati in relazione alle eventuali criticità idrogeologiche, paesistiche ed ambientali in cui ricadono ***gli*** Ambiti commerciali DC1:

- *2.1*-sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ***senza demolizione e ricostruzione in regime IS.CE di PTCP*** e il frazionamento senza aumento del carico insediativo;

- *2.2*-interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sopraelevazione, con una possibile quota d'ampliamento non superiore al 20% della SA esistente e altezza massima di 8 mt. per massimo due piani fuori terra; **detti interventi** sono ammessi solo per ***gli*** Ambiti NON ricadenti in aree soggette a liquefazione ovvero classificate PI.4 o PI.3a del Piano di bacino, o in aree soggette a regime IS.CE di PTCP e con le modalità di cui al successivo Art.80.

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. Al fine di verificare gli interventi ammissibili nei termini di cui al comma 2 con riferimento ai diversi regimi di PTCP, e ad eventuali limiti e criticità idrogeologiche ed ambientali, il PUC è corredato da uno specifico Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli".

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

1. Le previsioni del **PUC *negli*** Ambiti Commerciali saturi DC1 si attuano mediante interventi singoli sottoposti a permesso di costruire. È ammessa la compresenza di residenza e attività artigianali compatibili nei termini di cui all'art.78.

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:
- *2.1*-Sopraelevazione, necessariamente parziale, di un piano;
- *2.2*-Ampliamento in pianta, possibile solo se il rapporto di copertura finale, sul lotto di pertinenza, resta inferiore al 50%.

3. ***Negli*** Ambiti DC1 in area parco, indicati sulle tavole di progetto con asterisco **(**DC1***) *la modalità e fattibilità dell'ampliamento, entro i limiti di cui al precedente comma, è da subordinare*** alla sottoscrizione di uno specifico atto di intesa con l'Ente Parco finalizzato a evitare eventuali impatti negativi sui valori naturalistici e paesistici tutelati dal Parco nelle aree interessate.

4. ***Negli*** Ambiti 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.

5. ***Negli*** Ambiti DC1 ricadenti in aree classificate PI.3b del Piano di bacino, gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle limitazioni e delle norme di sicurezza di cui agli articoli 18 e 19 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino

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

1. Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni ***ferma restando l'osservanza di quanto disposto dagli articoli 0, comma 5, e art. 47 delle N.U.G. di PUC***:

1.1-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;
1.2-Sistemazione di tutti gli spazi esterni fruibili dal pubblico, attraverso:
1.2.1-pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo;
1.2.2-messa a dimora di piantumazioni in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;
1.2.3-le sistemazioni a verde devono avvenire con ricorso a specie vegetali autoctone nonché a specie autoctone igrofile per le piantumazioni da eseguirsi in prossimità di canali e corsi d'acqua;
1.2.4-realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;
1.2.5-eliminazione dei depositi di materiale a cielo aperto nelle aree prospicienti strade e spazi pubblici.

DC2 Capitolo 2. Sub Ambiti Commerciali di riqualificazione e/o ampliamento

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

1. I Sub Ambiti 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

a) Lagoscuro DC2
1. Il Sub Ambito 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:
1.1-Funzioni principali: categoria funzionale lettere d) e b), **uT2, uT4,** art 69 NUG
1.2-Funzioni complementari: categoria funzionale a) Residenza, **uR2** art 69 NUG, con SA massima <= 49 % della SA complessiva
1.3-Massimo numero di piani = 4 per una altezza massima <= 12,50 m
1.4-la realizzazione di una nuova **SA** massima non superiore a 250 mq ***nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) massimo sul lotto del 35%, del limite di distanza tra edifici come disciplinato all'articolo 19 delle N.U.G. e di distanza dalle strade come normato per gli adiacenti Ambiti DP.1. Tipologia edilizia analoga a quella preesistente. La superficie dell'ampliamento deve essere*** esclusivamente destinata a bar, ristorazione, ricettività e servizi, sostitutiva dei fabbricati minori presenti nell'area;

1.5-la riqualificazione contestuale vincolante, degli elementi di superfetazione aderenti all'edificio principale in modo da ricomporre l'unitarietà della facciata, nel rispetto della tipologia esistente.

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 parcheggi (pubblici e pertinenziali) in funzione della nuova organizzazione della **SA**, con dotazione di aree standard conformi alla dotazione prevista per le zone omogenee ***D*** del DM1444/68, da rapportarsi alla SA delle funzioni ammesse ***nonché di parcheggi pertinenziali nei termini di cui all'art. 47 delle N.U.G.***.

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

Art.84 SCHEDA PROGETTUALE DC2 Eurospin

1. Il Sub Ambito 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, di conseguenza, classificata come IS-CE nell'Assetto insediativo del PTCP.

3 Stralciato

4 La porzione di ponente, 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 ***Parametri:***

5.1-Funzioni principali: Categoria funzionale d) Attività commerciali**, uT2**, art 69 NUG

5.2-Funzioni complementari: Categoria funzionale b) Attività turistico-ricettive*,* **uT4***,* art 69 NUG*,* per SA non eccedente il 49% della SA complessiva*.*

5.3-Altezza massima = esistente

5.4-qualificazione dell'accesso e dell'adiacente area a verde lungo Via Aurelia;

5.5-pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo delle aree interne;

5.6-messa a dimora di piantumazione in semplice filare sul perimetro esterno dell'area, nonché di un albero ogni due posti auto esterni;

5.7-realizzazione di adeguati marciapiedi dotati di pavimentazione semipermeabile, distinti dalle aree di parcheggio;

5.8-le sistemazioni a verde devono avvenire con ricorso a specie vegetali autoctone nonché a specie autoctone igrofile per le piantumazioni da eseguirsi in prossimità di canali e corsi d'acqua*;*

6 Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta***, con possibilità di frazionamento ma senza aumento di carico insediativo.***

Art.85 SCHEDA PROGETTUALE Sub Ambito DC2 Fornola

Trattasi di un Sub Ambito articolato in due comparti contigui e interconnessi, ciascuno dei quali con insediamenti necessitanti di riqualificazione. A tale scopo il PUC per ciascun comparto prevede:

A) Sub Ambito **DC2**, *Comparto 1,*

1. **Interventi** ammessi:

1.1-Funzioni ammesse:

- Principale: categoria funzionale d) commerciale, **uT2**, **uT3** art.69 NUG
- Complementari: categoria funzionale a) Residenza **uR1**, **uR2**, art.69 NUG, limitate ad una SA massima pari al 49% della SA complessiva ammessa.

1.2-Nel rispetto di un rapporto di copertura massimo (Rc) sul lotto del 35% e del limite di distanza tra edifici come disciplinato dall'art. 19 delle N.U.G., sono ammessi:

1.2.1-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 del 49% per la funzione residenziale, subordinato ad un arretramento dal filo stradale per almeno 6 m;

1.2.2-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;

1.2.3-Altezza max degli edifici = tre piani per una altezza non superiore a m.10.50;

1.2.4-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 nonché a garantire una dotazione di aree standard conformi alla dotazione prevista per le zone omogenee ***D*** del DM1444/68, da rapportarsi alla SA delle funzioni ammesse ***nonché di parcheggi pertinenziali nei termini di cui all'art. 47 delle N.U.G.***.

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.

B) Sub Ambito DC2, *Comparto 3*

1. Interventi ammessi:

1.1-Funzioni principali ammesse:
categoria funzionale ***d)***, commerciale con specificazione uT2 esercizi di vicinato di cui all'art 69 NUG;

1.2-Funzioni complementari: residenza del conduttore, categoria funzionale tipo a) con specificazione **uR2** di cui all'art 69 NUG, nel limite <= al 49% della SA complessiva.

- ***1.3-Massimo rapporto di Copertura (RC) 20%***
- ***1.4***-È ammesso l'ampliamento della SA del piano terra della abitazione esistente fino ad un massimo di 90 mq. Nel caso di trasformazione commerciale del pianoterra 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;

- ***1.5***-Numero piani: due per un Altezza massima non superiore a 7.50 m
- ***1.6***-Distanza da strade pubbliche: in continuità col fabbricato esistente, per l'intervento di sopraelevazione, >= 5 m per i possibili ampliamenti in aderenza al fabbricato esistente
- ***1.7***-Distanza dai confini >= 5m.
- ***1.8***-Distanza da fabbricati >= 10 m.
  1.9-È 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;
- ***1.10***-L'intervento è subordinato alla realizzazione nell'area dei parcheggi pertinenziali di legge;
- ***1.11***-L'accesso deve avvenire esclusivamente da via Masignano;
- ***1.12***-Divieto di deposito materiali a cielo aperto.
- ***1.13-Standard: valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5, delle N.U.G***

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: stralciato

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

1. Il Sub Ambito 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:

3.1-Funzioni principali ammesse: categoria funzionale d) commerciale con specificazione **uT3,** Attività commerciali specialistiche, di cui all'art 69 NUG;

3.2-Funzioni complementari: categoria funzionale c) magazzino e logistica e categoria funzionale a) residenza con specificazione **uR1 e uR2** di cui all'art 69 NUG, nel limite <= al 49% della SA complessiva

3.3-Nel rispetto del Rapporto di copertura massimo sul lotto (Rc) del 35%, valgono le seguenti disposizioni in ordine alla tipologia e regole per la qualità progettuale degli interventi ammessi:

3.3.1-Possibile realizzazione, al di sopra della parte retrostante del magazzino, di un corpo di fabbrica, a chiusura a corte dei due fabbricati esistenti, con **SA** massima complessiva dell'ampliamento non superiore a 200 mq.

3.3.2-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;

3.3.3-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;

3.4-Numero di piani e Altezza massima: 3 piani fuori terra per una altezza massima di m 9.50

3.5-Distanza da strade pubbliche: in continuità col fabbricato esistente, per l'intervento di sopraelevazione, >= 10 m per i possibili ampliamenti in aderenza al fabbricato esistente

3.6-Distanza dai confini >= 5m.

3.7-Distanza da fabbricati >= 10 m.

3.8-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 nonché a garantire una dotazione di aree standard conformi alla dotazione prevista per le zone omogenee ***D*** del DM1444/68, da rapportarsi alla SA delle funzioni ammesse ***nonché di parcheggi pertinenziali nei termini di cui all'art. 47 delle N.U.G.***.

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:

4.1-pavimentazione semipermeabile in blocchetti di pietra o calcestruzzo delle aree;

4.2-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. Il Sub Ambito 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 riqualificazione 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:

- ***3.1***-Funzioni principali ammesse: categoria funzionale d) commerciale con specificazione **uT3** Attività commerciali specialistiche, di cui all'art 69 NUG;
- ***3.2***-Funzioni complementari: categoria funzionale c) con specificazione **uI**, e categoria funzionale a) Residenza con specificazione **uR1**, **uR2,** di cui all'art 69 NUG, nel limite <= al 49% della SA complessiva;
- ***3.3***-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, nonché a garantire una dotazione di aree standard conformi alla dotazione prevista per le zone omogenee ***D*** del DM1444/68, da rapportarsi alla SA delle funzioni ammesse ***nonché di parcheggi pertinenziali nei termini di cui all'art. 47 delle N.U.G.***.

- ***3.4*-Nel rispetto del Rapporto di copertura massimo sul lotto (Rc) del 35%, valgono le seguenti disposizioni in ordine alla tipologia e regole per la qualità progettuale degli interventi ammessi:**

  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, per una altezza massima di 7.50 m. La sopraelevazione non potrà eccedere la Superficie coperta esistente e dovrà configurare un progetto dotato della necessaria coerenza d'insieme.
- ***3.5*-Distanza da strade pubbliche: in continuità col fabbricato esistente, per l'intervento di sopraelevazione**
- ***3.6*-Distanza dai confini >= 5m.**
- ***3.7*-Distanza da fabbricati >= 10 m.**

4. L'intervento è condizionato:

- ***4.1*-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;**
- ***4.2*-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

89.1-DC2.sic (Ponte Ceparana)

1. Il Sub Ambito 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 i seguenti fattori 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.
- criticità di carattere idraulico (prevalente ambito normativo PI.3a di P. di Bacino e vincolo idraulico e recente inondazione con conseguente necessità di assoggettare l'Ambito alla prescrizione n. 11 della DGR n. 209/2018 ***nonché inclusione in aree soggette a liquefazione***.

3. Per quanto sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume***, di superficie coperta e di carico insediativo***.

DC2 Prati di Vezzano I (area casello autostradale).
Stralciato (cfr. Nota A)

Nota A: variante urbanistica approvata con D.D.G. Regione Liguria (PAUR) N. 2286 del 17.04.2021

DC3

Capitolo 3. Sub Ambiti Commerciali strategici

Art.90 Identificazione Sub Ambito 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 del Sub Ambito 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. Il Sub Ambito è costituito da un articolato complesso commerciale con una quota di residenziale, a lato della provinciale SP330. Tale localizzazione risulta potenzialmente 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. Tuttavia, stante la prevalente inclusione, nella normativa di Piano di Bacino, in "aree a criticità idraulica non studiata (aree storicamente inondate)", nonché in "aree di recente inondazione, allo stato non è consentito sviluppare le previsioni di sviluppo che sarebbero importanti per la riqualificazione del tessuto economico ed urbano di Vezzano e il PUC deve limitarsi a prefigurare interventi di solo recupero e riqualificazione dell'esistente nei termini di cui al comma 2.

2. Nelle more della messa in sicurezza dell'area ***e degli adempimenti di cui alla Normativa Geologica, in relazione all'inclusione del sub-Ambito in aree soggette a liquefazione nell'allegato "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli"*** sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici ***e senza aumento di carico insediativo*** ma con possibili cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni ammesse che il PUC stabilisce in destinazioni commerciale d) e direzionale/ produttiva c), come funzioni principali, e destinazione residenziale a) per la complementare, entro il limite del 49% della SA complessiva.

3. Si richiamano gli adempimenti in termini di standard e dotazioni prestazionali di cui all'art. 0, comma 5, e all'art. 47 delle N.U.G., eventualmente connessi agli

interventi disciplinati al comma 2.

DR SEZIONE 7. Sub Ambiti turistico/ricettivi DR

Art.92 Articolazione dei sub Ambiti 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:
- Sub Ambiti turistico - ricettivi all'interno dei centri storici;
- Sub Ambiti turistico - ricettivi in contesto di tipo rurale.

3. I Sub Ambiti turistico/ricettivi individuati dal PUC sono assimilabili alle zone D del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968, escluso il sub Ambito Strategico DR.1 “al Convento” in regime NI.MA di PTCP, assimilabile alle zone di tipo A

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

Art.93 Sub Ambito DR1 Al Convento. Finalità dell’intervento

1. Il Sub Ambito 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.
La realizzazione del volume del piano semi-interrato e, conseguentemente la sua copertura, deve rispettare la tolleranza massima di 1 mt per il suo contenimento all'interno del profilo naturale del terreno.

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. **40** delle Norme generali, la cui realizzazione deve rispettare la tolleranza massima di 1 mt per il contenimento all'interno del profilo naturale del terreno.

Art.95 Parametri dimensionali per il Sub Ambito DR1 Al Convento

01 Subordinatamente al rispetto dei limiti di densità, altezza e distanze di cui al DM 1444/1968, per la zona omogenea A, come disciplinato all'articolo 0, comma 5, delle N.U.G. di PUC, nonché di corresponsione delle corrispondenti dotazioni di standard e pertinenziali, in osservanza di quanto disposto agli articoli 0 e art. 47 del medesimo testo normativo, sono ammessi interventi di nuova edificazione nei termini sotto elencati:

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: Titolo edilizio convenzionato

4. In assenza del Titolo edilizio convenzionato sono ammessi esclusivamente

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, 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 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 160 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.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- ***1.1***-I.U.I. = 0,02 mq/mq, inclusivo delle preesistenze;
- ***1.2***-destinazione d'uso: categoria funzionale turistico-ricettiva b) uT4 art.69 delle NUG;
- ***1.3***-lotto minimo unitario = pari alla St. del sub Ambito.
- ***1.4***-Altezza massima degli edifici: 2 piani per altezza massima minore/uguale a m.7.50;
- ***1.5***-distanze da strade pubbliche, confini, edifici come stabilite per la nuova edificazione in Am.E4 Tabella art.116.

2. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con le caratteristiche della bio-architettura e classe energetica A o superiore e comunque nel rispetto dei parametri tipologici e paesistici di cui all'art.113, lettera B.

2.1- Le sistemazioni esterne devono avere caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, nel rispetto dei parametri paesistici e prestazionali di cui all'art.113, lettera A, con le ulteriori seguenti prescrizioni:

- ***2.2***-l'area di parcheggio deve essere scomposta in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
- ***2.3***-terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba;
- ***2.4***-E' ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. ***40*** delle Norme generali

3. Modalità di intervento: ***permesso*** convenzionato, con contenuti della convenzione indicati all'art.112. 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 ***sostanziale*** della configurazione degli immobili esistenti.

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

1. L'Areale 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.

Art.99 Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Sarciara

1. **SA** massima per la nuova edificazione, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, ***nell'ambito delle tipologie per "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 5 della L.R. n. 32/2014 s.m.i,, generata dall'applicazione di un I.U.I. fondiario massimo di 0,04 mq/mq inclusivo della consistenza dei fabbricati preesistenti e, pertanto, da ridefinire in fase progettuale nel rispetto di tale limite. Nei fabbricati di nuova edificazione la destinazione d'uso sopra indicata è da osservare anche per possibili successivi cambi d'uso. La destinazione residenziale è ammessa limitatamente all'alloggio dei proprietari/ gestori della struttura ricettiva. La nuova edificazione deve essere articolata in due o tre corpi di fabbrica di ingombro non superiore a quello degli edifici preesistenti individuati dal PUC con la sigla A.2.***

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:
- ***3.1***-strade di accesso e di collegamento interno non asfaltata;
- ***3.2***-aree di parcheggio scomposte in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
- ***3.3***-terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba.

4. È ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. ***40*** [1] delle Norme generali.
5. Modalità di intervento: ***permesso*** 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 ***sostanziale*** della configurazione degli immobili esistenti.
6. Con riferimento alla presenza di aree classificate come PG2 – pericolosità geomorfologica media del PdB del Fiume Magra approvato con D.C.I. n.3 del 29/06/2016, gli interventi di nuova edificazione, le nuove infrastrutture e le reti dei servizi sono ammessi a condizione che il progetto sia corredato da indagini geologico-tecniche a livello di area complessiva, redatte secondo i criteri di cui all'Allegato 7 del PdB e prevedono la realizzazione di eventuali opere di miglioramento delle condizioni di stabilità in relazione alla natura dell'intervento ed a quella del dissesto.

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 con possibilità che camere e i

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

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, e comunque nel rispetto dei parametri tipologici e paesistici di cui all'art.113, lettera B.

Art.99 ter Parametri progettuali e Disciplina paesistica DR2 Bastia

1. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
- ***1.1***-I.U.I. = 0,02 mq/mq, inclusivo delle preesistenze;
- ***1.2***-destinazione d'uso: categoria funzionale b) turistico-ricettiva, uT4 art.69 delle NUG;
- ***1.3***-lotto minimo unitario = pari alla St. del sub Ambito,
- ***1.4***-**SA** massima per la nuova edificazione, comprensiva del recupero dell'esistente, vincolata a destinazione turistico - ricettiva, non superiore a 160 mq*;*

2. Altezza massima degli edifici: 2 piani per altezza massima minore/uguale a m.7.50, distanze da strade pubbliche, confini, edifici come stabilite per la nuova edificazione in Am.E4 Tabella art.116.

3. Sistemazioni esterne con caratteristiche di tipo naturalistico/rurale, nel rispetto dei parametri paesistici e prestazionali di cui all'art.113, lettera A, con le ulteriori seguenti prescrizioni:
- ***3.1***-aree di parcheggio scomposte in più piazzole secondo le quote del terreno, realizzate in terra consolidata, con alberatura;
- ***3.2***-terrazze ed aie pavimentate con piastroni di pietra (h > 6 cm) appoggiati su sabbia ed erba;
- ***3.3***-È ammessa la realizzazione di piscina naturale, con le caratteristiche di cui all'Art. ***40*** delle Norme generali

4. Modalità di intervento: ***permesso*** convenzionato, con contenuti della convenzione indicati all'art.112.
5-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 ***sostanziale*** della configurazione degli immobili esistenti.

TITOLO 2. TERRITORIO RURALE DI PRESIDIO AMBIENTALE

Am.E4

CAPO 1. Ambito di Riqualificazione delle aree verdi agricole collinari di presidio

Art.100 Identificazione dell'Ambito di Riqualificazione Am.E4

1. Le aree incluse nell'Ambito di Riqualificazione 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, e dalla trama dei connessi insediamenti sparsi e rete infrastrutturale di origine rurale. 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, prevalentemente legato alla coltivazione condotta part-time, con la presenza di alcune aziende

3 Stralciato

4 L'Ambito di Riqualificazione Am.E4. è assimilabili alle zone E del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968.

Art.101 Obiettivi per l'Ambito di Riqualificazione 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 nell'Ambito di Riqualificazione 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 [1];

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

c) sono ammessi ulteriori interventi di:

- ***c.1***-Frazionamento in connessione con ampliamento o sopraelevazione;
- ***c.2***-Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione;
- ***c.3***-Sostituzione edilizia a fini di rigenerazione dell'esistente
- ***c.4***-Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti;
- ***c.5***-Cambio d'uso con recupero residenziale o agrituristico di ruderi o parti d'edifici residenziali danneggiati per eventi naturali o bellici;
- ***c.6***-Nuova edificazione sia per annessi agricoli che per residenze;

d) gli interventi di cui alla lettera a) sono sempre ammessi. 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 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 dagli articoli 114 e 115.

f) sugli edifici di nuova edificazione realizzati in applicazione dell'indice di fabbricazione del **PUC**, nel limite della densità fondiaria massima pari a 0,01 mq/mq, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione edilizia senza aumento di **SA** o di volume.

3.Gli interventi ammessi indicati alle lettere a), b) e c) del comma 2, sono parametrati e disciplinati nella Tabella Sinottica di cui all'art.116, nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni generali indicati negli articoli successivi.

4.Per gli edifici rurali di valore testimoniale ai sensi dell'art 7, ***comma 4***, assimilati agli edifici A2 anche qualora non indicati sulle Tavole progettuali del PUC, valgono le disposizioni di cui alla Tabella sinottica dell'art.13, ***nonché le disposizioni di cui all'articolo 111, comma a 7)***.

5.La realizzazione degli interventi, ammessi negli Ambiti Am.E4 è subordinata al rispetto della Disciplina paesistica e ambientale di livello puntuale Am.E4, di cui all'Art.113.

6. Per tutti gli interventi ammessi nell'Ambito in oggetto a termini del presente Titolo normativo, eccettuati gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti e di frazionamento senza aumento di SA, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 112

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020 (eliminate le parole: *senza ampliamento)*

Art.103 Recupero dei sottotetti

1. La trasformazione dei sottotetti esistenti in sottotetti agibili, è sempre ammessa, nei termini di cui alla Tabella Sinottica dell'art.116.

2. 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. ***E'*** ammesso realizzare finestre sulle pareti e terrazzi a pozzetto sulle coperture

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

1. È sempre ammesso il frazionamento senza aumento della SA. nei termini di cui alla Tabella Sinottica dell'art.116

2. Nei casi ***in cui il frazionamento sia contestuale o successivo ad interventi di ampliamento o sopraelevazione*** 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 ***agibilità,*** 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 in Tabella 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. ***S***ugli edifici rurali, a totale o prevalente destinazione residenziale, di valore testimoniale assimilati agli edifici classificati A2, ***valgono le disposizioni di cui all'art. 13***.

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 ***SA*** 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. 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.

7. ***Stralciato***

8. 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 la realizzazione di un piano in sopraelevazione, nei limiti e alle condizioni indicati in ***Tabella sinottica (art. 116)***

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 0,01 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. ***Ferma restando l'osservanza di quanto disposto dall'art. 19 delle N.U.G.,*** 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 subordinata 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, è ammesso il recupero con cambio d'uso verso la residenza dei manufatti rurali legittimati alla data di adozione del **PUC,** nei limiti e alle condizioni indicati in Tabella.

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

3. Al fine di favorire il pieno recupero funzionale a fini residenziali dei manufatti rurali esistenti di piccola dimensione, sono ammessi incrementi della SA recuperata nei limiti e alle condizioni indicati in Tabella.

4 Il recupero di cui al comma 1 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, alle condizioni specificate in Tabella.

5. 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.

6. 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.

7. 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. È 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, nei limiti e alle condizioni indicati in Tabella.

Art.109 Sostituzione edilizia del fabbricato residenziale principale in possesso dei requisiti di ammissibilità specificati nell'art.64 delle NUG.

1. Negli Ambiti Am.E4 è sempre ammessa la sostituzione edilizia per gli edifici in possesso dei requisiti di ammissibilità specificati dall'Art.64 delle Norme Urbanistiche Generali, con gli incrementi e alle condizioni stabilite in Tabella.

2. Laddove non siano identificati dal **PUC**, i requisiti di ammissibilità specificati dall'Art.64 delle Norme Urbanistiche Generali possono essere documentati dai soggetti che ne hanno facoltà all'atto della presentazione dell'istanza di costruire.

3. La ricostruzione può avvenire in sito, anche con sagoma e ubicazione diverse dalle originali, 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.

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

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. Al fine di qualificare gli spazi aperti dell'area rurale, è ammesso l'accorpamento all'unità residenziale oggetto di sostituzione edilizia di manufatti esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC nei limiti e alle condizioni indicati in Tabella.

Art.110: stralciato

Art.111 Nuova edificazione all'interno dell'Ambito Am.E4

1. All'interno dell'Ambito 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 *con classe energetica >= A*
a.1) È ammessa la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale su un lotto minimo da asservire pari a 9.000 mq, di cui almeno 5.000 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, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati in Tabella.

a.2). L'indice di edificabilità è utilizzabile anche in aggregazione agli interventi di recupero e ripristino di cui ai precedenti articoli 107 e 108 ***a condizione del rispetto per la cubatura complessiva a destinazione residenziale del limite di densità fondiaria massima di 0,01 mq./mq. e di quanto disposto al soprastante comma a.1)***. 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.

a.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.

a.3.bis) È vincolante il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 113.

a.4). Sul lotto minimo utilizzato per l'edificazione residenziale non sono edificabili altre costruzioni di alcun tipo e destinazione ***fatto salvo quanto disciplinato alla successiva lett. b)."*** [1]

a.5). 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.

a.6). 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**

a.7). 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.

b) nuova edificazione di annessi agricoli
b.1). È ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, indipendentemente dalla realizzazione dell'edificio principale, subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni e

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

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.

b.2). Per il recupero dell'indice edificatorio sono utilizzabili anche terreni asserviti alla nuova edificazione residenziale purché non appartenenti al lotto minimo unitario di ***5.000*** mq.

b.2.bis) 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).
b.2 ter) La realizzazione degli annessi agricoli non è subordinata alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'Art 112.
b.3). 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
c1). 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 6 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.***, nel rispetto dei limiti indicati nel punto **C 3** del successivo Art.113 Disciplina paesistica ambientale di livello puntuale in Am.E4.

c2). È ammessa la edificazione di serre costituite da strutture stabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche dimensionali:
- ***c2.1***-Lotto minimo contiguo: maggiore o uguale a 2.000 mq, libero da altri annessi o da abitazioni;
- ***c2.2***-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.
- ***c2.3***-Altezza massima inferiore o uguale a metri 3.50
- ***c2.4***-Distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 10.
- ***c2.5***-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.

c3). 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 Impegni da assumere per il rilascio dei titoli edilizi Contenuti dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Am.E4

1. Ai sensi dell'art.36 della LR 36/97 e s.m.i., il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi di cui all'art.111 "Nuova edificazione", nonché per gli interventi di recupero e ampliamento di immobili esistenti, che il PUC ammette con la finalità di concorrere al mantenimento e alla valorizzazione del presidio produttivo e residenziale dell'ambito Agricolo Am.E4

di cui all'art. 105 "Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso", all'art. 106 "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione", all'art. 107 "Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti", all'art. 108 "Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o resti di edifici diruti ", sono subordinati:

1.1)-alla progettazione unitaria comprensiva delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico e ambientale dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, atti a costituire un efficace presidio del contesto edilizio e rurale recuperato, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità;

1.2)-alla preventiva sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico e ambientale dei terreni interessati e asserviti, previste nel progetto unitario;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento.

2.In particolare per gli interventi di nuova edificazione residenziale di cui all'art 111, il soggetto attuatore mediante **l'Atto Unilaterale d'Obbligo** a favore dell'Amministrazione comunale si impegna 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 impegna a:

- ***2.1***-mantenere in condizioni di produzione agricola e di presidio ambientalmente qualificato il lotto minimo di 9.000 mq asservito;
- ***2.2***-garantire gli interventi preordinati alla sicurezza dagli incendi;
- ***2.3***-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;
- ***2.4***-provvedere al ripristino delle piccole frane o smottamenti che vi si possano verificare;
- ***2.5***-provvedere alla manutenzione dei terrazzamenti, come manufatto di valore storico e paesaggistico;
- ***2.6***-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;
- ***2.7***-utilizzare un composter locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;
- ***2.8***-utilizzare per quanto possibile lagunaggi o fitodepurazione da preferirsi all'allaccio alla fognatura comunale per la depurazione delle acque nere;
- ***2.9***-garantire l'allacciamento alla pubblica fognatura degli scarichi di acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, istallazioni o edifici isolati, in conformità al disposto del comma 9 dell'art.11 del PTA di cui alla DCR n 11 del 29 marzo 2018;
- ***2.10***-utilizzare lampade solari senza allacciamento alla rete per l'illuminazione esterna, per la segnalazione degli ingressi e dei sentieri.

3 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.

4. L'accertato inadempimento degli impegni di cui al comma 3 costituisce variazione essenziale ai sensi dell'***articolo 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.*** e comporta la conseguente applicazione delle pertinenti sanzioni edilizie.
L'atto unilaterale d'obbligo stabilisce altresì 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.

5 La convenzione può prevedere meccanismi di premialità fiscale laddove il richiedente s'impegni ulteriormente a garantire congiuntamente:
- ***5.1***-di recuperare alla coltivazione le aree terrazzate già precedentemente coltivate e abbandonate;
- ***5.2***-di 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;
- ***5.3***-di reimpiantare specie produttive autoctone (quali oliveto e vigneto).

6 ***stralciato***

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>

- ***A.1***-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;
- ***A.2***-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, ***mentre*** 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 ***storico di valore paesaggistico e al*** crinale segnalato; ***con riferimento alle fasce di rispetto dei crinali indicati nelle tavole di PUC e alle normative d'ambito, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti accessori la cui massima altezza del colmo sia corrente ad una quota inferiore rispetto alla quota del crinale e comunque inferiore alla linea di colmo del fabbricato principale;***
- ***A.3***-è prescritto l'utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto;
- ***A.4***-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 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.

- ***A.5***-nelle nuove strade è fatto obbligo la realizzazione di messa a dimora di filari e siepi;
- ***A.6***-nei pressi delle abitazioni e/o delle attività esistenti e ammesse in AmE4 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 ***per ogni unità immobiliare***;
- ***A.7***-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;
  Con riferimento alle recinzioni a perimetro delle aree agricole circostanti le abitazioni esistenti e di nuova costruzione, limitatamente a una superficie perimetrale di mq 3000, diversamente da quanto esplicitato nei periodi precedenti, anche al fine di protezione dalle intrusioni della fauna selvatica ungulati e lupi, sono consentite recinzioni di maggiore solidità costituite da pali metallici di colore verde, in luogo dei pali in legno, e rete metallica plastificata di colore verde, con altezza massima di mt 1,5.
- ***A.8***-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;
- ***A.9***-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) <u>Caratteri morfologici e dimensionali per le nuove costruzioni di tipo abitativo</u>

- ***B.1***-le tipologie delle nuove costruzioni sono subordinate al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali esistenti nel contesto circostante (500 ml. dal sedime del fabbricato di nuova previsione od esistente oggetto d'intervento) relativamente a ingombri, coperture, forma e dimensione delle bucature, aggetti e ogni altra connotazione identificativa dell'immobile. In particolare, il riferimento ai caratteri morfologici e dimensionali delle tipologie tradizionali ricorrenti nel circostante contesto, deve essere assunto ai fini della definizione dei limiti di ingombro massimi, per sviluppi dei fronti e dei corpi di fabbrica, che non possano comunque eccedere la tipologia bifamiliare, per ogni lotto asservito, e la cubatura massima complessiva di 850 mc. Deve essere inoltre rispettata la distanza minima di 30 m tra edifici in lotti distinti;
- ***B.2***-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;
- ***B.3***-si privilegia la creazione di ombreggiamenti vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;

- ***B.4***-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.);
- ***B.5***-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;
- ***B.6***-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;
- ***B.7***-le finestre devono essere di forma rettangolare con lato maggiore verticale non superiore a 150 cm, e lato minore orizzontale non superiore a 120 cm; sono ammessi "occhi" circolari o ellittici solo nelle fasce sottogronda;
- ***B.8***-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:

- ***C.1.1***-Pianta: rettangolare, con lato maggiore non superiore a 4,0 m e massima superficie coperta **(SC)** non superiore a 15,0 mq.
- ***C.1.2***-Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il ***30% e il 40%*** [1]; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda +10% del lato minore m. gronde non superiori a 30 cm,
- ***C.1.3***-Manto: a tegole da posare in opera o scandole in legno. Sono vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato ecc.)
- ***C.1.4***-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.
- ***C.1.5***-Portici/tettoie: non ammessi/e;
- ***C.1.6***-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.
- ***C.1.7***-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.
- ***C.1.8***-Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura
- ***C.1.9***-Rifiuti: è obbligatorio compostaggio per l'organico; non è prevista la raccolta comunale per altri rifiuti.
- ***C.1.10***-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.
- ***C.1.11***-Su terreni collinari l'interrato dovrà essere integrato in un poggio, la

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

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 manufatto rurale testimoniale **come** 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:

- ***C.2.1***-Pianta: uguale al fabbricato esistente, fatta eccezione per gli ispessimenti delle murature dovuti ad esigenze di natura sismica;
- ***C.2.2***-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.
In ogni caso è opportuno che le serre non vengano realizzate nelle aree coincidenti con le "Tappe di attraversamento per le specie in Ambienti Aperti "come indicate nella Tav. 7.4 SIC e rete ecologica regionale.

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), con un volume massimo non superiore a 45 mc. 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, esclusi i manufatti rurali di valore testimoniale, 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 ***autonome***.

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.
2.1-L'intervento richiede la presentazione di un ***permesso*** edilizio convenzionato 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 ***nonché a definire gli adempimenti in materia di: - presidio ambientale, - l'esercizio effettivo dell'attività agricola, - la conservazione della destinazione rurale e ricettiva, a termini delle lettere b) ed e) dell'art. 69 delle N.U.G., con esclusione della destinazione residenziale, dei volumi in ampliamento***.

2.2-La convenzione 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.

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 dell'Ambito Am.E4, lettera b) e c)***, art. 113 e art. 116 per gli ulteriori parametri dimensionali***.

4. È 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 ***5.000 mq., nel rispetto degli ulteriori parametri di cui all'art. 116 per la nuova costruzione residenziale e previo titolo edilizio convenzionato a termini di quanto disposto dall'art. 35, commi 3 e 4, della LR 36/1997 s.m.i.***.

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. interventi sul patrimonio edilizio esistente e Nuova edificazione residenziale in Am E4

NORME DI CONFORMITA' AMBITO AGRICOLO DI RIQUALIFICAZIONE			Am.E4 Assentibilità / parametri di PUC
Prescrizioni generali	**Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**	***116.1*** Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo	Si.
		116.2 Ristrutturazione edilizia	Si. Sempre ammessa per adeguamenti igienico/sanitari, innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, con le seguenti precisazioni: - gli interventi sono consentiti alla condizione che sia verificato il rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali di: ingombri, coperture, forma e dimensione di bucature e aggetti, per confronto con gli edifici tradizionali dell'ambito di appartenenza.
		116.3 Ristrutturazione edilizia per Recupero dei sottotetti (art.103)	***Ammessa nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 59 delle N.U.G.***
		116.4 Frazionamento di edifici ad uso residenziale (art.104)	È sempre ammesso il frazionamento senza aumento della SA. Ove il frazionamento di edifici ad uso residenziale ***sia successivo a*** interventi di ampliamento o di sopraelevazione, le unità generate dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria non possono comunque avere una superficie SA inferiore a 60 mq ***ferma restando l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 113, lett. B***.
		116.5 Ristrutturazione edilizia con ampliamento o cambio d'uso (art.105)	Sugli edifici a totale o prevalente destinazione residenziale e relative pertinenze, sono ammessi gli Ampliamenti alle condizioni stabilite dall'art.60 delle Norme Urbanistiche Generali, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: ***a*** per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 50 metri cubi; ***b*** per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento; ***c*** per edifici di volumetria esistente superiore a 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, nessun incremento volumetrico.
		116.6 Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione (art.106)	Per gli edifici residenziali a un solo piano, di sup. SA esistente minore o uguale a 120 mq, legittimati alla data di adozione del PUC, è ammessa la realizzazione di un piano in sopraelevazione, nel rispetto del profilo originario del fabbricato e delle distanze minime di legge per una nuova SA massima comunque non superiore a 120 mq, ottenibile mediante asservimento di terreni agricoli dell'azienda o appartenenti alla stessa ditta catastale, utilizzati applicando l'indice IUI di 0,01

			mq/mq ***costituente limite massimo di densità fondiaria complessiva da riferire alla concorrenza di preesistenze e nuove previsioni per la destinazione residenziale, nei termini di cui all'art. 73 della LR 16/2008 s.m.i., anche ai fini della definizione dell'estensione territoriale a cui riferire gli impegni di cui all'art. 112 delle N. di Conformità di PUC.***.
		116.7 Recupero a fini residenziali e/o agrituristici di manufatti rurali esistenti (art.107)	***a*** Recupero di manufatti rurali. E' sempre ammesso ***nei termini di cui all'art. 61 delle N.U.G.*** 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. ***a.1***-Gli interventi necessari all'eventuale recupero di manufatti rurali di valore testimoniale ***come definiti all'articolo 7, sono disciplinati all'art. 13 ed all'art. 111, comma a.7).*** ***a.2***-Accorpamento di manufatti rurali È ammesso l'accorpamento di più manufatti rurali esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, esclusi i manufatti rurali di valore testimoniale, che abbiano individualmente superficie inferiore a 40 mq, in un'unica unità residenziale senza incremento di SA, alle seguenti condizioni: • ***a.2.1***-che siano in numero non superiore a tre; • ***a.2.2***-che la somma delle superfici sia comunque superiore o uguale a 40 mq; • ***a.2.3***-che i manufatti da accorpare siano collocati all'interno dell'Ambito Am.E4 in un areale con raggio minore o uguale a 100 metri; • ***a.2.4***-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. ***a.3***-Incrementi della SA recuperata e accorpata Per i manufatti rurali esistenti e legittimati con superficie interna netta o con SA compresa fra i 40 e i 60 mq, esclusi i manufatti rurali di valore testimoniale, 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. ***a.4***-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 0,01 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.

			b <u>Recupero di manufatti non più funzionali alle attività dell'azienda agricola.</u> 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. ***b.1***- 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. ***b.2-*** 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 0,01 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. ***b.3-Per gli interventi di: - accorpamento di manufatti rurali, - incrementi della SA recuperata e accorpata, - recupero di manufatti non più funzionali all'attività dell'azienda agricola, a termini di quanto disposto dall'art. 7, punto 4, del DM 1444/1968, la superficie fondiaria a cui riferire gli impegni da assumere a termini dell'art. 112, deve garantire il rispetto della densità fondiaria massima di 0,01 mq/mq, per la SA complessiva a destinazione residenziale, inclusiva di quella oggetto di conversione di destinazione d'uso di manufatti rurali preesistenti. Per tutte le tipologie d'interventi sopra elencati è vincolante l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 113, lett. A e B.*** ***b.4***- Nei casi di recupero in parola, di manufatti di dimensioni maggiori dei 40 mq, non è applicabile alcun incremento della SA né della SAcc. originarie.
		116.8 Recupero residenziale o agrituristico di ruderi o resti di edifici diruti (art.108)	***a***-E' ammesso il recupero con cambio d'uso verso la residenza per quei ruderi o parti d'edifici residenziali diruti, di cui all'art.108. 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. ***a.1***-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. ***a.2***- È ammesso il recupero, senza incremento, con cambio d'uso anche della SAcc documentata ed accertata.

			a.3- Il recupero con cambio di destinazione e l'ampliamento del rudere dovranno avere caratteristiche tipologiche, morfologiche ed estetiche simili al fabbricato preesistente e comunque uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle disposizioni "Caratteri morfologici e dimensionali delle nuove costruzioni" di cui all' Art.113 lettera A e B. ***a.4- La superficie fondiaria a cui riferire gli impegni da assumere a termini dell'art. 112, deve garantire il rispetto della densità fondiaria massima di 0,01 mq/mq per la SA a destinazione residenziale, eccettuato l'eventuale ampliamento, se contenuto nei limiti di cui all'art. 14 della LR 16/2008 s.m.i.***
		116.9 Sostituzione edilizia per edifici a totale o prevalente destinazione residenziale suscettibili di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale ai sensi dell'art.64 delle NUG. (art.109)	***a***- È ammessa con incremento massimo del 35% del volume esistente***, ferma restando l'esclusione delle aree assoggettate ai regimi NI.MA, ME, IS.CE e ANI.CE di PTCP per la riedificazione dei volumi demoliti.*** ***a.1***-<u>Accorpamenti</u> E' ammesso l'accorpamento di manufatti esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC per una quantità di SA non superiore al 10% della SA dell'edificio principale originario, sempre che non si tratti di edifici rurali classificati di valore testimoniale, che devono essere mantenuti in sito e recuperati in ottemperanza alle disposizioni di cui all'Art. 102, comma 5. ***a.2-***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 degli edifici rurali recuperati, comunque non superiore al 15% della SA dell'edificio principale. ***a.3***- Gli incrementi mediante accorpamento sono cumulabili con l'incremento del 35% di cui al comma 1 dell'art 109, salvo l'obbligo di non riedificare nuovi annessi e manufatti sul lotto asservito alla edificazione residenziale. ***a.4-Le riedificazioni sono comunque subordinate alla vincolante osservanza delle disposizioni di cui all'art. 113, lett. A e B, quest'ultima costituente condizione di compatibilità paesistica con il regime IS.MA di PTCP, nonché al rispetto di quanto disposto dall'art. 7, punto 4 del DM 1444/1968, ai fini della definizione della superficie fondiaria minima a cui riferire gli impegni da assumere a termini dell'art. 112***
		116.10 Nuova costruzione residenziale	Ammessa nel rispetto dei parametri sottoindicati
		116.10.1 Realizzazione superficie accessoria S.ACC	***Non è ammessa sugli edifici nelle zone IS.CE e NI.MA di PTCP.*** ***Negli altri casi, sugli edifici esistenti e di nuova costruzione, è ammesso***

				realizzare superficie accessoria nei termini indicati dall'art.1, comma 3 [1], delle NUG fermo restando il rispetto dei valori di RC e Cp presenti in Tabella.
	Destinazioni d'uso	***116.11*** Principali		Categoria funzionale a) Residenza uA3, Categoria funzionale e), Attività agricolo/rurali (uA1; uA2;);
		116.12 Complementari entro il limite del 49% della SA ammessa dal PUC		Categoria funzionale a) Residenza uR; Categoria funzionale g) Servizi uS
	116.13 **Modalità di attuazione**			Piano Sviluppo Agricolo P.C.C ***nei termini di cui alla disciplina d'Ambito***.
Parametri urbanistici per residenza con P.C.C	***116.14*** **Tipologia di riferimento**			Casa unifamiliare o ***bifamiliare*** isolata su lotto
	116.15 **Superficie territoriale minima da asservire (mq)**			9.000
	116.16 **Lotto minimo contiguo (mq)**			5.000
	116.17 **Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**			0,01 mq/mq ***escludendo eventuali superfici percorse dal fuoco a termini della vigente normativa di riferimento***
	116.18 **SA massima per unità abitativa**			140 mq
	116.19 **Massimo rapporto di copertura su lotto minimo (Rc)**			5%
	116.20 **Minimo Coefficiente di permeabilità su lotto minimo (Cp)**			90%
Parametri dimensionali	***116.21*** **Numero massimo di piani fuori terra e Altezza massima**			2, per una altezza massima di m. 7,50
	116.22 **Piani interrati**			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
	116.23 **Pertinenze**	***116.23 a*** Aree pianeggianti	***116.23 a.1*** Fuori terra	≤ 20% della SA edificata. volume massimo 45 mc
		116.23 b Aree su pendio	***116.23 b.1*** Addossate tetto giardino	≤ 20% della SA edificata volume massimo 45 mc
	116.24 **Spessore dei muri**			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	116.25 **Distanza minima dalle strade esistenti (Ds**min)			≥ 10 m ***fermo restando il rispetto di quanto disposto dal DM 1444/1968 nell'ambito dell'operatività delle corrispondenti disposizioni;*** ***≥ 5 m per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi ampliamenti in verticale e in orizzontale fermo restando il rispetto di quanto disposto dal DM 1444/1968 nell'ambito dell'operatività delle corrispondenti disposizioni*** [2]
	116.26 **Distanza dai confini (Dc)**			≥ 10 m ***per le nuove costruzioni;*** ***≥ 5 m per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi ampliamenti in verticale e orizzontale*** [1]
	116.27 **Distanza tra edifici (De)**			≥ 30 o in aderenza ***per le nuove costruzioni;*** ***≥ 10 m o in aderenza per gli interventi su***

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020
[2] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

		patrimonio edilizio esistente compresi ampliamenti in verticale e in orizzontale [1]
Parcheggi pertinenziali	***116.28 Parcheggi pertinenziali***	***valgono le disposizioni di cui all'art. 47 delle N.U.G.***
Standard	***116.29 Standard***	***valgono le disposizioni di cui all'art. 0, comma 5, delle N.U.G.***
Le disposizioni in ordine a: parametri dimensionali, parcheggi pertinenziali, standard, Rc, Cp, nonché la disciplina di cui all'articolo 113, punti A e B, valgono per tutti gli interventi qualificabili di "nuova costruzione" a termini del DPR 380/2001 (e quindi anche per gli ampliamenti all'esterno della sagoma preesistente) ad integrazione della specifica normativa di cui al riquadro corrispondente.		

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 di Conservazione e Riqualificazione nel modo sotto indicato:

- Territori boscati: Ambiti di Conservazione delle Aree Boscate Am.E1;
- Ambiti di Conservazione 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 Conservazione di cornice dei centri storici E3
- Aree verdi di valenza ambientale nel tessuto urbano: Areali di Conservazione del parco agricolo urbano E5;
- Aree della produzione agricola di pianura, articolate in Ambito di Conservazione del Parco agricolo della piana del Magra Am.E6.1, Ambiti di Conservazione delle aree agricole perifluviali Am.E6.2;
- Ambito di Riqualificazione del Parco Agricolo della Piana in località "il Fagiolo", incluso in regimi IS.TR.AI e ID.MO.A del PTCP.

3. Tutti gli Areali e gli Ambiti di Conservazione ***Am.E1, Am.E2.1, Am.E2.2, Am.E2.3, Am.E6.1, Am.E6.2*** sono assimilabili alle ***zone E*** del D.M. ***1444 del*** 02/04/1968.
L'ambito di Riqualificazione Am.E6.1 in località il Fagiolo è invece assimilato alle zone D del D.M. ***1444 del*** 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:

- ***2.1***-il mantenimento sostanziale dell'assetto ambientale e dei valori naturalistici ed eco sistemici dei territori non insediati nell' insieme considerato;
- ***2.2***-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;
- ***2.3***-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;

- ***2.4***-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;
- ***2.5***-la conservazione e il ripristino di condizioni di efficienza e funzionalità nella rete idrica naturale e della canalizzazione artificiale collinare e di pianura;
- ***2.6***-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. Tali Ambiti sono comunque da equiparare ai "Territori prativi, boschivi e naturali" di cui all'art. 37 della L.R. 36/1997 s.m.i..

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:
- ***2.1***-il mantenimento dei caratteri specifici in rapporto al contesto paesistico;
- ***2.2***-la incentivazione delle attività colturali coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione;
- ***2.3***-la promozione di un'ampia fruizione collettiva del territorio;
- ***2.4***-il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre.

Art.121 Disciplina urbanistico – edilizia e 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 :

- ***1.1***-sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), e) e g) dell'art.69 delle NUG, con limitazione all'esistente per le destinazioni a) e b); ***pertanto non sono ammissibili cambi di destinazioni d'uso verso la Residenza (come definita alla lett. a) dell'art. 69 delle Norme Urbanistiche Generali) e verso le Attività turistiche ricettive (come definite alla lett. b) dell'art. 69 delle Norme Urbanistiche Generali);***
- ***1.2***-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;
- ***1.3***-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;
- ***1.4***-il divieto di realizzare nuove viabilità ad eccezione dei tracciati funzionali alla messa a coltura del bosco, comunque con sviluppo massimo non superiore a 100 ml, 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;
- ***1.5***-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;
- ***1.6***-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;
- ***1.7***-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)
- ***1.8***-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;
- ***1.9***-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 ***30% e 40%*** [1]; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 2,70 m. Gronda non superiore a 30 cm;
- ***1.10***-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.
- ***1.11***-nei fabbricati residenziali esistenti è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria comprensivo del frazionamento/accorpamento delle u.i., ***potendosi ammettere*** unicamente per tipologie mono o bifamiliari, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% della SA esistente; ***la superficie accessoria (S. Acc.) ammissibile, con esclusione degli edifici ricadenti in Ambito E.1 appartenenti ai regimi IS.CE e NI.MA di PTCP , è ammessa nei termini indicati dall'art. 1, comma 2, delle NUG.***
-

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

- ***1.12***-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, ***e di quelle che si rendano necessarie ai fini del contenimento e della prevenzione dei danni provocati dagli ungulati; tali recinzioni possono essere realizzate con pali in legno e rete metallica verde con altezza massima di ml 1,80 e limitate a porzione circoscritta nei dintorni dei fabbricati e/o a protezione delle colture agricole, sempre se non in contrasto con l'art. 15 della Legge 11 febbraio 1992 n. 157 e art. 8 L.R. 1 luglio 1994 n. 29.***

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:

- ***2.1***-il numero complessivo di posti auto non sia superiore a 3;
- ***2.2***-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;
- ***2.3***-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.

4. Gli interventi finalizzati a realizzare "capanne" e/o nuove viabilità per la messa a coltura del bosco, ovvero, per prestazioni ambientali, interventi strutturali, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo sono subordinati a permesso di costruire convenzionato. La convenzione deve avere i contenuti minimi di cui all'art. 112, comma ***1, punto*** 2, lettere a) e b).

Am.E2

CAPO 2. Ambiti di Conservazione dei Presidi della biodiversità

Art.122 Identificazione degli Ambiti di Conservazione 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. Tali Ambiti sono comunque da equiparare ai "Territori prativi, boschivi e naturali" di cui all'art. 37 della L.R. 36/1997 s.m.i..
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 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla lettera e) dell'art.69 delle NUG. 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, intesa come demolizione senza ricostruzione, di elementi estranei, quali manufatti precari e recinzioni, che possano limitare o interrompere i flussi di flora e di fauna.

2. Si intendono per manufatti precari i fabbricati privi delle caratteristiche architettonico-costruttive locali e aventi carattere di opera meramente temporanea anche per la tipologia dei materiali utilizzati per la loro realizzazione.

3. 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**.** Ess**i** 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 del corridoio nei punti interrotti, anche con la predisposizione di cunicoli di congiunzione.

4. In questi ambiti è vietato:
- ***4.1***-realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere***, fatto salvo ponticelli e opere connesse di raccordo nel rispetto delle vigenti normative idrauliche, della larghezza massima di 2,50 ml,; materiali consentiti: struttura metallica e legno;*** [1]
- ***4.2***-realizzare superfici impermeabilizzate e comunque effettuare interventi che riducano la permeabilità dei suoli.

5. Sono ammessi:
- ***5.1***-interventi di riforestazione con specie igrofile di essenze autoctone per il ripristino e l'ispessimento della fascia di vegetazione riparia;
- ***5.2***-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, utilizzando tecniche mirate e selettive da applicarsi in periodi diversi da quelli riproduttivi di erpetofauna e avifauna
- ***5.3***-la sistemazione dei suoli a fini agricoli;
- ***5.4***-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:
- ***1.1***-gli 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;
- ***1.2***-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 di tipo 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, nei limiti e alle condizioni seguenti:
-***2.1***-gli interventi di sostituzione edilizia con riedificazione all'interno del medesimo

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

Ambito, localizzabili esternamente alle fasce di vincolo idraulico come definite dalle vigenti disposizioni di settore ed alle aree SIC, non possono comportare incrementi di Superficie coperta (SC) o comunque riduzione dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF) - come definito dal REC approvato con DCC n. 34/2017 - riferibili alle condizioni preesistenti all'intervento;

- ***2.2***-gli interventi di sostituzione edilizia, senza mutamento di destinazione d'uso, con incremento del 40% della S.A. o S.Acc.. non possono comportare la riedificazione - coerentemente anche a quanto disposto dall'art. 55 delle N.U. Generali di PUC – all'interno degli Ambiti di Conservazione dei centri storici e di quelli non insediabili, classificati E.1, E.2 (E2.1 – E2.2 – E2.3), E.3, E.5, E.6.2, e sono subordinati all'osservanza della disciplina urbanistico edilizia e delle valutazioni di compatibilità paesistico ambientali degli ambiti di atterraggio. ***(inserimento da parere Regionale).***

3. Regole per la qualità progettuale dei manufatti:
il manufatto ricostruito deve corrispondere alle tipologie tradizionali e rispettare le seguenti caratteristiche:

- ***3.1***-Numero piani: non più di due con altezza interna non superiore a 3,0 m.
- ***3.2***-Copertura: con struttura in legno a due falde simmetriche, con pendenza compresa tra il ***30% e 40%*** [1]; timpano sul lato minore; gronde non superiori a 30 cm;
- ***3.3***-Manto: solo con tegole da posare in opera;
- ***3.4***-Finestre: rettangolari con lato maggiore verticale fino a 80 cm, e lato minore orizzontale fino a 60 cm;
- ***3.5***-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.
- ***3.6***-Prescrizioni sugli impianti e approvvigionamento energetico: in sede di rilascio del titolo abilitativo occorre prescrivere quanto segue:
- ***3.7***-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.
- ***3.8***-Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) di forma uguale alle tegole.
- ***3.9***-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 di Conservazione 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

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

Inferiore e altri tessuti e complessi storico/monumentali A1, di cui costituiscono inscindibile complemento ambientale e paesistico.

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:

- ***3.1***-Il divieto di nuova edificazione di qualsiasi genere e di realizzazione di superfici impermeabilizzate, ***fatta eccezione per gli interventi di cui al successivo art. 133 comma 1.1;***
- ***3.2***-il mantenimento delle aree agricole ancora presenti; il recupero delle aree agricole terrazzate, abbandonate o in via di dismissione;
- ***3.3***-un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- ***3.4***-la conservazione dei manufatti agricoli di valore testimoniale ancora presenti e, più complessivamente, del paesaggio tradizionale ad oggi conservatosi;
- ***3.5***-la riqualificazione, dei singoli edifici e manufatti incongrui identificati dal PUC nei termini specificati nell'art.133, comma 2

4. Sui manufatti rurali di valore testimoniale sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo**,** manutenzione ordinaria e straordinaria che non ne alterino le caratteristiche, ***nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei limiti e condizioni di cui all'art. 59 delle N.U.G. e quelli volti al ripristino delle parti eventualmente crollate o demolite.***

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:

- ***1.1***-è fatto divieto di realizzare nuovi manufatti di qualsiasi genere e superfici impermeabilizzate***, fatta eccezione per gli interventi ritenuti ammissibili ai***

sensi dell'art 13.7 Tabella sinottica – punti 13.7.2. e 13.10.2. in relazione agli edifici isolati classificati In e B.5.1 contornati dall'ambito E3

- ***1.2***-sui singoli edifici e manufatti presenti in areali E3, ***sono ammessi gli interventi disciplinati all'art. 13 (tabella sinottica) in relazione alla corrispondente qualificazione urbanistica del fabbricato: A.1, A.2, manufatti rurali di valore testimoniale, edifici incongrui, edifici qualificabili B5.1 o B5.2, anche a termini di quanto al riguardo disposto dall'art. 7 del presente testo normativo.***
- ***1.3***-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.);
- ***1.4***-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 ml e con caratteristiche analoghe ai tracciati collegati;
- ***1.5***-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 e comunque di estensione non superiore a 50 ml;
- ***1.6***-la nuova viabilità per l'accesso a fabbricati esistenti recuperati ***in applicazione dell'art. 132, comma 5,*** 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 o ancora, in alternativa, 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;
- ***1.7***-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;

- ***1.8***-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;
  1.9-è fatto divieto di realizzare nuove recinzioni se non attraverso siepi e/o alberature, ***e/o con pali in legno e rete metallica verde con altezza massima di ml 1,80***
-

2. Sugli edifici incongrui, individuati a termini dell'art. 7, sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 13 (tabella sinottica) delle presenti norme.

3. Stralciato

CAPO 4. - Areali verdi di valenza ambientale nell'urbano. ("Parco agricolo urbano").

Art.134 Identificazione degli Areali E5

1. Il **PUC** classifica come Areali verdi E5 di Conservazione della valenza ambientale nell'urbano, gli orti e le aree di verde privato inseriti 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 "spazio 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 la continuità dei percorsi interni con i percorsi più strettamente urbani.

3. In questi ambiti gli interventi sono pertanto volti a garantire:
- ***3.1***-il mantenimento degli usi agricoli esistenti resi compatibili con gli usi residenziali esistenti ed eventualmente all'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- ***3.2***-la cura e attrezzatura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- ***3.3***-la eventuale realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili in continuità con i percorsi urbani, in regime di convenzionamento pubblico/privato da stabilirsi con atti specifici di intesa ai sensi dell'art.56 delle NUG.

- 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, ***e fatta eccezione per i seguenti interventi di edilizia libera:***
  - ***arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana /muretto / scultura / fioriera, panca) e assimilate;***
  - ***gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo;***
  - ***gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;***
  - ***pergolato, di limitate dimensione e non stabilmente infisso al suolo;***

· ***tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo.***

Art.136 Disciplina paesistico/ambientale di livello puntuale E5

1. **A)-Caratteri generali per gli interventi di sistemazione ammessi:**

- ***A.1***-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;
- ***A.2***-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;
  A.3-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 altresì ammesse recinzioni con pali in legno / paletti metallici e rete metallica verde con altezza massima di ml 1,80***
-
- ***A.4***-sono ammessi muretti di pietra a secco per consolidare terrazzamenti presenti nel paesaggio agrario.

2. **B)-Caratteri morfologici e dimensionali per i piccoli annessi destinati alla agricoltura amatoriale:**

- ***B.1***-per i manufatti esistenti di carattere precario, come definiti nell'art 124, comma 2, è ammessa solo la demolizione, salvo la manutenzione ordinaria eseguibile nel periodo autorizzato di permanenza del manufatto**.**
- ***B.2***-In termini di nuove realizzazioni sono ammessi esclusivamente piccoli annessi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri:
- ***B.3***-Lotto minimo: = 1000 mq;
- ***B.4***-Pianta: rettangolare: lato maggiore non superiore a 4 m, **SA** non superiore a 9 mq
- ***B.5***-Altezza: max in gronda ≤ 2,70m. Gronde con sporti non superiori a 30 cm.
- ***B.6***-Copertura: a falde inclinate con pendenza compresa tra il ***30% e 40%***[1]; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 2,70 m.
- Gronde con sporti non superiori a 30 cm,
- ***B.7***-Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato, etc.),
- ***B.8***-Finestre: rettangolari con lato maggiore fino a 70 cm, e lato minore fino a 50 cm
- ***B.9***-Portici/tettoie: non ammessi/e.
- ***B.10***-Materiali: prescritto il legno con trattamenti naturale di cui essere certificata la riutilizzabilità o la riciclabilità o la biodegradabilità;
- ***B.11***-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 pozzi o da scorrimenti superficiali.
- ***B.12***-Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura.
- ***B.13***-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

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

adozione del **PUC** è subordinata al rispetto delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- ***4.1***-Pianta: uguale al fabbricato esistente, ad eccezione dell'ispessimento delle murature per esigenze sismiche e contenimento energetico;
- ***4.2***-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 agricola 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 di Conservazione 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, pertanto da conservare nel loro assetto attuale e classificate come Ambiti di Conservazione Am.CE, fatta eccezione per le aree sia produttive che agricole e di insediamento rurale incluse all'interno dello svincolo autostradale in località Fagiolo (a regime IS.TR.AI) e in località Corea (a regime ID.MO.A) che pertanto sono identificate come Ambiti di Riqualificazione AM.R.

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. Le funzioni ammesse nell'Ambito Am.E6.1 sono:
- categoria funzionale a) Residenza, di cui all'art.69 delle NUG, limitatamente a funzioni residenziali esistenti e ad attività agrituristiche esistenti e in attività.
- categoria funzionale e) Attività agricolo/rurali di cui all'art.69 delle NUG, esistente e di nuova realizzazione

1.2-Pertanto 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 ***ad eccezione delle aree a regime paesistico IS.CE di PTCP in località Piano di Vezzano I, da ricomprendere all'interno dell'Ambito di Conservazione ARENELLA (zona omogenea A del DM 1444/1968)*** la realizzazione, anche ex novo, di annessi agricoli e di manufatti agricoli - produttivi o serre funzionali al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, nei termini di cui ai commi e agli articoli successivi.

2. Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ***ad eccezione delle aree a regime paesistico IS.CE di PTCP in località Piano di Vezzano I, da ricomprendere all'interno dell'Ambito di Conservazione ARENELLA (zona omogenea A del DM 1444/1968)*** e ampliamento massimo del 20% della SA esistente, sempreché non in contrasto con le pregiudiziali criticità di carattere idraulico (aree esondabili) ed ambientale (fasce di rispetto degli elettrodotti e della viabilità) nonché interventi di sostituzione edilizia, nei termini di cui al comma 3*;* ***la superficie accessoria (S. Acc.) ammissibile, con esclusione degli edifici ricadenti in Ambito E 6.1 appartenenti ai regimi IS.CE e NI.MA di PTCP , è ammessa nei termini indicati dall'art. 1, comma 2, delle NUG.***

3. In caso di interventi di sostituzione edilizia in applicazione della disciplina di cui all'Art 109, 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 all'Ambito di Riqualificazione Am.E4 nell'osservanza delle rispettive discipline e parametri che regolano la nuova edificazione nelle aree interessate come indicati nella Tabella di cui all'art.116.

4. Relativamente ai manufatti destinati alla produzione agricola ***già catastalmente censiti alla data di adozione del PUC*** sono ammessi interventi per il recupero e l'adeguamento dei manufatti esistenti nonché interventi per la realizzazione di nuovi annessi agricoli nei limiti e con le caratteristiche di cui all'Art. 143, lettera B) e C) ***fatta***

eccezione per le aree interne all'Ambito di Conservazione Am.CE in IS.CE ARENELLA, in cui le tipologie d'intervento ammesse sono da limitare alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 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 stralciato

Art.142 stralciato

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:

- ***1.1***-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;
- ***1.2***-è ammessa la realizzazione di serre stagionali nelle tipologie ammesse dalla legislazione regionale di settore vigente;
- ***1.3***-è 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);
- ***1.4***-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;
- ***1.5***-non è ammessa la realizzazione di piscine ma solo di laghetti naturali non riscaldati, utili per l'accumulo dell'acqua piovana;
- ***1.6***-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:

- ***2.1***-Lotto minimo: non precedentemente asservito, **pari a** 3000 mq **contigui;**
- ***2.2***-Ampiezza max ≤12 mq di **SA**
- ***2.3***-Copertura: copertura a falde inclinate con pendenza compresa tra il ***30% e 40%*** [1]; timpano sul lato minore; e altezza max in gronda ≤ 3,00 m. Gronde con sporti minori di cm 30.
- ***2.4***-Manto: a tegole da posare in opera; vietati manti a pannelli prefabbricati (fibrocemento, lamiere, pannelli multistrato, etc.).
- ***2.5***-Finestre: rettangolari con lato maggiore fino a 70 cm, e lato minore fino a 50 cm.
- ***2.6***-Portici/tettoie: non ammessi/e
- ***2.7***-Materiali: tradizionali di rivestimento (tipo: legno, muratura in pietra, muratura

[1] Aggiornamento PUC art. 43 comma 3 LR 36/97 adottato con Delibera C.C. n° 9 del 25.05.2020

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;

- ***2.8***-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 consentitol'allaccio.1
- ***2.9***-Fotovoltaico: i pannelli devono essere di silicio amorfo (non traslucidi) integrati nella copertura;
- ***2.10***-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 , ***dall'art. 7*** 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:

- ***4.1***-Pianta: uguale al fabbricato esistente, fatta eccezione per gli ispessimenti della muratura dovuti ad esigenze di natura sismica;
- ***4.2***-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 6 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.***, 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. È ammessa la edificazione di serre costituite da strutture stabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni e caratteristiche dimensionali:

- ***6.1***-Lotto minimo contiguo: maggiore o uguale a 3.000 mq, libero da altri annessi o da abitazioni;
- ***6.2***-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.
- ***6.3***-Altezza massima inferiore o uguale a metri 3.50
- ***6.4***-Distanza da strade pubbliche e confini maggiore o uguale a metri 10.
- ***6.5***-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.
- ***6.6-Distanza da fabbricati: a termini dell'art. 19 delle N.U.G.***

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, equiparabili ai "Territori prativi, boschivi e naturali" di cui all'art. 37 della L.R. 36/1997 s.m.i.

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:

- ***1.1***-Sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino delle arginature, delle condotte di fossi e canali.
- ***1.2***-Sono altresì ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di annessi agricoli e manufatti esistenti.
- ***1.3***-Non sono ammessi escavazioni o riporti di terra né la realizzazione di muri o altre forme di recinzione.
- ***1.4***-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 e gli interventi sono comunque subordinati alla stipula di specifico atto di intesa con l'Ente Parco finalizzato ad evitare impatti negativi sui valori naturalistici e paesistici tutelati dal Parco

3. Nella realizzazione di barriere vegetali e/o filari di alberi è d'obbligo utilizzare specie autoctone, che saranno riparie e igrofile nel caso di barriere verso torrenti e corsi

d’acqua. Per eventuali opere di consolidamento o rifacimento delle difese spondali è d’obbligo l’utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

PARTE TERZA. SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE

TITOLO 1. Sistema territoriale dei servizi e delle attrezzature

CAPO 1. Servizi e attrezzature pubbliche esistenti

F1.1

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 ***costituenti dotazioni territoriali e funzionali nei termini ed alle condizioni di cui agli articoli 32 e 34 della L.R. n. 36/1997 s.m.i.*** e dei servizi e attrezzature di interesse pubblico a gestione privata, quali gli impianti per la Distribuzione carburante, ***costituenti attività commerciali a termini della lettera d) dell'art. 69 delle N.U.G.,*** 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 ***ad eccezione delle aree corrispondenti agli impianti per la Distribuzione carburante***.

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:

b) Interventi di adeguamento e/o miglioramento e/o ampliamento dei fabbricati e delle aree di pertinenza:

-***b.1)***-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;

b.2)-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.

c) Interventi di sostituzione edilizia e/o nuova costruzione e/o trasformazione della tipologia del servizio:

La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. Per i margini di flessibilità valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 52 delle N.U.G..

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.
Le conversioni d'uso e gli eventuali ampliamenti necessari a garantire l'efficienza dei servizi sono subordinati al rispetto delle pertinenti disposizioni del Piano di Bacino.

d) *interventi di adeguamento dei distributori di carburante*: ***si faccia riferimento all'art. 59 in quanto gli ambiti Distributori carburante sono Zone Omogenee di tipo D – ascrivibili a DP1 rimanenti*** **(giusta DGR Liguria n. 648 del 19.07.2019)**

e) *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* ***dell'Ambito posto sulla sponda opposta del fiume Magra, in adiacenza al tracciato ferroviario*** non è ammesso alcun tipo di intervento ad eccezione delle attività di captazione acque ai sensi della vigente normativa in materia***, salvo installare pannelli solari su apposite strutture di sostegno, di altezza da terra non inferiore a 1.50 metri e comunque adeguata all'utilizzo delle aree sottostanti per funzioni connesse alle attività ACAM.***

f) ***Ambito di Riqualificazione CASELLO AUTOSTRADA (U e T): si faccia riferimento all'art. 59 in quanto gli ambiti Casello T/Autostrada e U/Autostrada sono Zone Omogenee di tipo D – ascrivibili a DP1 rimanenti*** **(giusta DGR Liguria n. 648 del 19.07.2019)**

2. Ai fini della Disciplina paesistica di livello puntuale valgono le seguenti prescrizioni:

- ***2.1***-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;
- ***2.2***-è prescritto l'uso di materiali di bioarchitettura per le nuove costruzioni.
- ***2.3***-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;
- ***2.4***-Si ***suggerisce*** 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;
- ***2.5***-nella realizzazione di barriere vegetali e/o filari di alberi è d'obbligo utilizzare specie autoctone, che saranno riparie e igrofile nel caso di barriere verso torrenti e corsi d'acqua;
- ***2.6***-per eventuali opere di consolidamento o rifacimento delle difese spondali è d'obbligo l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

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.

4. Al fine di migliorare lo stato di conservazione degli habitat prioritari e delle specie presenti, nelle aree di bordo dell'areale F.1.1.Sp Campo sportivo il PUC prevede l'obbligo per l'Amministrazione comunale di realizzare interventi di ricucitura e mitigazione ambientale con accorgimenti volti a minimizzare l'impatto luminoso dell'impianto sportivo e a contenere l'impermeabilizzazione del suolo.

5. In ogni caso gli interventi in areali F1.1 interni o limitrofi alle aree del Parco del Magra (quale l'areale F1.1 in sponda dx della ex motorizzazione), sono subordinati alla sottoscrizione di uno specifico atto di intesa con l'Ente Parco finalizzato a evitare eventuali impatti negativi sui valori naturalistici e paesistici tutelati dal Parco nelle aree interessate.

6. Per tutte le aree F.1***.1*** interessate da fenomeni di liquefazione e/o di esondabilità indicate dal Piano di Bacino con la classificazione PI.4 o PI.3a, o incluse in regime IS.CE di PTCP, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e frazionamento senza aumento di SA e carico urbanistico.

6.1-Nelle aree ricadenti in aree classificate PI.3b del Piano di bacino, gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle limitazioni e delle norme di sicurezza di cui agli articoli 18 e 19 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

6.2-Nelle aree ricadenti in prossimità di aree S.I.C., gli interventi ammessi dal PUC sono subordinati a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013.

6.3-Nelle aree ricadenti in area del Parco del Magra, valgono le disposizioni dell'accordo di programma siglato fra Ente Parco e Comune di Vezzano, allegato alle presenti norme.

7. Al fine di verificare l'esistenza dei richiamati vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali il PUC è corredato da uno specifico Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli".

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 inseriti 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 permesso di costruire convenzionato di iniziativa 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 alla categoria funzionale g) di cui all'art.69 delle NUG e 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:. ***(Tavole 9.2.1. e 9.2.2.)***

2. 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

2.1-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.

2.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

2.2.1-Destinazioni principali ammesse: Categoria funzionale g) Servizi., Servizi di uso collettivo (**uS**), Attività convegnistiche, Attività culturali quali Musei, Centri di documentazione, Biblioteche.
Funzioni complementari: ***Categoria funzionale a) residenza, nel limite della consistenza della villa esistente,*** categoria funzionale b) Turistico/ricettive uT4 nel

limite del 49% della SA ammessa.

2.2.2-Dimensionamento:

Per le funzioni principali proposte, diverse dalla residenza esistente, 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.
- Altezza massima da contenere entro mt. 6,50.

Per la funzione di tipo residenziale, la cui permanenza è 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.

2.3-Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato 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.

2.4-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. In particolare dovranno essere localizzati all'interno delle aree a classificazione ID.CO di PTCP, evitando di interessare la porzione di versante a classificazione IS.MA.
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.

3. F1.2 Forte Bastia Ass / Sp.

L'area, inclusa nell'Ambito di Conservazione Am.CE di 101.750 mq, comprensiva del Forte Bastia, Manufatto Emergente ME nel PTCP, e di area di cornice E3, 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.

3.1-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.

***3.2*-Destinazioni d'uso e Dimensionamento**

***3.2.1*-Destinazioni principali: Categoria funzionale g) Servizi, Servizi di uso collettivo (uS), servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - e per lo spettacolo;**

Destinazioni complementari nel limite del 49% della superficie esistente: Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive, uT4, uT5; Categoria funzionale c) Attività produttive artigianali, uAc, Categoria funzionale d) delle Attività commerciali, uT2;
Categoria funzionale a) Residenza (uR 1), residenza per gli operatori e gestori delle attività.

***3.2.2*-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.

***3.3*-Modalità di attuazione**

PUO di iniziativa privata o pubblica all'interno di un "*projet-financing*";

***3.4*-Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale**

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

- ***3.4.1*-Il recupero e la valorizzazione del manufatto devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche, salvi gli interventi di possibile riorganizzazione interna funzionali all'insediamento delle nuove funzioni.
- ***3.4.2*-La riqualificazione dell'area circostante il forte deve avvenire esaltando le componenti naturalistico/ambientali nel rispetto della disciplina di cui all'art. 132 (Ambiti E3).
- ***3.4.3*-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.

4.-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.

***4.1*-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.

***4.2*-Dimensionamento e destinazioni d'uso**

***4.2.1*-Funzione principale: Garage interrato ad uso privato, verde pubblico attrezzato**

Funzioni complementari: Categoria funzionale d) Attività commerciali**, uT2;** Categoria funzionale g) Servizi, Servizi pubblici o di uso collettivo (**uS**), Servizi di assistenza

sociale e sanitaria (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) **S**
4.2.2-Massima superficie dei garage interrati 800 mq; Massima superficie coperta del chiosco - bar 60 mq Numero max piani fuori terra = 1 per chiosco - bar.

4.3-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

4.4-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 superiore 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.

5.-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.

5.1-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.

5.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

5.2.1-Funzione principale e unica: nuovo cimitero
5.2.2-Dimensionamento: connesso al progetto di opera pubblica predisposto dal Comune.

5.3-Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

***5.4*-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:

- ***5.4.1***-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.
- ***5.4.2***-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 le singole componenti interne del nuovo cimitero.
- ***5.4.3***-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.
- ***5.4.4***-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 .

***6.*-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".

***6.1*-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 ***Tavola 9.2.1.*** del **PUC**, le viabilità a monte e a valle della scuola stessa.

***6.2*-Destinazioni d'uso e Dimensionamento**
6.2.1-Funzione principale e unica: Ampliamento della palestra e sistemazione ambientale esterna per attività didattiche e ludico/sportive/ricreative.

***6.2.2*-Dimensionamento**: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune.

***6.3*-Modalità di attuazione**
Progetto di opera pubblica.

***6.4*-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.

7.-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”.

7.1-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.

7.2-Destinazioni d’uso e Dimensionamento

7.2.1-Destinazioni d’uso

Destinazioni principali: Categoria funzionale g) Servizi, Servizi di uso collettivo (uS), servizi e attività ludiche, sportive e ricreative - e per lo spettacolo;

Destinazioni complementari nel limite del 49% della superficie esistente: Categoria funzionale b) Attività turistico/ricettive, uT4, uT5; Categoria funzionale c) Attività produttive artigianali, uAc, Categoria funzionale d) delle Attività commerciali, uT2;
Categoria funzionale a) Residenza (uR 1), residenza per gli operatori e gestori delle attività.

7.2.2-Dimensionamento

È 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.

7.3-Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata all'interno di un “projet-financing”.

7.4-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:

- ***7.4.1***-Il recupero e la valorizzazione del manufatto devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche, salvi gli interventi di possibile

riorganizzazione interna funzionali all'insediamento delle nuove funzioni.

- ***7.4.2***-La riqualificazione dell'area circostante il forte deve avvenire esaltando le componenti naturalistico/ambientali.
- ***7.4.3***-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.

8.-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".

8.1-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.

8.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

8.2.1-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.

8.2.2-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.

8.2.3-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.

8.3-Modalità di attuazione

PUO di iniziativa privata**.**

8.4-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:

- ***8.4.1***-I manufatti di servizio come sopra indicati, devono essere pertanto realizzati con tecniche e materiali di ridotto impatto, contenendo al massimo gli scavi.

- ***8.4.2***-Sia in fase di lavorazione che in esercizio, non si devono immettere o sversare nel terreno prodotti inquinanti.
- ***8.4.3***-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

3. Disposizione generale per la fattibilità degli interventi ammessi in F2.1 e F2.2:

3.1-Per tutte le aree F, sia esistenti che di progetto, interessate da fenomeni di liquefazione e/o di esondabilità indicate dal Piano di Bacino con la classificazione PI.4 o PI.3a, o ricadenti in regime IS.CE di PTCP, non è ammessa nuova edificazione e sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e frazionamento senza aumento di SA e carico urbanistico.

3.2-Nelle aree ricadenti in aree classificate PI.3b del Piano di bacino, gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle limitazioni e delle norme di sicurezza di cui agli articoli 18 e 19 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

3.3-Nelle aree ricadenti in prossimità di aree S.I.C., gli interventi ammessi dal PUC sono subordinati a Studio di Incidenza ai sensi della D.G.R. n° 30/2013.

3.4-Nelle aree ricadenti in area parco, valgono le disposizioni dell'accordo di programma siglato fra Ente Parco e Comune di Vezzano, allegato alle presenti norme.

4. Al fine di verificare l'esistenza dei richiamati vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali il PUC è corredato da uno specifico Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli

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
  I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altre tipologie di servizi, ancorché pubblici.

- *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:
  La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. Per i margini di flessibilità valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 52 delle N.U.G..
  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 verde pubblico attrezzato corrispondono agli standard di cui al DM. N.1444 del 2/4/68.

I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati di previsione devono essere mantenuti tali

per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altre tipologie di servizi, ancorché pubblici.

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'art.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

Resta fermo in premessa l'obbligo di compatibilità e di congruenza con i contenuti del Piano del Parco del Magra e del Piano di Bacino e con ogni ulteriore limitazione o prescrizione di natura idrogeologica ed ambientale presente sulle singole aree di intervento, anche laddove non evidenziate dalle presenti norme e vigono comunque le prescrizioni di cui al precedente art. 153, comma 3 e 4 .

A.1-Gli interventi proposti dovranno 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:

- ***A.1.1***-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.
- ***A.1.2***-è prescritto l'uso di materiali di bioarchitettura per le nuove costruzioni.
- ***A.1.3***-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.
- ***A.1.4***-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.
- ***A.1.5***-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 alle specifiche Tavole ove sono localizzate~~:~~ ***(Tavole 9.2.1. e 9.2.2.)***

***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.

2.1-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".

2.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

2.2.1-Funzione principale: Categoria funzionale g) dei Servizi, **Sp**, Servizi sportivi: palestre, piscine, campi sportivi;

- Funzioni complementari: **Ass** = Associazionismo

2.2.2- 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, comunque entro il tetto massimo del 20%, per fabbricati ad un solo piano fuori

2.3-Modalità di attuazione

PUO di iniziativa pubblica

2.4-Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

- Preferenza per l'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.

3.-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.

3.1-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 mercato 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.

3.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

3.2.1-Funzione principale: **Mercato km.0**

- Funzioni complementari: Categoria funzionale g) dei Servizi **Pp - Vp**

3.2.2- Dimensionamento**:** struttura leggera con SA massima di **100 mq**

3.3-Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

3.4-Disciplina paesistica e prestazioni qualitative di livello puntuale

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

- Preferenza per l'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.

4.-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".

4.1-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 nelle ***Tavole 9.2.1. e 9.2.2.***

4.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

4.2.2-Funzione principale: Categoria funzionale g) dei Servizi, 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. (Categoria funzionale
d) Attività commerciali, uT2);
4.2.3-Dimensionamento: connesso allo specifico progetto di opera pubblica predisposto dal Comune

4.3-Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica

4.4-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.

5.-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).

5.1-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

5.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

- ***5.2.1***-Funzioni principali ammesse: Categoria funzionale g) dei Servizi. 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: Categoria funzionale d) Attività commerciali, uT2)
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.

5.2.2-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.

5.3-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.

5.4-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:

- ***5.4.1***-Le sistemazioni ammesse devono avvenire esaltando le componenti naturalistico / ambientali dell'area.
- ***5.4.2***-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.
- ***5.4.3***-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.
- ***5.4.4***-Il rispetto di ogni altra prescrizione e indicazione presenti al riguardo nel Piano del Parco, come indicato nel comma 3 dell'Art. 154.

6.-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.

6.1-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 previsioni 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.

6.2-Destinazioni d'uso e Dimensionamento

6.2.1-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: Categoria funzionale g) dei Servizi. attività sportive e ricreative all'aria aperta (percorso natura, aree pic-nic, pista ciclabile)

6.2.2-Dimensionamento: Non è ammessa alcuna nuova edificazione. Sono ammesse esclusivamente piccole attrezzature in legno, anche coperte, a scopo di ristoro, riparo, informazione didattico - culturale.

6.3-Modalità di attuazione

PUO (o progetto unitario) di iniziativa pubblica, previa intesa con l'Ente Parco

6.4-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. Nella realizzazione di barriere vegetali e/o filari di alberi è d'obbligo utilizzare specie autoctone, che saranno riparie e igrofile nel caso di barriere verso torrenti e corsi d'acqua. Per eventuali opere di consolidamento o rifacimento delle difese spondali è d'obbligo l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
Particolare attenzione da porre nella realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, che dovranno avvenire col minimo movimento di terra e senza alterare quote e vegetazione autoctona e perifluviale, al fine di non interrompere percorsi della fauna locale o impattare negativamente sulle caratteristiche dell'ambiente perifluviale.

ALLEGATI

Elaborato contenente "Elenco delle aree produttive, commerciali e dei servizi con esplicitazione dei vincoli".

11.2.All. **ELENCO EX ART. 59 NORME DI CONFORMITÀ: VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – PUBBLICHE**

AREE PRODUTTIVE "DPn"

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
LAGOSCURO	DP1 Lagoscuro 1	ID MO-A	SI	Pi3a		
	DP1 Lagoscuro 2,1	ID MO-A	SI	Pi3b		
	DP1 Lagoscuro 2,2	ID MO-A	SI	Pi2		
	DP1 Lagoscuro 3	ID MO-A	SI			
	DP1 Lagoscuro 4,1	ID MO-A	SI	Pi3b		
	DP1 Lagoscuro 4,2	ID MO-A	SI	Pi2		
	DP1 Lagoscuro 4,3	ID MO-A	SI			
	DP1 Lagoscuro 5	ID MO-A	SI			
	DP1 Lagoscuro 6	ID MO-A	SI			
	DP.TRZ/Parco	R-n-TRA	SI	Pi3a	SI	SI

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PIANO DI VALERIANO	DP1.sic Carbonitalia	ID MO-A	NO			SI
	DP1.sic Ex Mordenti	ID MO-A	NO		SI	SI
	DP1.sic Mondo Infissi	ID MO-A	SI	Pi3a		SI

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
LUPINARA	DP1,1	ID-CO		Pi3a		
	DP1,2	ID-CO		Pi3b		
	DP1,3	ID-CO		Pi2		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BUONVIAGGIO	DP1 Buonviaggio 1,1	IS MA		Pi3a		
	DP1 Buonviaggio 1,2	ID-CO		Pi2		
	DP1 Buonviaggio 1,3	ID-CO				
	DP1 Buonviaggio 2	ID-CO				

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FAGIOLO	DP1 CDR	IS TR-AI	SI	Pi3b		
	DP1 Ex Barberis,1	IS TR-AI	SI	Pi3b		
	DP1 Ex Barberis,2	IS TR-AI	SI	Pi3a		
	DP2 Autoparco,1	IS TR-AI	SI	Pi3a		
	DP2 Autoparco,2	IS TR-AI	SI	Pi3b		
	DP2 Autoparco,3	IS TR-AI	SI	Pi2		
	DP2 Autoparco,4	IS TR-AI	SI			
	DP1 esposizione	AI-CO	SI	Pi4		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FORNOLA	DP.TRZ/Parco	R-n-TRA	SI	Pi4	SI	SI
	DP1*,1	ID MO-A	SI	Pi3a	SI	SI
	DP1*,2	IS MA	SI	Pi3a	SI	SI
	DP1*,3	IS MA	SI	Pi4	SI	SI

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PRATI	Dp.a Molinello	IS MA	NO			
	DP TRZ Prati	ID MO-A	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PIANO VEZZANO II	DP2 Canile	IS MA	SI	Pi4	SI	SI

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
COREA	DP1 Ex Tecnostone	ID MO-A	SI	Pi4		
	DP1 Corea	ID MO-A	SI	P4		
	DP1 Falcinelli,1	ID MO-A	SI	Pi3b		
	DP1 Falcinelli,2	ID MO-A	SI	Pi3a		

AREE COMMERCIALI "DCn"

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
LAGOSCURO	DC1 Lagoscuro 1	ID MO-A	SI			
	DC1 Lagoscuro 2	ID MO-A	SI			
	DC1 Lagoscuro 3	ID MO-A	SI			
	DC2 Lagoscuro	ID MO-A	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PIANO DI VALERIANO	DC1.sic	ID MO-A	SI	Pi3a		SI

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BOTTAGNA	DC1.sic Pon.Cep.	ID MO-A	SI	Pi3a		SI
	DC2.sic Pon.Cep.	ID MO-A	SI	Pi3a		SI
	DC1.sic Lavaggio	ID MO-A	SI	Pi3a		SI
	DC3 Bottagna,1	ID MO-A	SI			
	DC3 Bottagna,2	ID MO-A	SI	No Stud. Es. stor.		
	DC1 Bottagna 1	ID MO-A	SI	No Stud. Es. stor.		
	DC1 Bottagna 2	ID MO-A	SI	Pi3a		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BUONVIAGGIO	DC1 Buonviaggio 1,1	ID-CO	NO	Pi3a		
	DC1 Buonviaggio 1,2	IS MA	NO	Pi3a		
	DC1 Buonviaggio 2	ID-CO	NO			
	DC1 Buonviaggio 3,1	IS MA	NO	Pi4		
	DC1 Buonviaggio 3,2	IS MA	NO	Pi3a		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FAGIOLO	DC2	IS TR-AI	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FORNOLA	DC1* Fornola 1	IS CE	SI	Pi4	SI	SI
	DC1* Fornola 2,1	R-n-TRA	SI	Pi4	SI	SI
	DC1* Fornola 2,2	ID MO-A	SI	Pi4	SI	SI
	DC1.sic	IS CE	SI	Pi3a	SI	SI
	DC2* Eurospin	IS CE	SI	Pi3b	SI	SI
	DC2 Fornola Comp.1,1	ID MO-A	SI	Pi2		
	DC2 Fornola Comp.1,2	ID MO-A	SI			
	DC2 Fornola Comp.3	IS MA	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PRATI	Ds.DC Prati	ID MO-A	SI			

AREE PER SERVIZI PUBBLICI "Fn"

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PIANO DI VALERIANO	F1.2 R.S.A.	IS MA	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BOTTAGNA	F2*.2,1	IS CE	SI	Pi3a	SI	SI
	F2*.2,2	IS CE	SI	No Stud. Es. stor.	SI	SI
	I (scuola)	ID MO-A	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BUONVIAGGIO	F Ass ,1	ID-CO				
	F Ass ,2	IS MA				
	I (scuola)	ID-CO				
	C (culto)	ID-CO				

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
CAROZZO	F1.2 Villa Castagn,1	ID-CO				
	F1.2 Villa Castagn,2	IS MA				

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
BASTIA	F1.2 Forte Bastia,1	ME				
	F1.2 Forte Bastia,2	IS MA				

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
VEZZANO CAP.	F1.2 Vezzano Alto	NI MA				
	F1.2 Vezzano Alto Villa Comunale	NI MA				
	I (scuola)	NI MA				

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FAGIOLO	U (Autostrada),1	IS TR-AI	SI	Pi3b		
	U (Autostrada),2	IS TR-AI	SI	Pi3a		
	T (Autostrada),1	AE	SI	Pi3b		
	T (Autostrada),2	AE	SI	Pi3a		
	T (Autostrada),3	AE	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
FORNOLA	U* (ACI)	ID MO-A	SI	Pi3a	SI	SI
	S (sanità)	ID MO-A	NO			
	F1.2 Campo pozzi	AI.MA	SI			
	F1.2 Campo pozzi	AI.MA	SI	Pi3b		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PRATI	F1.2 Molinello	ANI MA				
	F1.2 Batteria	IS MA				
	F1.2 Sarciara	ID MO-A				
	I (scuola)	ID MO-A				
	I (scuola)	ID MO-A				
	Ass	ID MO-A				
	PT	ID MO-A	SI	Pi4		
	U (uff. comunali)	ID MO-A	SI			

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
PIANO VEZZANO II	Piazz Autostradale,1	Autostrada	SI			
	Piazz Autostradale,2	Autostrada	SI	Pi3b		

LOCALITA'	SUBAMBITO	PTCP	LIQUEFAZIONE	ESONDAZIONE	PARCO	SIC
COREA	Ass	ID MO-A	SI	Pi3b		
	F2.1 Corea cavalli	IS MA	SI	Pi4		