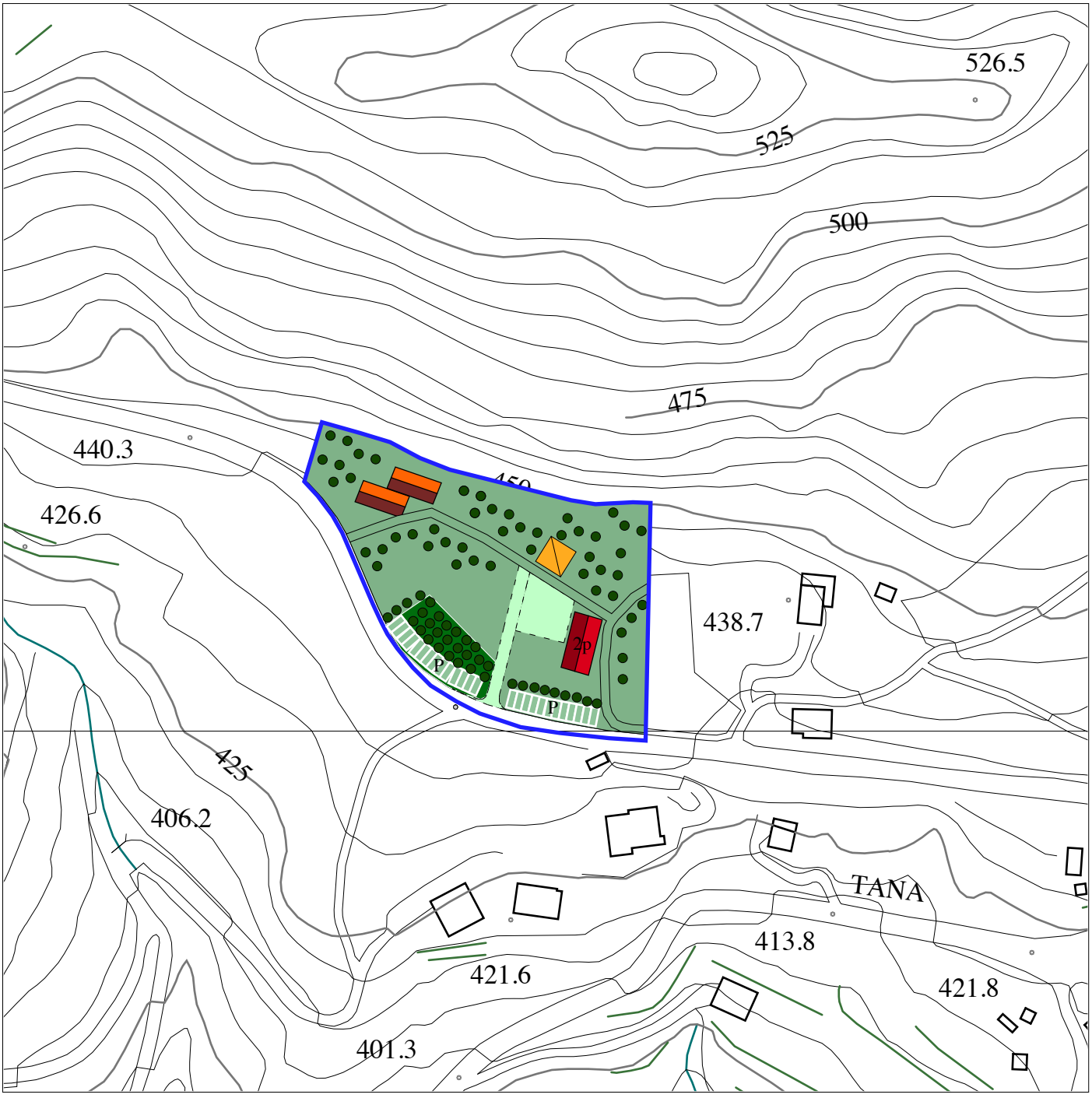
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 17



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	8023,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	802

legenda

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area, posta in località Cavanon, attualmente attrezzata, in modo piuttosto spontaneo, per i pic-nic, che necessita di una generale riqualificazione per un miglior utilizzo della stessa. In considerazione della volontà di aumentare la capacità turistico-ricettiva e di valorizzare l'A.V.M.L. sulla quale l'ambito si affaccia, si prevede qui l'edificazione di volumi con destinazione bar / ristoro / area pic nic / punto accoglienza / commercio prodotti tipici locali , oltre a pertinenze finalizzate ad attività per la fruizione del territorio (es noleggio bici, maneggio, fattoria didattica).

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) Aree a pericolosità geomorfologica media Vincolo idrogeologico integrato da zona in frane (P. di Bacino) Area percorse dal fuoco Vincolo paesaggistico
Insediativo	ANI-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	BAT-CO	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 126

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Turistico-ricettive	U.2.2a , U.2.2c	60%
Altre Funzioni ammesse:	commerciale	U.4.1	40%
	terziario	U.3.10, U.3.9,	
	attrezzature private di uso collettivo	U.8.2, U.8.5, U.8.6 , U.8.7	
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	8.023	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	802	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	60	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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		
Parcheggi pubblici		X
Verde pubblico attrezzato		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La costruzione dei nuovi edifici deve riferirsi preferibilmente ai caratteri architettonici tipici locali, con applicazione di nuove soluzioni rispetto alle esigenze di sostenibilità ecologico-ambientale.
Eventuali annessi pertinenziali, devono essere caratterizzati esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, accessi, ecc.) e conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
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.

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.

Essendo l'area attualmente piuttosto ricca di vegetazione mista, vanno limitati i tagli di esbosco ed i movimenti terra per la nuova edificazione, nonché le aree pavimentate, preferendo mantenere la maggiore permeabilità possibile dei suoli e gli alberi in migliori condizioni. La dotazione vegetazionale andrà poi adeguatamente incrementata secondo gli indici ecologico-ambientali.

Particolare cura va posta nella realizzazione del parcheggio pubblico che deve essere alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area, schermato sui lati da siepi e mantenuto con pavimentazione semi-permeabile; la proposta progettuale deve prevedere la formulazione di spazi attrezzati per la fruizione collettiva pubblica della limitrofa risorsa boschiva.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada. Per i nuovi accessi, i tracciati viari 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. Per le strade di accesso la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. e dovranno essere previste piazzole di passaggio in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile.

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. 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.

Per quanto attiene i materiali utilizzabili per i rivestimenti, è fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulati, in plastica o tesserine in vetroceramica. Va attentamente valutato l'utilizzo di rivestimenti esterni in doghe di legno, pannelli di alluminio e altri materiali che dovranno avere una ragione architettonica sulla quale si esprimerà la Commissione Locale del paesaggio. È preferibile l'uso dell'intonaco e/o della pietra e del mattone a faccia a vista, che dovrà costituire soluzione consueta. L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare estremamente contenuto e limitato ad eventuali volumi tecnici o elemento tecnologici, qualora il progetto architettonico richieda la loro evidenziazione.
Per i serramenti esterni è fatto divieto dell'uso di serramenti in alluminio anodizzato e alluminio naturale. E preferibile l'utilizzo dei serramenti in legno o in alluminio tinteggiato bianco o colori tradizionali. Per i sistemi di oscuramento è vietato l'utilizzo delle tapparelle.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici in lamiera di ferro zincato smaltato o in rame, a sezione circolare. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.
Per quanto attiene i materiali utilizzabili per le lastricature e l'ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere consoni alle pavimentazioni tipiche: ardesia, arenaria, ciottoli, terreno naturale.
Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo, di illuminazione nonché di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, etc.) con particolare riguardo alle opere di recinzioni.
In generale, sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato infissi al suolo, raccordati con fili metallici lisci; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e staccionate in legno vegetale. Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate o rivestite in pietra. Le recinzioni non potranno comunque realizzarsi con altezze complessive superiori a ml. 2,00 e dovranno mantenere il lato inferiore libero per un altezza di almeno 10 cm per il passaggio della microfauna selvatica. 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 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
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico in adiacenza all'A.V.M.L.

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

E' possibile la realizzazione attraverso permesso di costruire convenzionato , 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 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 puramente 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

- 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;

l) Zonizzazione geologica

Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA C aree a suscettività d'uso condizionata per alta propensione al dissesto e ZONA D1 aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG2).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA C aree suscettibili di instabilità (fr-s = frana stabilizzata inattiva).
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.

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.