11.3 NORME DI CONGRUENZA DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

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 26.06.2023

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

Ds.C

TITOLO 1. Distretti Residenziali di Trasformazione 4

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

SEZIONE 1. DISTRETTI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRG 4

Art.2 Identificazione dei Distretti Ds.Cb, ... 4

Art.3 Modalità di attuazione Ds.Cb, ... 4

SEZIONE 2. INSEDIAMENTI DELLA BIO-ARCHITETTURA 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEZIONE 3. Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.13 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.13.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.13.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.13.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.14 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.14.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.14.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.14.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.15 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.15.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.15.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.16 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.16.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.16.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.16.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.17 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Art.18 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019 9

Ds.DC **TITOLO 2 DISTRETTI COMMERCIALI DI TRASFORMAZIONE** 10

Art. 19 Definizione dei Distretti Commerciali di trasformazione Ds.DC 10

Ds.DC di Prati. (ex AP18) 10

Art.19.1 Identificazione del Distretto commerciale Ds.DC di Prati. (ex AP18) 10

Art.19.2 Disciplina urbanistica e paesistica di livello puntuale Ds.DC di Prati 10

Art.19.3 Modalità di attuazione Ds.DC di Prati 11

Ds.DR **TITOLO 3 DISTRETTI TURISTICO/RICETTIVI DI TRASFORMAZIONE** 11

Art. 20 Definizione dei Distretti Turistico /Ricettivi di Trasformazione Ds.DR 11

Ds. DR La Colombera 11

Art. 20.1 Identificazione e obiettivi del Distretto Ds.DR La Colombera 11

Art. 20.2 Contenuti e disciplina urbanistica e paesistica Ds.DR La Colombera 11

Art. 20.3 Modalità di attuazione Ds.DR La Colombera 13

ALLEGATO A – stralciato 13

TITOLO 1. DISTRETTI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

Ds.C

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

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

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

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

SEZIONE 1. DISTRETTI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRG

Ds.Cx

Art. 2 Identificazione del Distretto Ds.Cb,

1. Il Distretto riguarda la porzione di aree non ancora completate di una previsione di PRG per una piccola area di espansione che concorre a completare il tessuto esistente B5.2 lungo la Via Provinciale Spezia, in regime ID.MO-A di PTCP:

2. Il **PUC** riporta come distretto di trasformazione solo la porzione di aree non ancora completate

Art.3 Modalità di attuazione, Ds.Cb.

1. Gli interventi nel Distretto **Ds.Cb** si attuano con **PUO** di iniziativa privata soggetto alle norme paesistiche e alle norme quantitative e dimensionali sotto indicate:
1.0-St = 1850 mq
1.1-Funzione principale: residenziale a) **uR** di cui all'art.69 NUG.
Funzione complementare: commerciale d) **uT2** di cui all'art.69 NUG, con limite di SA <= 49% della SA massima.
1.2-I.U.I. = 0,35 mq/mq
1.3-Massima SA ammessa = 650 mq
1.4-Numero di piani e altezza= tre piani fuori terra e altezza massima 9.50 m
1.5-Distanze dai confini >= 5 m
1.5-Distanza da strada pubblica e fabbricati >= 10 m Parcheggi pubblici = 615 mq.
1.6-Occorre garantire la continuità del marciapiede lungo la viabilità pubblica.
1.7-Il distacco fra parcheggio e marciapiede deve essere segnato con sistemazione a siepe verde a distacco

Ds.CO

SEZIONE 2. INSEDIAMENTI DELLA BIO-ARCHITETTURA

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

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

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

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

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

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

1. Gli interventi di nuova costruzione all'interno dei Distretti Ds.C0 sono disciplinati dai parametri urbanistici e dimensionali di cui alla Tabella sinottica Art.12 TABELLA SINOTTICA Ds.C0 Insediamenti della bioarchitettura.

2. In conformità al disposto del comma 2 dell'art.38 del PTA di cui alla DCR n 11 del 29 marzo 2018. la realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un impianto di depurazione autonomo a fanghi attivi con un processo aerobico dimensionato in rapporto al nuovo carico insediativo salvo la possibilità di allacciamento diretto alla rete fognaria esistente consentito da Comune e da ACAM.

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

4. Nei Distretti Ds.C0 che ricadono integralmente o parzialmente in aree PG2 – pericolosità geomorfologica media del PdB del Fiume Magra approvato con D.C.I. n.3 del 29/06/2016, e segnatamente **nel** Ds.C0.2 Sarciara, gli interventi di nuova edificazione, le nuove infrastrutture e le reti dei servizi sono ammessi solo se i rispettivi progetti sono corredati 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.6 Obiettivi della nuova edificazione (Ds.C0)

1. Il Comune di Vezzano Ligure è da tempo impegnato in politiche ambientali e nella estensione della pratica dell'edilizia sostenibile e della bioedilizia. Coerentemente con tale impostazione, il PUC prevede

di destinare le aree dei Distretti Ds.CO a una produzione edilizia paradigmatica della sostenibilità e della trasformabilità in senso energetico/ambientale dei nuovi insediamenti, in virtù delle caratteristiche di localizzazione, di esposizione solare, di assetto vegetazionale e colturale, nonché geomorfologiche che rendono i Distretti idonei al tipo di edificazione indicata.

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

3. In questi ambiti gli interventi sono volti a garantire:
- ***3.1***-la realizzazione di edifici a impatto zero, realizzati con materiali riciclati e riciclabili, secondo le tecniche della bioedilizia, e classe energetica ≥"A"
- ***3.2***-il mantenimento degli usi agricoli esistenti in quanto compatibili con gli usi residenziali esistenti anche attraverso l'integrazione con attività di orticoltura e giardinaggio;
- ***3.3***-l'insediamento di residenze di bassa densità integrate con gli spazi aperti circostanti e capaci di interagire con le caratteristiche locali del soleggiamento e della ventosità.
- ***3.4***-la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;

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

1. I manufatti edilizi principali e pertinenziali devono essere realizzati con materiali e tipologie della bioedilizia, garantendo salubrità per gli abitanti e rispetto dell'ambiente;
- ***1.1***-gli edifici devono garantire prestazioni di basso consumo energetico (invernale ed estivo con classe energetica ≥"A"), preferendo comportamenti passivi, con contributi attivi legati all'uso del solare e dell'eolico;
- ***1.2***-è ammessa la realizzazione di gronde o brise - soleil per realizzare una adeguata protezione ed ombreggiamento della facciata, con aggetto non superiore a 80 cm. Aggetti superiori sono ammessi solo se integrati nelle soluzioni progettuali adottate, previo parere favorevole della Commissione locale al paesaggio in caso di sussistenza del Vincolo Paesaggistico Ambientale; eventuali altri ombreggiamenti devono essere vegetali a garanzia di una climatizzazione estiva ottimale;
- ***1.3***-è ammessa la realizzazione di sottotetti abitabili o agibili, nei limiti di superficie agibile e superficie accessoria di cui ***agli articoli 1 e 59 delle N.U.G. di PUC***
- ***1.4***-nei giardini e nelle aree asservite, è ammessa la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo aperto, forno, tende, panche e similari;
- ***1.5***-è fatto obbligo di realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari e limitare l'allacciamento all'acquedotto comunale per i soli usi alimentari dell'acqua

Art.8 Pertinenze degli edifici (Ds.C0)

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

2. I parametri da rispettare per la edificazione sono:
- ***2.1***-Superficie coperta **(Sc)** max ≤15 mq; 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. Gronda con sporto non superiore a 30 cm. In caso di terreno a fasce o in pendio i manufatti sono realizzabili anche su due livelli con il livello più basso parzialmente interrato; in questi casi l'altezza massima si computa a partire dalla quota della fascia superiore, in deroga all'art. 11 comma 1 delle Norme Urbanistiche Generali.
- ***2.2***-per la realizzazione delle pertinenze esterne i materiali da impiegare sono quelli della bioedilizia, con privilegio di quelli tradizionali (tipo: legno, muratura in pietra, muratura intonacata).
- ***2.3***-è ammessa la realizzazione di coperture per parcheggi pertinenziali nella misura di due posti auto x unità immobiliare, nei termini di cui all'Art. 18 delle Norme Urbanistiche Generali con l'obbligo di realizzare tetti solari.

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

- *2.4*-è ammesso migliorare il microclima locale attraverso l'utilizzo di giochi d'acqua e/o creazione di specchi d'acqua o piscine naturali, come da Art. 40 delle Norme Urbanistiche Generali, alimentati senza gravare sull'acquedotto comunale, impiegando riserve di acqua piovana, e/o acque di ruscellamento superficiale naturale ripristinandone il corso a valle (purché rilasciate in pari quantità). L'eventuale riscaldamento dell'acqua può essere ottenuto solo con l'uso di tecnologie termiche solari;
- *2.5*-per la piantumazione da giardino sono preferibili essenze arboree e cespugliose fruttifere, in grado di fornire una varietà di paesaggio nel ciclo delle stagioni;
- *2.6*-per evitare l'inquinamento delle falde acquifere, è richiesto di utilizzare tecniche di coltivazione coerenti con l'agricoltura biologica.

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

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

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

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

2. Sono inoltre da rispettare le seguenti indicazioni:

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

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

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

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

- *1.1*-mantenere in condizioni di produzione agricola e di presidio ambientalmente qualificato il lotto asservito;
- *1.2*-garantire gli interventi preordinati alla sicurezza dagli incendi;
- *1.3*-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;
- *1.4*-provvedere al ripristino delle piccole frane o smottamenti che vi si possano verificare;
- *1.5*-provvedere alla manutenzione dei terrazzamenti, come manufatto di valore storico e paesaggistico;

- *1.6*-realizzare vasche di raccolta dell'acqua piovana, per tutti gli usi non alimentari;
- *1.7*-utilizzare un *composter* locale per lo smaltimento dei rifiuti organici non riciclati;

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

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

4. L'atto unilaterale d'obbligo può prevedere meccanismi di premialità fiscale laddove il richiedente si impegni ulteriormente a garantire congiuntamente di:
- *4.1*-recuperare alla coltivazione le aree terrazzate già precedentemente coltivate e abbandonate;
- *4.2*-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;
- *4.3*-reimpiantare specie produttive autoctone (quali oliveto e vigneto);

Art.12 TABELLA SINOTTICA Ds.C0 Insediamenti della bioarchitettura

NORME DI CONFORMITA' DISTRETTO Ds.C0				**Ds.C0.1 *Prati Est – Ovest***	**Ds.C0.2 *Sarciara***
				Assentibilità parametri di PUC	Assentibilità parametri di PUC
Prescrizioni generali	**Interventi ammessi sugli edifici una volta realizzati**	*12.1*-Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo		Si	Si
		12.2-Ristrutturazione interna		Si	Si
		12.3Frazionamento		Si con S.A. min > 40 mq	Si con S.A. min > 40 mq
	Interventi ammessi di nuova edificazione	*12.4*-Nuova Singola costruzione		Si	Si
		12.5-***Ristrutturazione edilizia***: fusione di abitazioni separate		Solo accorpamento di annessi al fabbricato	Solo accorpamento di annessi al fabbricato
	Destinazioni d'uso	*12.6*-Principali		uA1; uA2; uA3;	uA1; uA2; uA3;
		12.7-Complementari		uR; uS	uR; uS
	Modalità di attuazione			P.C.C per (uR)	P.C.C per (uR)
Parametri urbanistici per residenza con P.C.C.	*12.8*-**Tipologia di riferimento**			Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto	Casa unifamiliare o plurifamiliare isolata su lotto
	12.9-**Lotto minimo (m^2)**			2.000	2.000
	12.10-**Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**			0,030 mq/mq	0,040 mq/mq
	12.11-**Massimo rapporto di copertura (Rc)**			10%	10%
	12.12-**Minimo Coefficiente di permeabilità (Cp)**			75%	75%
Parametri Dimensionali	*12.13*-**Numero massimo di piani fuori terra**			2, per una altezza massima in gronda di m 7.50	2, per una altezza massima in gronda di m 7.50
	12.14-**Piani interrati**			+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp	+25% del sedime non fa Rc ma fa Cp
		Aree	Fuori terra	≤ 20% ≤ 20m^2	≤ 20% ≤ 20m^2

	12.15- **Pertinenze**	pianeggianti			
		Aree su pendio	Addossate tetto giardino	≤ 20% ≤ 20m^2	≤ 20% ≤ 20m^2
	12.16-**Spessore dei muri**			Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze	Oltre i 30 cm e fino a 55 cm non incide su volume e distanze
	12.17-**Distanza minima dalle strade esistenti (Ds**min**)**			≥ 5 m	≥ 5 m
	12.18-**Distanza dai confini (Dc)**			≥ 5 m	≥ 5 m
	12.19-**Distanza tra edifici (De)**			≥ 10 m	≥ 10 m
Standard urbanistici	***Standard Urbanistici***			***valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***	***valgono le disposizioni di cui all'articolo 0, comma 5 delle N.U.G.***

SEZIONE 3. Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.13 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.13.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.13.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.13.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.14 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.14.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.14.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.14.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

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

Art.15.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.15.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.16 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.16.1 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.16.2 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.16.3 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.17 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

Art.18 Stralciato con D.C.C. n. 15 del 19 aprile 2019

TITOLO 2 DISTRETTI COMMERCIALI DI TRASFORMAZIONE

Ds.DC

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

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

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

Ds.DC di Prati. (ex AP18) (Tavola 9.2.2)

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

1. Il Distretto interessa una porzione di territorio, in località "Prati", inclusa tra l'Aurelia e il viadotto dell'Autostrada, in un'area interna al tessuto urbano la cui urbanizzazione e attuazione a fini direzionali/commerciali può costituire valida integrazione della rete dei servizi di Prati.
2. Questo distretto, già presente nel vigente **PRG**, è accolto dal **PUC** in quanto ritenuto in area idonea a perseguire gli obiettivi del PUC e in considerazione del fatto che è già stato attivato il percorso di approvazione degli strumenti attuativi previsti, ferma restandone la riduzione della superficie interessata dovendo escludere le aree adiacenti alla viabilità pubblica soggette a criticità idrauliche classificate E.5 ***e le aree interessate dal fenomeno della liquefazione.***

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

1. Il PUC, fissa le nuove superfici territoriali come riportate nella tabella prescrittiva seguente

SUP (mq) Territoriale	SC	Parcheggi pubblici (mq)	Spazi aperti pubblici pedonali (mq)	Verde pubblico (mq)	SA (mq)
2800	1100	650	400	650	1570

2. Per la nuova edificazione il PUC fissa i seguenti parametri **I.U.I.** = 0,56 mq/mq
2.1-Funzioni ammesse: Principale d) commercio uT3 di cui all'art.69 NUG. Complementari: direzionale c) uT1 e ricreative b) uT5 di cui all'art.69 NU nei limiti del 49% della SA ammessa.
2.2-Altezza massima = 2 piani per 7.50 m SC max pari a 1.100 mq con RC = 0,40
2.3-Standard = Parcheggio pubblico = 650 mq, Aree verde pubblico = 650 mq Parcheggio pertinenziale 1mq/10 mc= 550 mq realizzabili anche in interrato Distanze: 5 m da confini; 10 m da strada pubblica e fabbricati.
2.4-Coefficiente di permeabilità= 40%. Obbligo di realizzare parcheggi pubblici e spazi di viabilità e piazzali interni con materiali semipermeabili.

Art.19.3 Modalità di attuazione Ds.DC di Prati

1. **PUO** di iniziativa privata. è soggetto alle prescrizioni seguenti:
Il progetto unitario di PUO deve essere esteso a un perimetro più ampio del solo Distretto commerciale, a comprendere le seguenti aree esterne non concorrenti alla edificabilità del Distretto, ma incluse per una necessaria sistemazione ambientale e funzionale a carico dell'intervento.
- *1.1*-le aree esterne, non edificabili, classificate E5 di Superficie 940 mq;
- *1.2*-l'esistente parcheggio pubblico in fregio a via Pedemonte;
- *1.3*-la viabilità di penetrazione da via Pedemonte e relativi marciapiedi.

TITOLO 3 DISTRETTI TURISTICO/RICETTIVI DI TRASFORMAZIONE

Ds.DR

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

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

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

Ds. DR La Colombera (Tavola 9.2.1)

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

1. Il Distretto turistico/ricettivo La Colombera include una porzione di territorio, in località "La Colombera", con superficie territoriale complessiva di circa 11.900 mq costituita da ampie balze a carattere agricolo, sottostanti la strada provinciale Sp.16 del Buonviaggio, di collegamento Vezzano – La Spezia. Il Distretto è interessato da aree classificate PG2 – pericolosità geomorfologica media - del PdB del Fiume Magra, approvato con D.C.I. n.3 del 29/06/2016

2. Nell'area, attualmente ad uso agricolo amatoriale, sono presenti alcuni episodi di edilizia rurale. L'area è inclusa parte in regima IS.Ma di PTCP e parte in regime ID.CO, per entrambe le quali il PUC stabilisce coerenti possibilità di intervento come specificato nell'art.20.2

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

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

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

*20.2.*1-Contenuti della previsione di PUC.

Il Distretto misura complessivamente 11.900 mq circa, di cui 11.100 mq in aree a regime ID.CO e IS.MA destinati alla realizzazione del complesso turistico/ricettivo e dei servizi, 820 mq ***in regime NI.MA di PTCP*** da destinare a area di rispetto E3 e accessibilità attraverso il miglioramento della viabilità esistente. Più in particolare il Distretto è articolato nei seguenti comparti e sub-comparti:
1). Il comparto destinato alle strutture di accoglienza e servizi, di circa 11.100, costituito dalle aree agricole e dalle balze più ampie, da asservire al previsto complesso di ristorazione e turistico/ricettivo,

nei termini seguenti:

- ***1.a***-il sub comparto a) di circa 3.150 coincidente con le aree incluse in regime ID.CO del PTCP, ove collocare le strutture principali per la ristorazione, gli eventi e una quota di camere dell'accoglienza alberghiera, con l'attribuzione di un indice di fabbricabilità I.U.I.= 0,16 mq/mq per un totale massimo di 500 mq di SA;

- ***1.b***-il sub comparto b), di circa 7.950 mq, in regime IS.MA di PTCP, con l'attribuzione di un indice di fabbricabilità I.U.I.= 0,02 mq/mq per un totale di 150 mq di SA, per la realizzazione delle rimanenti camere della accoglienza alberghiera e la realizzazione dei servizi per il parcheggio ***privato pertinenziale localizzati esternamente alla fascia di rispetto cimiteriale di 50 m., e il parcheggio pubblico***.
  In particolare il sub comparto b) è a sua volta articolato in:
  - b1) (di circa 3.710 mq) su cui realizzare i 150 mq di SA per alloggi alberghieri/*residence*, a carattere sparso, collocati nel contesto agricolo che resterà tale;
  - b2) (di circa 4.240 mq) a levante, immediatamente sotto il cimitero, che interessa aree attualmente incolte e semi abbandonate, su cui realizzare i servizi di parcheggio ***pubblico, previo espletamento della procedura di cui alla L. 166/2002, art 28***.

2). L'area E3 di 820 mq non concorre alla edificazione ed è solo in parte interessato al miglioramento della esistente viabilità di accesso.

20.2.2-Caratteri del complesso turistico

Il PUC prevede la realizzazione di un complesso turistico/ricettivo ***nell'ambito delle tipologie per "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 5 della L.R. n. 32/2014 s.m.i., con esclusione della destinazione residenziale*** articolato in due tipologie insediative:

- ***2.1***-il blocco per ristorazione e sala conferenze ed eventi, attorno a cui sono aggregate alcune camere alberghiere e alcuni spazi ludico ricreativi per i fruitori, nel sub comparto a) in regime ID.CO.
- ***2.2***-gli alloggi alberghieri/*residence*, collocati nel contesto agricolo che resterà tale, per un totale di circa otto/dieci camere, nel sub comparto b) in regime IS.MA.

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

1.a) Blocco ristorazione ed eventi più alcune camere alberghiere, per un totale massimo di SA 500 mq
La struttura principale con una SA massima di 350/ 400 mq comprensiva di ristorante, cucina, servizi, sala conferenze, Sarà realizzata in un unico articolato edificio, collocato nella parte alta dell'area (vedi schema ***Tav. 9.2 Sez. Terr. 1***) utilizzando le fasce più ampie esistenti allo scopo di contenere ogni dannosa alterazione dello stato dei luoghi. Con riguardo al contenimento degli impatti visivi dalla strada provinciale, sovrastante il complesso, il blocco edilizio verrà costruito su due livelli sfalsati, con coperture piane, di cui quella del primo livello adibita a terrazza scoperta vista mare integrata alle piane agricole, quella a livello tetto trattata a tetto verde in modo da assimilare la costruzione al contesto agricolo di inserimento.

3.a.1-L'architettura del blocco edilizio deve essere improntata alla massima semplicità e linearità dei volumi, con l'impiego di vetro, ferro, pietra, pareti intonacate.

3.a.2-Le camere alberghiere (per una SA massima di 150/100 mq) saranno realizzate in aggregazione alla struttura principale con riferimento alle tipologie presenti nell'immediato contesto.

1.b) Camere d'albergo/residence.
Le camere/residence, con una SA massima di 150 mq. corrispondenti a otto/dieci camere/ suite, saranno realizzate in due o tre i blocchi ***con fronte maggiore parallelo alle curve di livello e sviluppo massimo non superiore a 15 ml.***, distanziati fra loro minimo 20 m, formalmente assimilabile alla tipologia degli edifici e annessi rurali dell'area vezzanese (vedi immagini degli edifici e annessi rurali nel Documento degli Obiettivi). La collocazione delle camere sarà sul lato di levante, sfruttando le balze esistenti e con accessibilità dall'esistente percorso pedonale.

1.c) Parcheggi
L'area sistemata a parcheggio permanente, è suddivisa nel parcheggio pubblico di circa 460 mq per un totale di circa 20 posti auto, e nel parcheggio pertinenziale di 300 mq, per circa 14 posti auto, oltre il minimo di legge (1 mq/10 mc ***ferma restando un'eventuale maggiore dotazione definita a termini dell'articolo 47, comma 2, delle N.U.G. di PUC).***

3.c.1-Le aree a parcheggio pubblico e pertinenziale devono restare a fondo permeabile e essere completate da siepi e alberature.

3.c.2-L'area sistemata a parcheggio privato/pertinenziale, da utilizzare solo in occasione di eventi, con una capienza massima di 45 posti auto, è collocata nella parte sottostante il parcheggio pubblico, e realizzata con semplice livellamento del terreno naturale, inerbito con essenze coprenti,

1.d) Viabilità di accesso.

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

Art. 20.3 Modalità di attuazione Ds.DR La Colombera

1. L'intervento si attua mediante PUO di iniziativa privata unitario, fra i cui elaborati compaia una puntuale verifica e quotazione dello stato originario dei luoghi al fine di verificare che la progettazione rispetti i minimi movimenti di terra compatibili alle strutture e ai percorsi di accesso da realizzare ***fermo restando che non potranno essere realizzati muri di sostegno di altezza superiore a 2,00 m., con introduzione di interposte fasce di analoga profondità piantumate con essenze arbustive locali, in caso di successione di più muri di sostegno***.

2. Nell'ambito del PUO sono ammessi variazioni ***nella localizzazione dell'ingombro rappresentato nelle tavole 9.2 di PUC, purché contenuto all'interno delle aree a regime ID.CO di PTCP,*** solo a seguito di dimostrata necessità ovvero se motivatamente migliorative e cautelative rispetto agli obiettivi dichiarati del PUC.

3. 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 PUO 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.

ALLEGATO A) Rif. Art 69 delle Norme generali "Definizione delle destinazioni d'uso e ammissibilità dei mutamenti" - Stralciato