Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 01



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto St	mq	16990,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	5.097,00

legenda

- perimetro distretto
- pista ciclabile
- viabilità pubblica
- VP — verde pubblico
- verde privato
- parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

a) Descrizione e obiettivi

La zona si pone al margine sud dell'abitato di Ceparana e vuole costituire la regolarizzazione e chiusura del margine urbano verso la campagna che si collegherà alla nuova bretella S.Stefano-Ceparana tramite viabilità di progetto ricompresa nello SUA 02 già adottato . Data la collocazione, la dimensione dell'intervento e l'obiettivo urbanistico di chiusura del limite del tessuto insediativo, costituisce un distretto strategico per il miglioramento e definizione del disegno urbano. La progettazione del distretto si dovrà porre l'obbiettivo di ridisegnare il margine urbano prevedendo anche elementi riqualificanti del tessuto esistente attraverso la realizzazione di spazi pubblici attrezzati .

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
Insediativo	IS-MA	ID-MO-A	
Vegetazionale	COL-IDS	COL-IDS	
Geomorfologico	MO-B	MO-B	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 133

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4,U.3.5,U.3.2,6,U.3.8, U.3.9, U.3,10	
	Commerciale	U.4.1	20%
Da tali zone sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori artigianali la cui lavorazione comporti l'emissione di odori, rumori e fumi molesti, nonché ogni altra attività che risulti in contrasto o incompatibile con il carattere residenziale delle zone stesse. I laboratori artigianali e le attività commerciali di vendita al minuto sono ammessi solo al piano terreno degli edifici.			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	16.990	Piani fuori terra	N° max	2/3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	7.50 / 10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	5.097	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	40	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	80	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	120			

La quota di alloggi ERP dovrà essere prevista nella misura minima del 10% della S.A. riconosciuta al distretto

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X
Pista ciclopedonale		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

verde pubblico attrezzato		**X**
Attrezzature ed impianti di interesse generale		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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.

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

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

Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti. Le nuove strade dovranno essere organizzate a viali alberati su uno o due lati con pista ciclabile a fianco strada (di collegamento tra l'ambito e viale Italia), nonché marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, giardini attrezzati.
E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada, preferibilmente disposti su un controviale parallelo alla viabilità principale; 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 caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime del fabbricato, la copertura di questa dovrà essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
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 eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati; 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 l'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 in scala adeguata 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 solo 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)

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico e del percorso ciclo pedonale
- distribuzione della viabilità pubblica
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di PUO esteso all'intero distretto.

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 e allineamenti con la viabilità
- numero dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica e differenziata per zona
- 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

Fatto salvo il caso di dimostrata impossibilità, è fatto obbligo di raccogliere e conservare le acque meteoriche per usi irrigui o servizi in apposite vasche o serbatoi interrati con dispositivo di troppo-pieno collegato alla rete fognaria bianca. Le strade, gli accessi agli edifici, le piazzole, le aree destinate a parcheggio e tutte le opere che comportano l'impermeabilizzazione, anche parziale, del suolo su cui sono realizzate dovranno essere corredate da adeguati dispositivi di raccolta e canalizzazione delle acque di pioggia che, insieme a quelle provenienti dalle coperture degli edifici dovranno essere convogliate nelle vasche e serbatoi di accumulo e poi, per le acque in esubero, nella rete della pubblica fognatura opportunamente predisposta. Tutto ciò dovrà essere previsto in un idoneo progetto di smaltimento allegato agli elaborati del PUO, tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte e/o un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

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. Nelle aree private a verde vanno sempre previste vasche o serbatoi di accumulo delle acque piovane a scopo di irrigazione delle aree verdi relative. 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.
In particolare, è raccomandato un incremento delle aree verdi lungo gli assi stradali principali, in qualità di biomassa vegetale capace di assorbire una quota di anidride carbonica, nonché di filtrare e abbattere una quota delle sostanze inquinanti emesse dal traffico e quindi compensare in parte le emissioni inquinanti in atmosfera, nonché mitigare il rumore.

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.