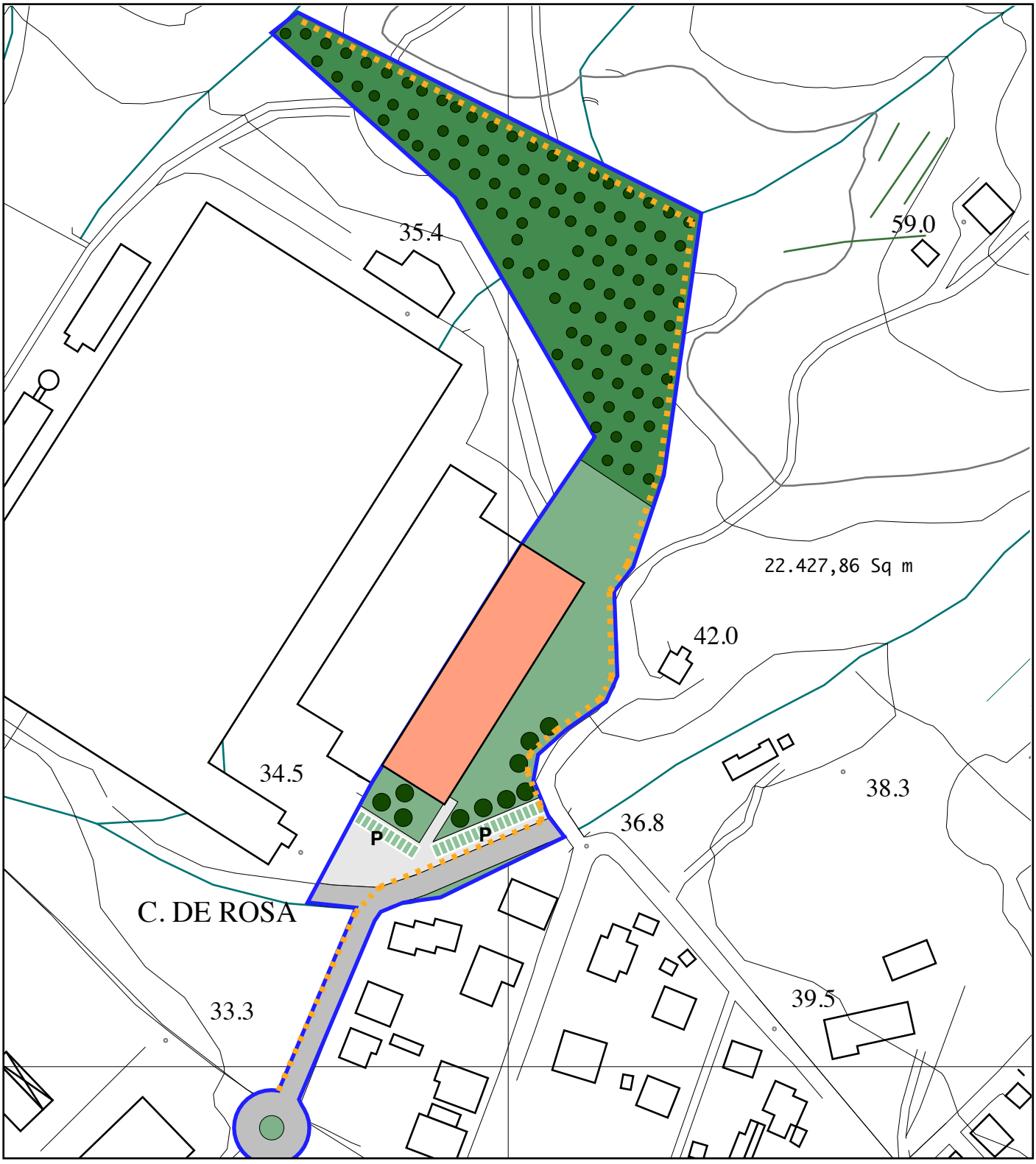
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 22



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	18.075,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	3.615,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- VP verde pubblico
- pista ciclabile
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito è ricompreso nel perimetro dell'area di pertinenza dello Stabilimento Schiffini. Su di esso è prevista la possibilità di edificazione in ragione della eventuale necessità di espansione dello stabilimento stesso.

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. 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	18.075	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20	Altezza max	m	9.00
Sup. agibile S.A.	m^2	3.615	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	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	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	150			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità e rotatoria		X
Parcheggi pubblici		X
Verde pubblico		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

Data la vicinanza con l'ambito boscato a nord e con le aree a verde pubblico a est, e dato che l'area separa le zone di S.Bartolomeo e Ospedaletto, è previsto il mantenimento di una fascia verde pubblico sul lato nord, che funga da ponte fra le due zone citate. Lungo la stessa troverà posto la pista ciclabile di collegamento trasversale di pianura Ceparana-Ospedaletto.

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) l'altezza massima del corpo in ampliamento dovrà essere pari a quella dell'edificio adiacente esistente salvo comprovate esigenze impiantistiche da valutare in sede di approvazione del PUO.
b) 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;
c) contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lati continui di lunghezza maggiore di 30 mt;
d) 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;
e) 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;
f) 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.;
g) 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;
h) i pannelli solari possono essere collocati su copertura e anche in facciata, cercandone sempre l'integrazione architettonica. Possono, altresì essere collocati manufatti di pertinenza;
i) 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;
j) 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.

Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà inoltre 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.

Il progetto deve prevedere il potenziamento della via tino con la creazione della rotonda su via Genova. Nell'area a contatto con la viabilità pubblica dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico che va 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 da collegarsi con l'area a verde pubblico esistente ad est.

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

- il perimetro dell'ambito

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

- ubicazione dell'area a verde
- ubicazione della viabilità pubblica e della rotatoria
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

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:
- numero dei piani
- 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): Parte Classe III aree prevalentemente industriale e parte 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 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati: si rimanda al “Regolamento comunale sull’inquinamento luminoso”