Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 08



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	9.818,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	982,00

legenda

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito vuole completare e concludere l'attuale situazione di edificazione sulla collina del Debbio, nonché incrementare la possibilità di parcheggio pubblico.

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	IS-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 117

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Residenziale U.1.1	100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	9.818	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,10	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	982	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	10	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	70	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	60	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

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 del Distretti di Trasformazione se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

La tipologia edilizia è residenziale del tipo villa, edificio singolo su lotto. Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà comunque farsi carico di verificare:

- la tipologia edilizia più consona al contesto d'inserimento
- l'ubicazione dei sedimi dei fabbricati e la loro composizione geometrica.

In considerazione della rilevanza paesaggistica della collina del Debbio e che a monte dell'ambito passa l'AVML (Via Colombina), la progettazione dovrà avere cura di adeguare la nuova edificazione alle curve di livello e di verificare il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità di distribuzione interna all'ambito raccordata con l'esistente via Veneto e lungo la quale sarà realizzata un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
Ulteriori tracciati viari interni di raccordo tra l'area pubblica ed i nuovi fabbricati devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente; la carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. ed il fondo dovrà essere ricoperto di materiale semi-permeabile.

E' consentita la formazione di parcheggi 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.
Dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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.

Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.

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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

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 dell'ambito
- previsione di parcheggio pubblico

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 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
- numero dei piani dei fabbricati
- 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 A aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto.
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA A aree stabili (1a = substrato lapideo, stratificato con jv<13).
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 III aree di tipo misto.
"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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

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, 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.

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.