Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 03



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale **Sub 1**	mq	12.415
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	2.483
superficie territoriale lotto **Sub 2**	mq	16.075
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	4.823

legenda

- Sub 1 / Sub 2
- pista ciclabile
- viabilità
- VP — verde pubblico
- verde privato
- VR — corridoio ecologico
- P — parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
2C	2.34, 2.39	9, 13	CEPARANA VENANZOLA	DTR-ASU-Res	**3**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta a nord di Via Genova in località Venanzola, che va a chiuderà la parte ovest di Ceparana e la cui realizzazione comporta anche la sistemazione della viabilità, con la formazione della bretella di sgrondo ovest. Il distretto riveste un ruolo strategico quale chiusura e definizione del margine urbano nord-ovest 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)
Insediativo	ID-MO-A	----	
Vegetazionale	COL-IDS	----	
Geomorfologico	MO-B	---	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili

NCC art. 133

d) Funzioni

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili:	Terziario	U.3.1	20%
	Funzioni turistico ricettive extra-alberghiere	U.2.2b	
	Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo	U.8	
Altre Funzioni ammissibili limitatamente al piano terreno:	Terziario	U.3.3, U.3.4, U.3.5,	
	Commerciale	U.4.1	
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	28.490	Piani fuori terra	N° max	2/3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20 / 0.30	Altezza max	m	7.50 / 10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	7.306	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max (Sc/St)	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	20	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	50	Distanza strade second.	m	8
Sup.permeabile Sp	%	60	Distanza confini	m	8
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		X
viabilità		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
2C	2.34, 2.39	9, 13	CEPARANA VENANZOLA	DTR-ASU-Res	**3**

parcheggi pubblici		X
Pista ciclo-pedonale		**X**
verde pubblico attrezzato		**X**

g) disciplina di livello puntuale paesistico e condizioni per la sostenibilità ecologico - ambientali

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.

Il distretto è diviso in due sub distretti (sub 1 a nord e sub 2 a sud) e, per il collegamento con il centro Bolano Capoluogo, si prevede la ristrutturazione e potenziamento della viabilità esistente (via Magellano) e la connessione della stessa con la rotatoria di progetto. Una pista ciclo-pedonale attraverserà il distretto attraversando l'area a verde pubblico. Gli ingressi privati ai singoli lotti avverranno da Via Magellano che dovrà essere alberata e lungo la quale sono previsti parcheggi pubblici (che dovranno essere adeguatamente schermati sui lati da siepi e piantumati con barriera verde) ed il marciapiede pedonale realizzato nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

La presenza dei corridoi biologici esistenti e di progetto deve essere rispettata con opportune fasce di rispetto stradale alberate , mediante la progettazione delle aree a verde pubblico o privato lungo gli stessi, nonché attenta disposizione dei corpi di fabbrica.
L'intervento nel suo complesso dovrà salvaguardare l'assetto paesaggistico-ambientale del sito sia nella componente morfologica che vegetazionale.
Al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri pedecollinari insediativi dell'area è stato sviluppato uno Sou con previsione di tipologie insediative sparse con altezza massima differenziata degradante fino ad un massimo di due piani verso la parte più rurale della Tassonara.
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.

In generale vanno contenuti i movimenti terra, per non alterare in modo sensibile la quota del piano campagna originario.
Nel sub. 2 e' consentita la formazione di parcheggi privati a raso su area pertinenziale o la realizzazione di autorimesse interrate limitate comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.
Nel sub 1 è consentita anche la realizzazione nei terreni in pendio di autorimesse interrate, anche che non insistano sotto il sedime del fabbricato, purché il terreno definitivamente sistemato non superi di un metro la quota originaria del terreno: la copertura di questa deve 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 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. L'eventuale realizzazione di opere di contenimento di altezza maggiore, la cui necessità deve essere comunque motivatamente documentata con perizia geologica, dovrà di norma avvenire 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 purchè rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
2C	2.34, 2.39	9, 13	CEPARANA VENANZOLA	DTR-ASU-Res	**3**

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 tutte le opere di arredo urbano, di illuminazione nonchè 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 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
- distribuzione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici lungo la viabilità
- distribuzione del percorso ciclo pedonale
- disposizione dei corridoi ecologici

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.

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 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 indicativo per i seguenti elementi:

- collocazione nell'area privata dei sedimi dei fabbricati
- distribuzione planimetrica e forma dei corpi di fabbrica
- numero dei piani dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- sistemazioni esterne private e relativa viabilità secondaria privata
- disposizione delle aree pubbliche a verde

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
2C	2.34, 2.39	9, 13	CEPARANA VENANZOLA	DTR-ASU-Res	**3**

- 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.

Lungo l'asse viario esistente, del quale dovrà essere predisposto l'adeguamento, dovrà essere prevista una fascia di ambientalizzazione.

Dovrà obbligatoriamente essere mantenuto, dove indicato in planimetria nella scheda SOU, il corridoio ecologico.

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"*

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
2C	2.34, 2.39	9, 13	CEPARANA VENANZOLA	DTR-ASU-Res	**3**

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.