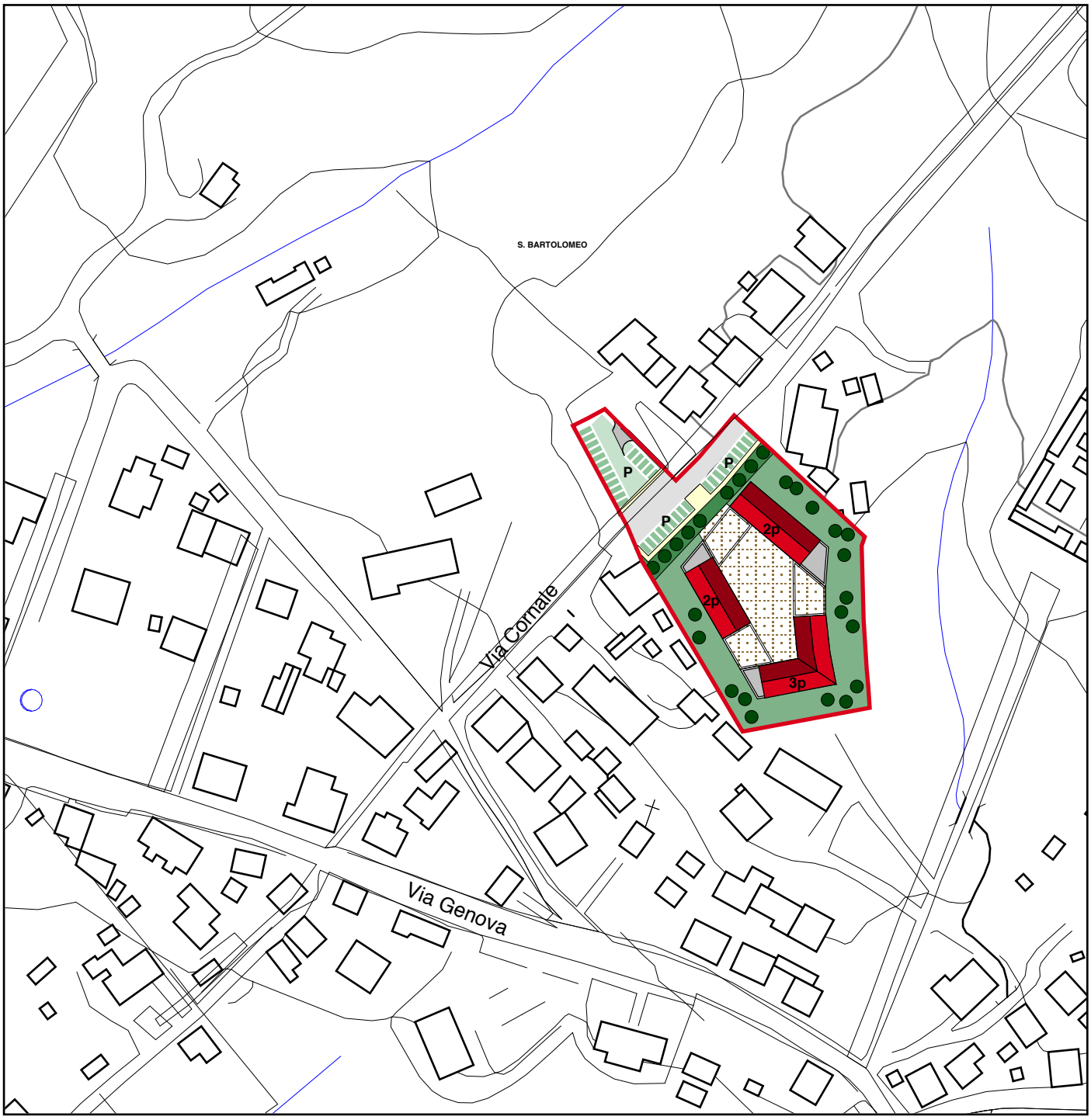
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 13



Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	6222,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,45
superficie agibile SA	mq	2800,00

legenda

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

a) Descrizione e obiettivi

L'area è compresa fra l'abitato di S.Bartolomeo a sud e la relativa zona cimiteriale a est. La zona contermine è caratterizzata da un tessuto insediativo irregolare ma molto denso, privo di servizi. L'obiettivo è conseguire un assetto urbano regolare di questa frazione con una certa dotazione di aree per servizi che prevede la demolizione di un vecchio aggregato lungo via Cornale e sviluppo con mix funzionale con una certa quota per terziario e commerciale..

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) Vincolo idrogeologico
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	60%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9, U.3.10	15%
	Commerciale	U.4.1, U.4.2	25%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	6.222	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,45	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.800	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	40	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	25	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
Attrezzature di interesse comune		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

Dato il ruolo strategico dell'intervento per la riformulazione del disegno urbano della frazione, il progetto deve prevedere la demolizione del vecchio aggregato lungo via Cornale e della sua ristrutturazione urbanistica con formazione di spazi/piazze centrali, nelle quali concentrare la vita pubblica e le attrezzature di interesse comune, le attività di aggregazione sociale di servizio.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici plurifamiliari in linea o a corte.
Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà inoltre farsi comunque carico di verificare:

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

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.

Va mantenuta la continuità dei corridoi ecologici. Le scarpe di sostegno alla strada limitrofa al cimitero di S.Bartolomeo potranno essere realizzate a gradoni o a pendenza unica, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

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 frettazzo e tinteggiato nella gamma delle terre. Non devono mai comparire muri di sostegno in c.a. faccia vista.

Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento della via Cornale relazionandosi con la viabilità di progetto del limitrofo DTR05. I nuovi percorsi dovranno essere dotati di marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e le aree a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumate con schermature vegetazionali al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, piccoli giardini attrezzati.

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 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.
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.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

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
- ubicazione dell'area a parcheggio pubblico
- previsione di piazza pubblica
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di PUO esteso all'intero ambito.

Nelle more della predisposizione e approvazione del PUO, 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 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): Parte in Classe III aree di tipo misto e parte Classe IV aree di intensa attività umana.
"Regolamento Acustico comunale e disciplina delle attività Rumorose"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

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 dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.