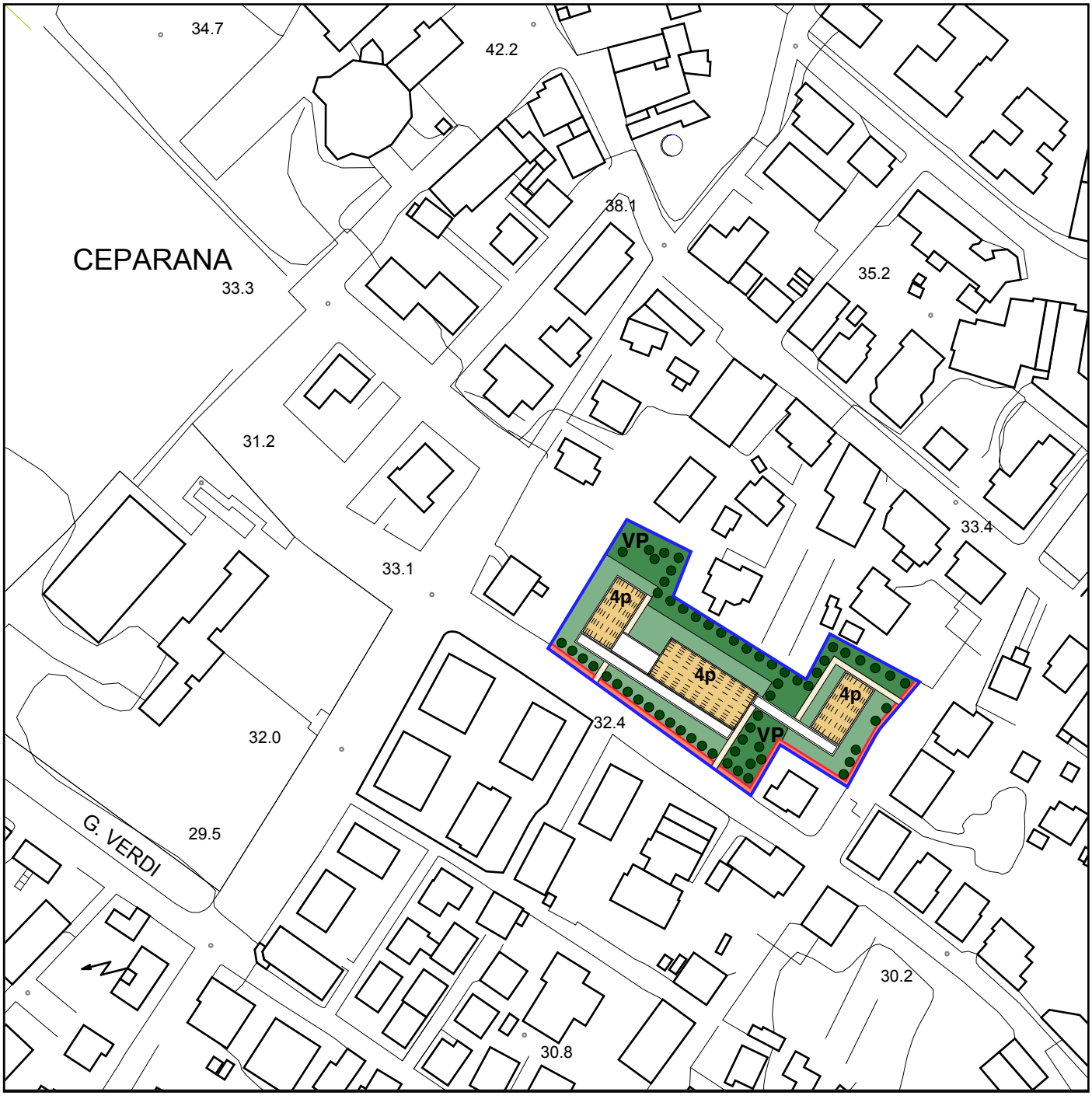
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 03



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	5.040,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,75
superficie agibile SA	mq	3.780,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- pista ciclabile esistente
- VP — verde pubblico
- verde privato

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un ambito strategico per la riqualificazione architettonica e funzionale del centro di Ceparana, con ottima accessibilità. L'ambito è oggi occupato da due edifici di proprietà comunale: la scuola elementare posta su due piani e la palestra con piano unico a doppia altezza. L'area esterna prospiciente Via Indipendenza è sistemata a giardino pubblico attrezzato. La scuola è strutturalmente e funzionalmente obsoleta e per essa si prevede la demolizione ed il trasferimento delle funzioni scolastiche in una nuova struttura da edificare nel polo scolastico su Via dei Castagni. Anche la palestra si trova nelle medesime condizioni e non può essere adibita ad altri usi, se non previa demolizione e ricostruzione.

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
Insediativo	NI-CO	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 110

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	60%
Altre Funzioni ammissibili:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8	20%
	Commerciale	U.4.1	20%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	5.040	Piani fuori terra	N° max	4
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,75	Altezza max	m	13.50
Sup. agibile S.A.	m^2	3.780	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	40			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	5
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		
Piazza pubblica		X
Parcheggi pubblici		X
Area a verde pubblico attrezzato		X
Pista ciclopedonale		**X**

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

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 dovrà prevedere tipologia di edifici plurifamiliari in linea, a blocco o a corte. I corpi di fabbrica dovranno essere avvicinati il più possibile alla via Indipendenza al fine di creare uno schermo verde di rispetto verso l'edificato esistente. Sotto la nuova edificazione possono venire realizzati parcheggi interrati (1-2 piani, privilegiando impianti meccanizzati invece che rampe di accesso). La parte privata dei parcheggi potrebbe essere formata da box chiusi, mentre la parte destinata ad uso pubblico potrebbe essere formata da posti auto, eventualmente con accessi differenziati. Una quota di tali parcheggi potrebbe poi essere utilmente riservata al servizio del limitrofo polo scolastico.

La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, con percorsi ciclo-pedonali ed aree a verde attrezzato. Stante la presenza già della pista ciclabile su Via Indipendenza, con area verde attrezzata a margine ed aree a verde con dotazione vegetazionale abbastanza consolidata, dovrà esserne previsto per quanto possibile il mantenimento per la costituzione degli spazi pubblici attrezzati.

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.
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.

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

- il perimetro del distretto
- realizzazione di uno schermo verde verso l'edificato esistente
- mantenimento del percorso ciclopedonale

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Permesso di costruire convenzionato

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

La presente scheda norma ha valore prescrittivo per tutti i parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi, nonché per le quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, fatti salvi i margini di flessibilità.

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
- 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;

I margini di flessibilità sono quelli stabiliti dall' art 53 della L.R. 36/97 e ss.mm. e ii.

l) Zonizzazione geologica
Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA B aree a suscettività d'uso parzialmente condizionata per media propensione al dissesto e ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA B aree stabili suscettibili di amplificazioni locali (6 = ghiaia).
Per la componente operativa (PUO/Permesso di costruire convenzionato) 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 pubblico e privato. Particolare cura va prestata alla progettazione e realizzazione del verde sia in ambito privato che pubblico per la formazione di aree a parco e giardino adeguatamente dotate di vegetazione arborea ed arbustiva, nonché per la sistemazione a verde delle fasce di rispetto stradali e delle piste ciclo-pedonali, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. Le aree a verde pubblico dovranno essere progettate e realizzate con essenze arboree ed arbustive tali da assicurare l'esistenza di una certa massa verde già attecchita appena concluse le opere edili. 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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dalla pista ciclabile in progetto e dall'area a parcheggio pubblico esistente.

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

fino ad un massimo del 15% rispetto alla Sag max consentita, viene valutato dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.