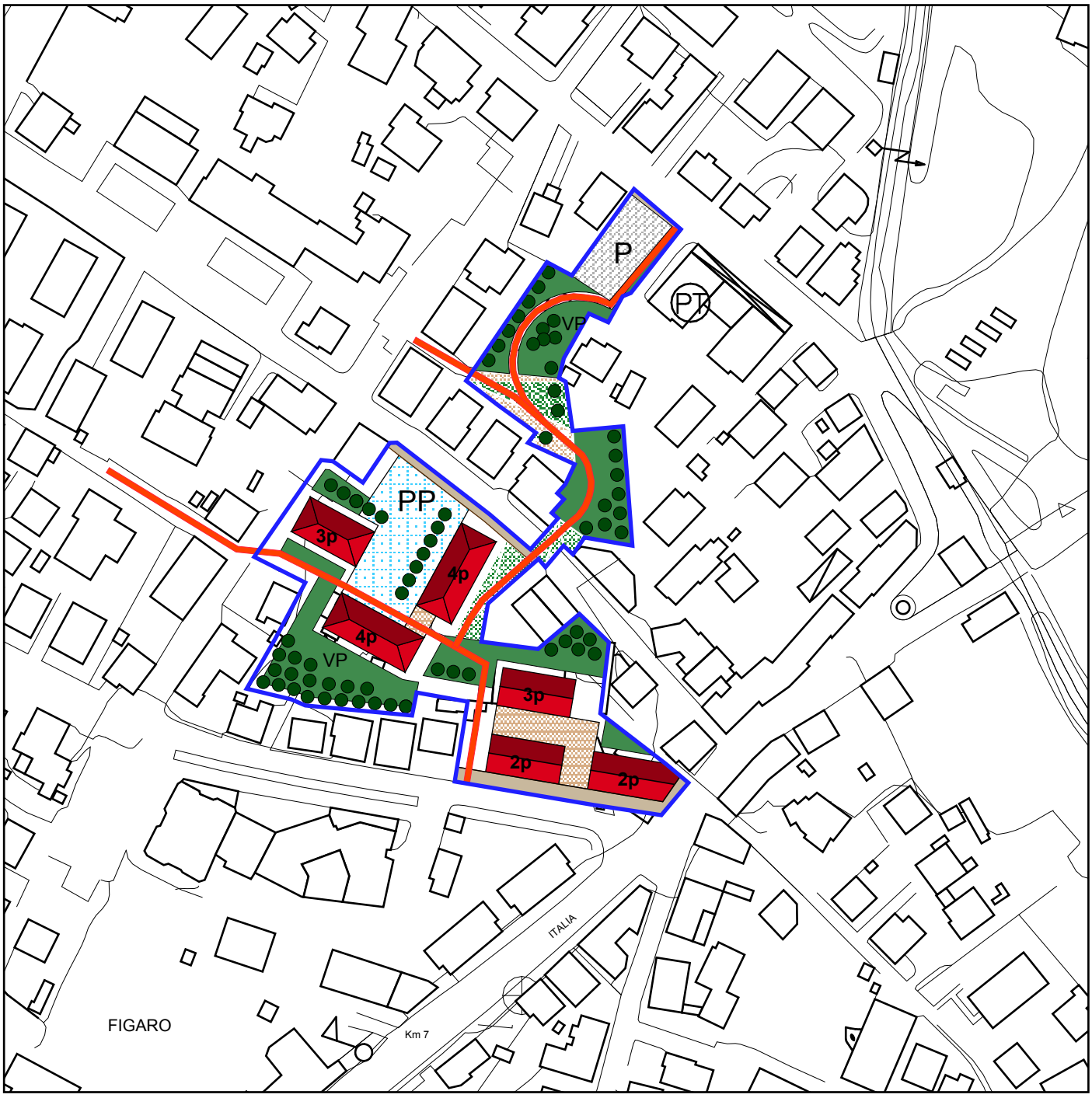
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 02



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto St	mq	12.090,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,55
superficie agibile SA	mq	6.650,00

legenda

- perimetro distretto
- PP — piazza pubblica
- VP — verde pubblico
- verde privato
- pista ciclabile
- P — parcheggio pubblico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.46, 1.47	13C, 16C	CEPARANA	DTR-ASU-Res	**2**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area centrale di Ceparana, da Via Romana a Via S.Venanzio a Via Italia, occupata in buona parte da aree interstiziali (oggi ad orto o libere), da un deposito di materiali edili non compatibile con la zona, nonché dall'albergo "Nuova Capatò" di limitate dimensioni e scarsa qualità ricettiva e architettonica. L'obiettivo è la riqualificazione dell'esistente per la formazione di un tessuto urbano con caratteri definiti e la strutturazione di aree per servizi ad uso collettivo. Il distretto riveste un ruolo strategico per la ridefinizione del disegno urbano di Ceparana.

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	NI-CO	----	
Vegetazionale	COL-IDS	----	
Geomorfologico	MO-B	---	

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

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	70%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4,U.3.5,U.3.6,U.3.8, U.3.9, U.3,10, U.3.11	15%
	Commerciale	U.4.1	
	Turistico ricettive	U.2.1a	15%
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	12.090	Piani fuori terra	N° max	2/3/4
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,55	Altezza max	m	7.50 / 13.50
Sup. agibile S.A.	m^2	6.650	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	40	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	20	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 ERS (canone moderato ed in proprietà convenzionata) dovrà essere prevista nella misura minima del 10% della S.A. riconosciuta al distretto.

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
pista ciclo-pedonale		X
piazza pubblica		X
verde pubblico		**X**

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.46, 1.47	13C, 16C	CEPARANA	DTR-ASU-Res	**2**

spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		**X**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

Il distretto si divide sostanzialmente in due parti: la prima, a nord, è quella prevalentemente a giardino urbano fra V. Romana e V. Indipendenza, la seconda, a sud fra V. Indipendenza e V. S.Venanzio, dove verranno realizzati immobili a destinazione residenziale, per attività turistico ricettiva, per attività commerciale e terziario. Le due parti dovranno essere collegate dalla rete ciclo-pedonale realizzata nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana. L'obiettivo di creazione di una nuova centralità urbana in questo distretto, richiede una particolare cura nella caratterizzazione degli edifici e degli spazi pubblici (piazza, area verde, percorsi pedonali e ciclabili).

Gli edifici incongrui, tettoie e depositi esistenti devono essere demoliti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno del Distretti di Trasformazione se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

Nella parte sud del distretto, l'edificato di progetto dovrà essere organizzato intorno ad uno spazio centrale/piazza con accesso diretto e visibilità da viabilità pubblica e di affaccio sia delle residenze private che degli esercizi pubblici e nel quale si intersecano le direttrici ciclo-pedonali. Gli edifici plurifamiliari dovranno essere preferibilmente del tipo a blocco, in linea o a corte. Gli edifici lungo via S. Venanzio dovranno avere allineamento parallelo alla strada in modo tale da creare un fronte omogeneo lungo detta via. Particolare attenzione andrà posta nella riedificazione e caratterizzazione del fronte su Via Italia, angolo via S. Venanzio. L'altezza massima dei fabbricati dovrà essere differenziata per un miglior inserimento nel contesto : su via S. Venanzio vengono previsti edifici a 2 piani in analogia con l'esistente, mentre all'interno del Dtr sono previste altezze fino a 4 piani. Particolare attenzione deve essere posta in sede di redazione del Puo per la riqualificazione dell'attività turistico ricettiva esistente che potrà essere implementata anche mediante l'inserimento di spazi ad uso comune.
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.
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.

La parte nord del distretto, fra Via Romana e Via Indipendenza, dovrà essere mantenuta per verde attrezzato e riorganizzata nella viabilità ciclo-pedonale e nella dotazione e sistemazione delle aree verdi con alberi, arbusti e arredi e giochi per i bambini.
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 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 pennellature 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.46, 1.47	13C, 16C	CEPARANA	DTR-ASU-Res	**2**

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
- realizzazione di piazza pubblica come spazio aggregativo e con accesso diretto e visibilità da viabilità pubblica
- percorso della pista ciclo-pedonale

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 piani dei fabbricati differenziati per zone
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica, distribuzione planimetrica e forma dei corpi di fabbrica
- collocazione della piazza pubblica
- sistemazioni esterne private ed eventuale viabilità secondaria privata

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 suscettibilità 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 IV aree di intensa attività umana.
"Regolamento Acustico comunale e disciplina delle attività Rumorose"

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.46, 1.47	13C, 16C	CEPARANA	DTR-ASU-Res	**2**

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.

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 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"*

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.