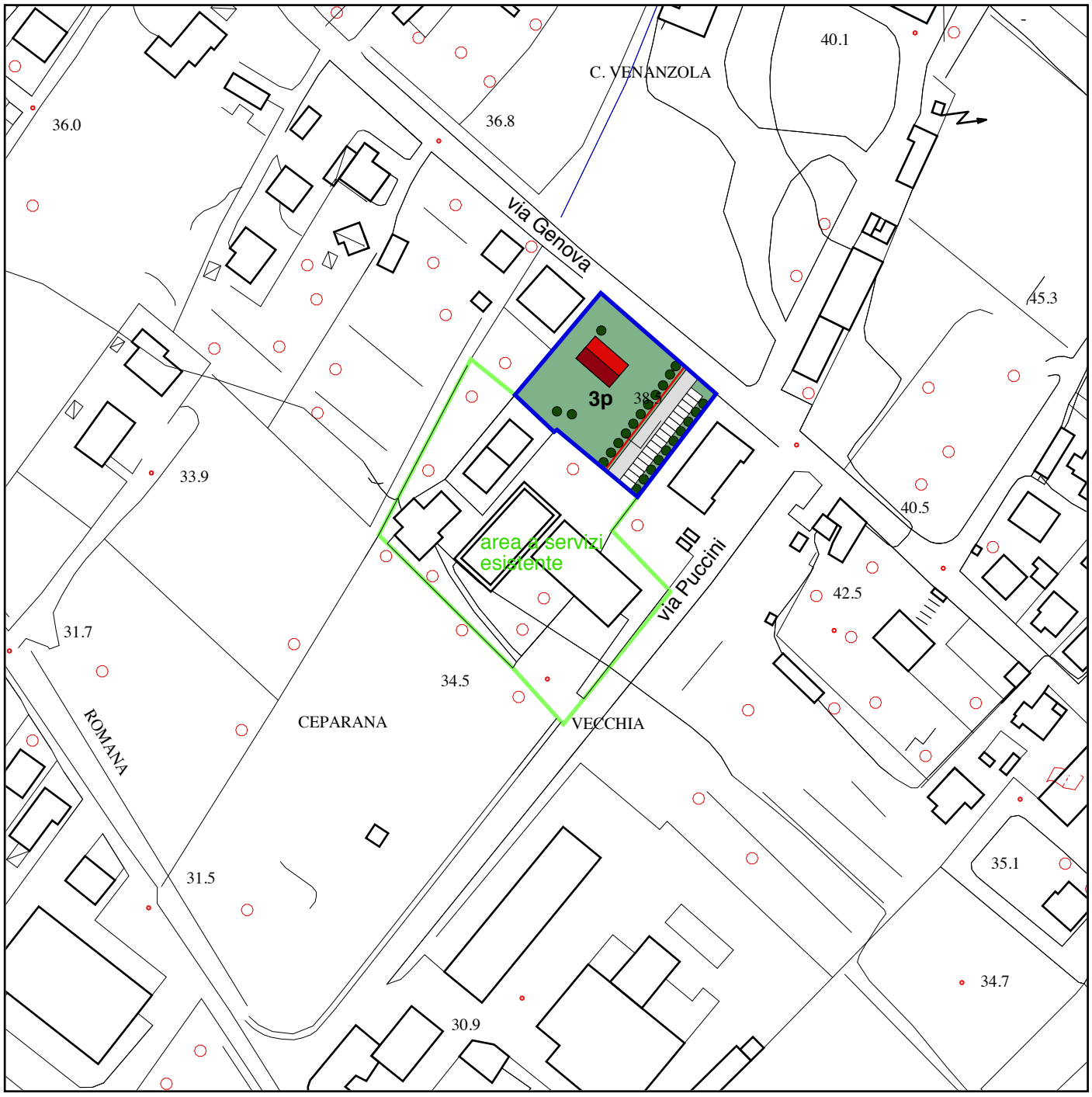
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

# AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

*SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA*

**A.R.C. 10**




0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

| | | |
|---|---|---|
| superficie territoriale | mq | 2.394 |
| indice utilizz.territoriale Ut | % | 0,20 |
| superficie agibile SA | mq | 479 |

legenda

- Perimetro ARC
- viabilità
- verde privato
- parcheggi
- pista ciclabile

| O.T.E. | U.d.P. | U.M.T. | ZONA | REGIME NORMATIVO | N° ARC |
|---|---|---|---|---|---|
| 1C | 1.30 | 37 | CEPARANA | ARC-TIF-Cp | **10** |

**a) Descrizione e obiettivi**

L'area si estende lungo la via Genova e costituisce attualmente un vuoto urbano da completare e occasione per la creazione di collegamento con l'area a servizi posta a sud.

**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 | ID-MO-A | Non prevista | |
| Vegetazionale | COL-IDS | Non prevista | |
| Geomorfologico | MO-B | Non prevista | |

**c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili**
NCC art. 114

**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, | |
| | Commerciale | U.4.1 | 20% |
| Note: | | | |

**e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sup. territoriale St | $m^2$ | 2.394 | Piani fuori terra | N° max | 3 |
| Indice utilizz.territ. Ut | $m^2/m^2$ | 0,20 | Altezza max | m | 10.50 |
| Sup. agibile S.A. | $m^2$ | 479 | Fronte valle max | m | |
| Rapp. Cop. territ max | % | 15 | | | |
| Area pubblica Ap minima | % | 20 | Distanza strade principali | m | 5 |
| Verde privato Ve | % | 40 | Distanza strade second. | m | 5 |
| Sup.permeabile Sp | % | 50 | Distanza confini | m | 5 |
| Densità alberi Ab | N°/ha | 40 | Distanza fabbricati | m | 10 |
| Densità arbusti Ar | N°/ha | 60 | | | |

**f) Utilizzo aree pubbliche**

| *Tipologia area* | | |
|---|---|---|
| Viabilità | | X |
| Parcheggi pubblici | | X |
| Percorso ciclo pedonale | | X |
| | | |
| | | |

**g) Disciplina di livello puntuale paesistico**

| O.T.E. | U.d.P. | U.M.T. | ZONA | REGIME NORMATIVO | N° ARC |
|---|---|---|---|---|---|
| 1C | 1.30 | 37 | CEPARANA | ARC-TIF-Cp | **10** |

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.

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

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità di collegamento tra la via Genova e l'esistente area a servizi che dovrà essere organizzata con pista ciclabile a fianco strada, nonché marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, oltre la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata al fine di garantire una ombreggiatura diffusa del percorso e dell'area a parcheggio.

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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.
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 0.5 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.
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 dell'ambito
- previsione dell'area da destinarsi a spazio pubblico

**i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità**

| O.T.E. | U.d.P. | U.M.T. | ZONA | REGIME NORMATIVO | N° ARC |
|---|---|---|---|---|---|
| 1C | 1.30 | 37 | CEPARANA | ARC-TIF-Cp | **10** |

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 ed in particolare la realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso ciclo pedonale di congiunzione tra la strada pubblica di via Genova con l'area pubblica.

In attesa della realizzazione delle attrezzature pubbliche, le aree di cessione vanno mantenute a verde, con divieto di depositi e accumuli di materiali di qualsiasi genere.

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 del fabbricato
- tipologia edilizia del corpo 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 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 dall'area a parcheggio pubblico previsto.

| O.T.E. | U.d.P. | U.M.T. | ZONA | REGIME NORMATIVO | N° ARC |
|---|---|---|---|---|---|
| 1C | 1.30 | 37 | CEPARANA | ARC-TIF-Cp | **10** |

*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.