Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 02



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	3.230,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	969,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- verde privato
- P parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito è posto ad est di Via Vecchia, con accesso da via Beghillo; la previsione urbanistica mira a completare il tessuto insediativo semiperiferico esistente a destinazione residenziale, al fine di ottenere un aspetto ed una funzionalità più urbani, con realizzazione di aree per servizi ed in particolare un'area a parcheggio .

b) Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

P.T.C.P.			Vincoli
Assetti	*Vigente*	*Variante da P.U.C.*	Vincolo sismico (D.P.R. 380/2001, art. 93 - ex L. 64/1974) Ambiti normativi delle aree inondabili Fascia di rispetto elettrodotto
Insediativo	IS-MA	NI-CO	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili:	Terziario	U.3.1	20%
	Funzioni turistico ricettive extra-alberghiere	U.2.2b	
	Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo	U.8	
Altre Funzioni ammissibili limitatamente al piano terreno:	Terziario	U.3.3, U.3.4, U.3.5,	
	Commerciale	U.4.1	
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	3.230	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	969	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	80			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

L'edificazione riguarderà preferibilmente edifici plurifamiliari in linea, a blocco o a corte, da collocarsi nell'area sud-orientale dell'ambito, con mantenimento sul lato nord occidentale dell'ambito sulla quale grava la fascia di rispetto dell'elettrodotto. L'allineamento da mantenere sarà preferibilmente quello parallelo alla viabilità principale, con possibilità di diverso allineamento e articolazione dei volumi in relazione all'esposizione solare ottimale.
E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; la realizzazione di autorimesse interrate per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al fine del rispetto degli standards di legge potrà essere valutata in sede di PUO e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime del fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
Nel rispetto delle morfologie originarie dei luoghi, la quota d'estradosso del solaio del piano terreno delle nuove costruzioni non potrà superare la misura di 1,00 m dal piano di campagna naturale fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, ed eventuali riporti artificiali di terreno dovranno tener conto della quota di campagna reale all'intorno, per evitare rilevanti modificazioni allo stato dei luoghi sia per ragioni percettive che di deflusso delle acque meteoriche.

I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere consoni alle pavimentazioni tipiche: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di ceramica e grès, ciottoli, terreno naturale. Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale o in masselli di cls o materiali idonei a garantire la semi-permeabilità del terreno, previa attenta valutazione di inserimento nel contesto locale.

L'area da destinarsi a spazio pubblico dovrà comprendere una zona a parcheggi pubblici che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata con barriera verde al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.

Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo urbano, di illuminazione nonché di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, etc.) con particolare riguardo alle opere di recinzioni tra spazi privati e pubblici che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno. Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.L.P.

Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici dovranno essere oggetto di progettazione e, in generale, devono essere installati preferibilmente preferibile nei cavedi e sulle coperture e comunque nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico e verificando preliminarmente che rumori ed espulsioni di aria non arrechino disturbo. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori di adduzione, captazione e di espulsione, come pure per le radio antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, vanno adottate soluzioni di tipo centralizzato e condominiali.

L'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici è ammessa sulla copertura degli edifici preferibilmente per tetti a falde con pannelli complanari alla copertura o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Possono essere altresì valutate soluzioni tecnologiche integrate nell'edificio. Non è ammessa l'installazione di pannelli a terra.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

h) elementi prescrittivi dello schema di organizzazione urbanistica (SOU)

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo.

La presente scheda norma ha valore prescrittivo per tutti i parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi, nonché per la funzione ritenuta caratterizzante, fatti salvi i margini di flessibilità.
Non è prescrittiva la presenza delle altre funzioni ritenute ammissibili, che comunque, qualora previste, devono essere contenute nella percentuale massima indicata in tabella.

Lo schema SOU ha valore prescrittivo per gli elementi indicati al precedente paragrafo.

Lo schema SOU assume invece valore indicativo per i seguenti elementi:

- collocazione nell'area privata dei sedimi dei fabbricati e allineamenti con la viabilità
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private e relativa viabilità secondaria privata
- destinazione d'uso delle aree pubbliche che potrà essere modificata in sede di progetto attuativo allo scopo di prevedere una migliore funzionalità, anche in relazione alle necessità contingenti dell'Amministrazione Comunale

l) Zonizzazione geologica

Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni) e Zona E2 aree a suscettibilità d'uso limitata per esondabilità (T = 200 anni).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA B aree stabili suscettibili di amplificazioni locali (6 = ghiaia).
Per la componente operativa (PUO) sono richiesti elementi conoscitivi propri del livello 2 di microzonazione sismica.

m) Zonizzazione acustica

Zonizzazione Acustica (D.C.C. n.22 del 09/05/2006): Classe IV aree di intensa attività umana.
"Regolamento Acustico comunale e disciplina delle attività Rumorose"

n) Misure per la qualità e la sostenibilità Ecologico-ambientale (CAPO X delle NCC)

Dovrà essere inclusa nella relazione geologica allegata al progetto la verifica di permeabilità dei suoli che fornisca indicazioni alla progettazione che favorisca il massimo mantenimento o la massima riconversione a superficie permeabile.

Fognature: Dovrà essere dimostrata la compatibilità tra l'aumento degli abitanti equivalenti di progetto e il dimensionamento dell'impianto di depurazione comunale. Per gli accorgimenti tecnici da adottarsi in fase progettuale si rimanda al "Regolamento comunale di depurazione e fognatura"

Spazi a verde privato. Particolare cura va prestata alla progettazione e realizzazione del verde, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. Per le specie arboree ed arbustive, che preferibilmente devono essere poste a dimora negli spazi verdi si fa riferimento al "Regolamento del Verde" comunale, per quanto da esso disciplinato.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati: si rimanda al "Regolamento comunale sull'inquinamento luminoso"

E' prevista l'applicazione di incentivi volumetrici nella misura max del 10% rispetto alla max potenzialità edificatoria, qualora gli interventi contemplino l'applicazione congiunta dei criteri progettuali di cui agli artt. 60 e 61.

Ulteriore incentivo volumetrico è previsto dall'art 58 nella misura max del 5% rispetto alla max potenzialità edificatoria, in relazione alla classificazione energetica in cui ricade l'edificio. Tale incremento, da applicarsi fino ad un massimo del 15% rispetto alla Sag max consentita, viene valutato dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.