Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 05



0 50 100 150 200

legenda

- Sub 1
- Sub 2
- viabilità pubblica
- VP verde pubblico
- verde privato
- P parcheggi pubblici

Parametri urbanistici

superficie territoriale Sub 1	mq	10810
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	2162,00
superficie territoriale Sub 2	mq	9335
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	1867,00

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	DTR-ASU-Res	**5**

a) Descrizione e obiettivi

L'area è compresa fra l'abitato di S.Bartolomeo a sud e la relativa zona cimiteriale a est. La zona contermine è caratterizzata da un tessuto insediativo irregolare a carattere prevalentemente residenziale. L'area viene destinata ad uno sviluppo residenziale di completamento del disegno urbanistico verso la collina con disegno più regolare e con creazione di una nuova infrastruttura stradale il cui obiettivo è quello di sgravare la viabilità esistente (via Cornale che attraversa il tessuto più densamente edificato) creando un by-pass verso gli aggregati della zona agricola-collinare.

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 integrato da zona in frane (P. di Bacino)
Insediativo	ID-MO-A	-----	
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	90%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.9, U.3.5, U.3.4	10%

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	20.145	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	4.029	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	20	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	40	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
Verde pubblico		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	DTR-ASU-Res	**5**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di eventuali edifici e manufatti esistenti. Altri edifici esistenti all'interno del Distrettl di Trasformazione, se mantenuti e recuperati, concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

L'intervento prevede la creazione di una viabilità di attraversamento del DTR che congiunge via Cornale con l'incrocio tra via Tinetto e via Palmaria. Tale infrastruttura divede il DTR in due sub distretti di operatività minima.
La nuova strada dovrà essere organizzata a viale alberato sui due lati con a fianco marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Ai lati della strada, su proprietà privata, dovranno essere organizzate aree a verde tali da garantire la presenza del corridoio ecologico di progetto evidenziato dalla D.F..
L'area da destinarsi a spazio pubblico dovrà comprendere oltre la nuova infrastruttura di progetto, una zona a parcheggi pubblici da collocarsi lungo via Palmaria o lungo la viabilità di progetto ; l'area a parcheggio dovrà comunque essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata con barriera verde. E' prevista inoltre la realizzazione di una zona a verde pubblico attrezzato da collocarsi in contiguità con l'area a servizi a verde pubblico già esistente lungo il corridoio ecologico.

Lo Sou prevede una nuova edificazione posta preferibilmente in allineamento con la strada di progetto, in modo da creare un disegno ordinato e altezza massima dei corpi di fabbrica di due piani al fine di rendere maggiormente compatibile l'intervento con i caratteri insediativi prevalenti dell'area.
Per quanto concerne la tipologia lo SOU prevede, nel sub distretto 2 a nord della viabilità, edifici a schiera con corpi isolati atti a garantire la presenza di edilizia più rada compatibile con il contesto pedecollinare, mentre nel sub distretto 1 a sud della viabilità, plurifamiliari a blocco o in linea.
Comunque, al fine di verificare il corretto disegno complessivo dell'area, dovrà essere elaborato uno Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, che 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.

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 e con una superficie massima risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo. Solo al fine di poter reperire adeguati standard per parcheggi, sono ammessi locali interrati di superficie maggiore della proiezione orizzontale dell'edificio fuori terra.
Nel sub 1 è consentita anche la realizzazione nelle porzioni di terreno 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 purché 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
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	DTR-ASU-Res	**5**

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 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
- ubicazione dell'area da destinarsi a verde pubblico
- distribuzione della viabilità pubblica
- realizzazione di parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente o di progetto
- disposizione e rispetto dei corridoi ecologici esistenti e di progetto

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 . Non è prescrittiva la presenza di funzione terziaria.

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, tipologia edilizia e forma 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;

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	DTR-ASU-Res	**5**

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 la viabilità di progetto, dovrà essere prevista una fascia di ambientalizzazione.

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"*

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.