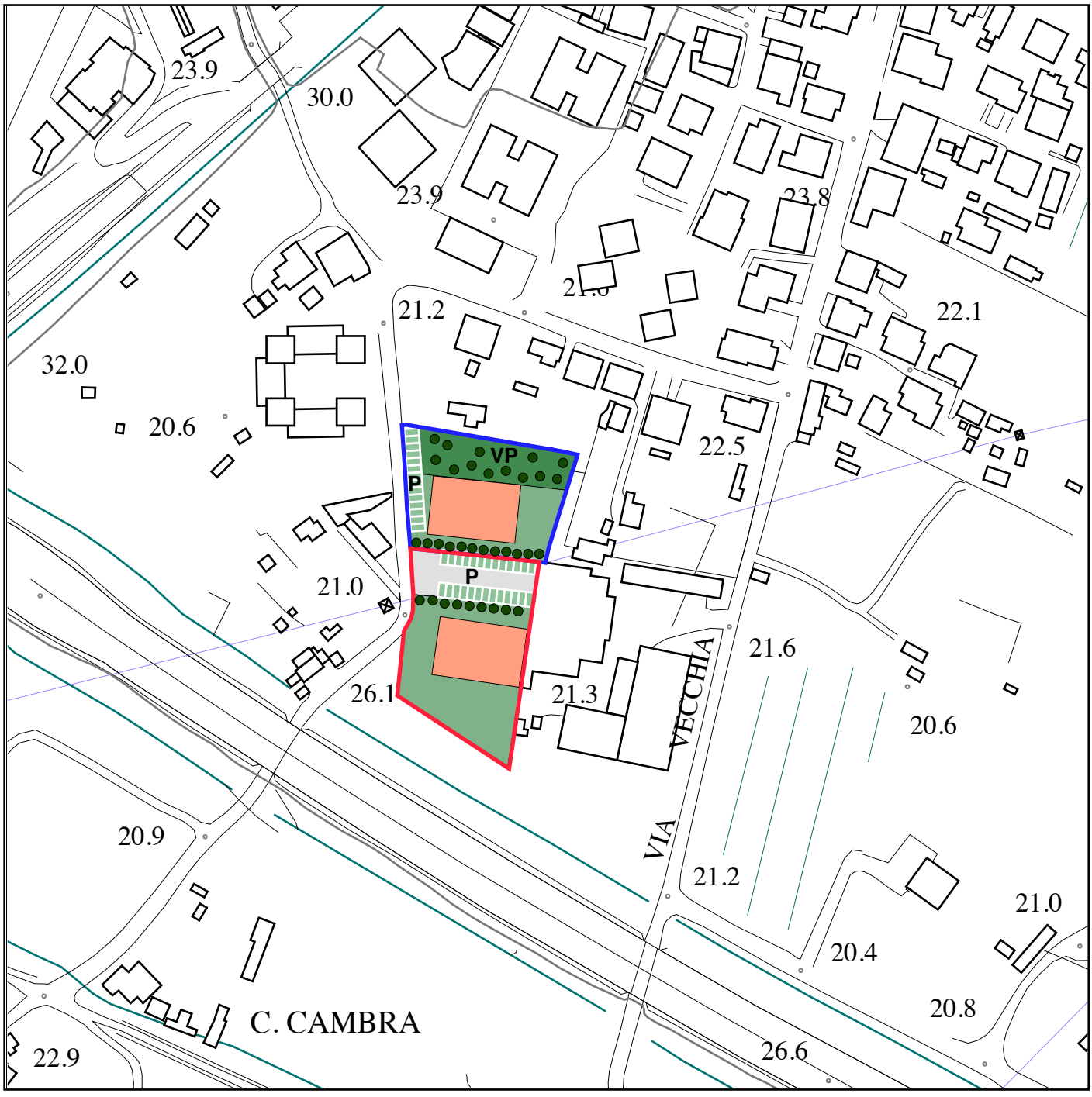
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 21



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto **Sub 1**	mq	2130
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	1065

superficie territoriale lotto **Sub 2**	mq	2708
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	1354

legenda

- ARC sub 1
- ARC sub 2
- VP — verde pubblico
- verde privato
- P — parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito, a sud di Ceparana e in prossimità dell'autostrada, interessa aree parzialmente già occupate da edifici produttivi in stato di pesante degrado. L'obiettivo è la riqualificazione della zona con edifici produttivi nuovi e più razionali sia per la destinazione specifica che per l'assetto urbano, così da produrre un rinnovato fronte verso la bretella S.Stefano-Ceparana e l'adiacente A12, complessivamente riqualificato.

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) Ambiti normativi delle aree inondabili Fascia di rispetto elettrodotti
Insediativo	NI-CO	Non prevista	
Vegetazionale	BAT-CO	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 130

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Produttive U.5.1, U.5.2, U.5.3	100%
Altre Funzioni:		
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	4.838	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,50	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.419	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	40			
Area pubblica Ap minima	%	25	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	20	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	60	Distanza fabbricati	m	10 o in aderenza
Densità arbusti Ar	N°/ha	150			

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
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La tipologia edilizia prevista è edifici specialistici per attività produttive con uffici propri al piano superiore.

I criteri generali che devono essere rispettati nella progettazione di nuovi manufatti di tipo artigianale-industriale sono i seguenti:

a) privilegiare l'utilizzo di forme organiche attraverso la scomposizione del manufatto, anche per parti, al fine di evitare prospetti costituiti da un'unica superficie, creando ombre sulle facciate. Curare allo stesso modo tutti i prospetti e non solo quello principale, il più visibile;
b) contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lati continui di lunghezza maggiore di 30 mt;
c) le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate e tinteggiate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista; possono essere utilizzati pannelli di tamponamento esterno con finiture in graniglia colorata. I nuovi edifici devono essere realizzati preferibilmente con medesime tipologie e finiture, salvo particolari esigenze produttive;
d) possono essere utilizzati pannelli prefabbricati con paramento esterno in materiali lapidei di piccola pezzatura, opachi e di colori tenui, al fine di evitare la riflessione di luce con eventuale inserimento di variazioni cromatiche, di orditura e di materiali per rompere la monotonia formale e armonizzare le bucature all'interno dei prospetti secondo criteri compositivi non casuali;
e) le coperture dovranno essere articolate in modo da ridurre l'impatto visivo caratteristico delle grandi superfici coperte. Sono preferibili coperture a falde con profondità della singola falda non superiore a 6,00 mt.;
f) in caso di coperture piane, va sempre preferita la sistemazione a tetto verde con prato anche per aumentare i tempi di corrivazione delle acque piovane;
g) i pannelli solari possono essere collocati su copertura e anche in facciata, cercandone sempre l'integrazione architettonica. Possono, altresì essere collocati manufatti di pertinenza;
h) gli spazi verdi vanno progettati con attenzione utilizzando schermature verdi (filari, siepi, boschetti) da realizzarsi in modo organico e non solo attraverso "barriere artificiali geometriche" in disarmonia con il contesto ambientale;
i) i progetti devono essere contestualizzati producendo elaborati che mostrino oltre all'edificio progettato anche gli edifici esistenti limitrofi per valutare i rapporti spaziali generati dal nuovo intervento.

Gli interventi devono comportare la demolizione degli edifici produttivi esistenti, nonché di tutte le eventuali tettoie e depositi eventualmente esistenti per una complessiva riqualificazione del sito. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

Le aree a parcheggio vanno alberato su tutta la lunghezza al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. Le aree a verde privato vanno sistemate con siepi e gruppi arboreo-arbustivi di filtro verso l'esterno. Nella parte nord dell'ambito deve essere realizzata una zona a verde pubblico attrezzato di filtroe schermo con il tessuto residenziale esistente.

h) elementi prescrittivi dello schema di organizzazione urbanistica (SOU)

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area a verde pubblico attrezzato

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di PUO esteso all'intero distretto. Lo schema SOU individua due subdistretti aventi valore di unità minima di intervento : il PUO dovrà pertanto ex art. 50 L.R. 36/97 attribuire a ciascun sub-distretto, in sede di convenzione e cronoprogramma, le relative quote delle reti infrastrutturali ed i servizi pubblici e di uso pubblico definite in modo da consentire la realizzazione di parti significative e funzionali del complesso delle infrastrutture e dei servizi del distretto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

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 E2 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 200 anni).
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 V aree prevalentemente industriali.
"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.

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati: si rimanda al "Regolamento comunale sull'inquinamento luminoso"