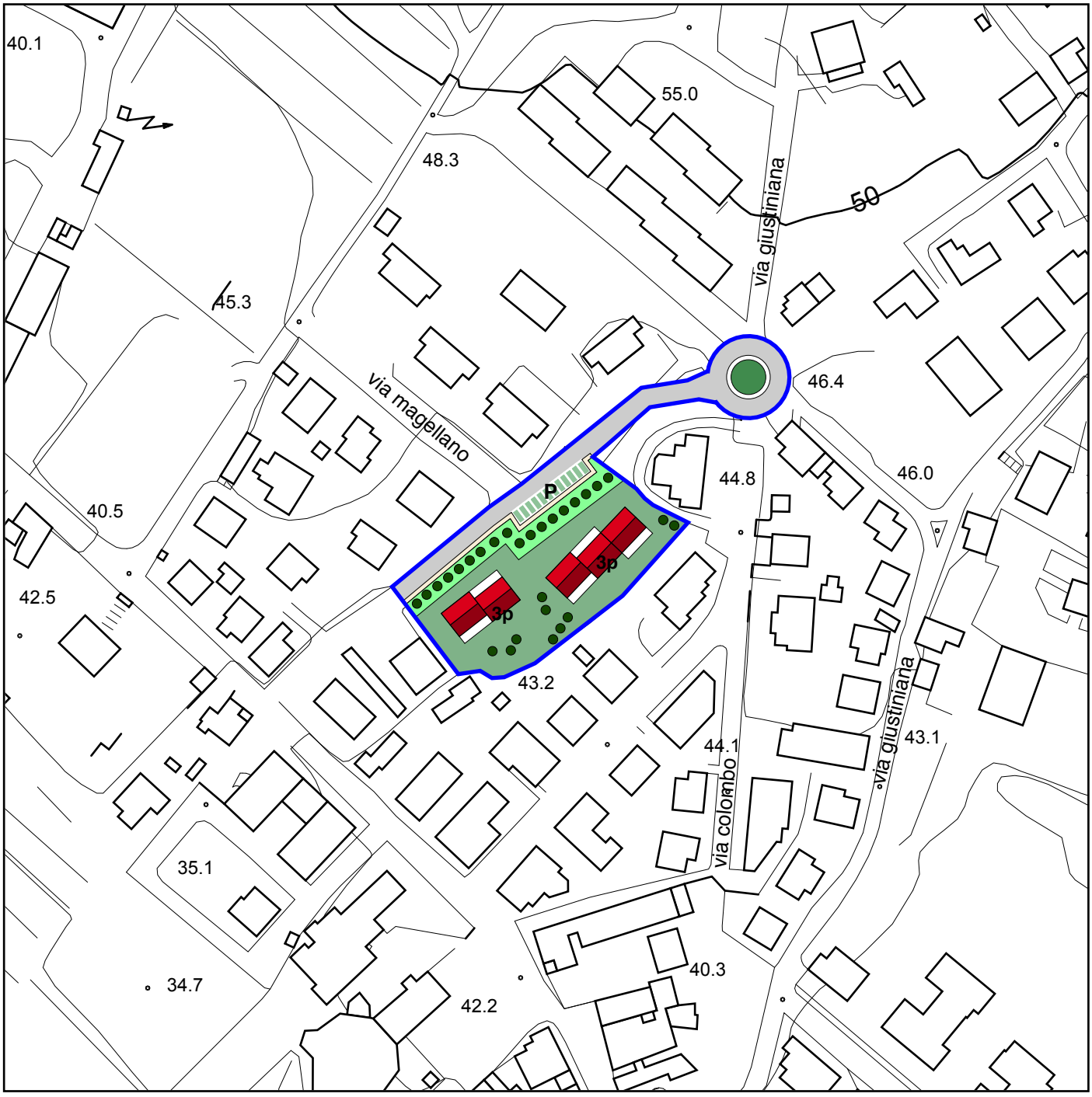
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 07



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	5.194,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,40
superficie agibile SA	mq	2.078

legenda

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area semi-centrale di Ceparana, a nord di Palazzo Giustiniani, rimasta inedificata al centro dell'isolato. Attualmente è occupata da alcuni orti e verde spontaneo. Obiettivo è il consolidamento dell'edificato e la risistemazione dell'area e della viabilità. Per la viabilità si prevede la realizzazione del completamento del tratto stradale posto a ovest dell'area, dall'area di intervento fino all'incrocio di Via Giustiniana con Via Colombo, dove verrà realizzata una nuova rotatoria.

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)
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. 109

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili limitatamente al piano terreno:	Terziario U.3.3, U.3.4, U.3.5,	20%
	Commerciale U.4.1	
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	5.194	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0.40	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.078	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	35	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		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

Considerato che allo stato attuale l'area è occupata prevalentemente da orti privati e aree verdi residuali, particolare attenzione andrà posta nella progettazione ai fini del mantenimento, per quanto possibile, della dotazione vegetazionale attuale. Vanno evitate alterazioni sensibili della morfologia esistente e riempimenti.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici a schiera, in linea o plurifamiliari a blocco.
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.

In tale ambito è prevista anche la realizzazione di alloggi per ERS a canone moderato e per proprietà a prezzi convenzionati nella misura minima del 10% della S.A., secondo le tipologie di alloggio di cui all'art. 16.1 delle NCC.

Il progetto dovrà farsi carico della ristrutturazione della strada esistente di via Genova e della realizzazione del nuovo tratto viario di completamento fino all'incrocio tra via Giustiniana e via Colombo, comprensivo della realizzazione della rotatoria sulla strada provinciale che conduce a Bolano capoluogo.

Le nuova strada dovrà essere organizzata con marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché con viale alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa sull'area a parcheggio e creare una barriera verde con l'edificato di nuova realizzazione.

La quota di parcheggio pubblico dovrà essere realizzata lungo strada; i parcheggi privati potranno essere realizzati a raso; 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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.

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 solo sulla copertura degli edifici preferibilmente per tetti a falde con pannelli complanari alla copertura o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Non è pertanto ammessa l'installazione di pannelli a terra.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

h) elementi prescrittivi dello schema di organizzazione urbanistica (SOU)
- il perimetro dell'ambito
- ubicazione della viabilità di progetto e rotatoria
- ubicazione parcheggi pubblici in adiacenza a strada di progetto/ristrutturazione

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito o 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 PUO/permesso 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
- numero dei piani dei fabbricati e 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;

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.
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 pubblico e privato. Particolare cura va prestata alla progettazione e realizzazione del, 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.

Lungo via Genova dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dal traffico veicolare e dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

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.