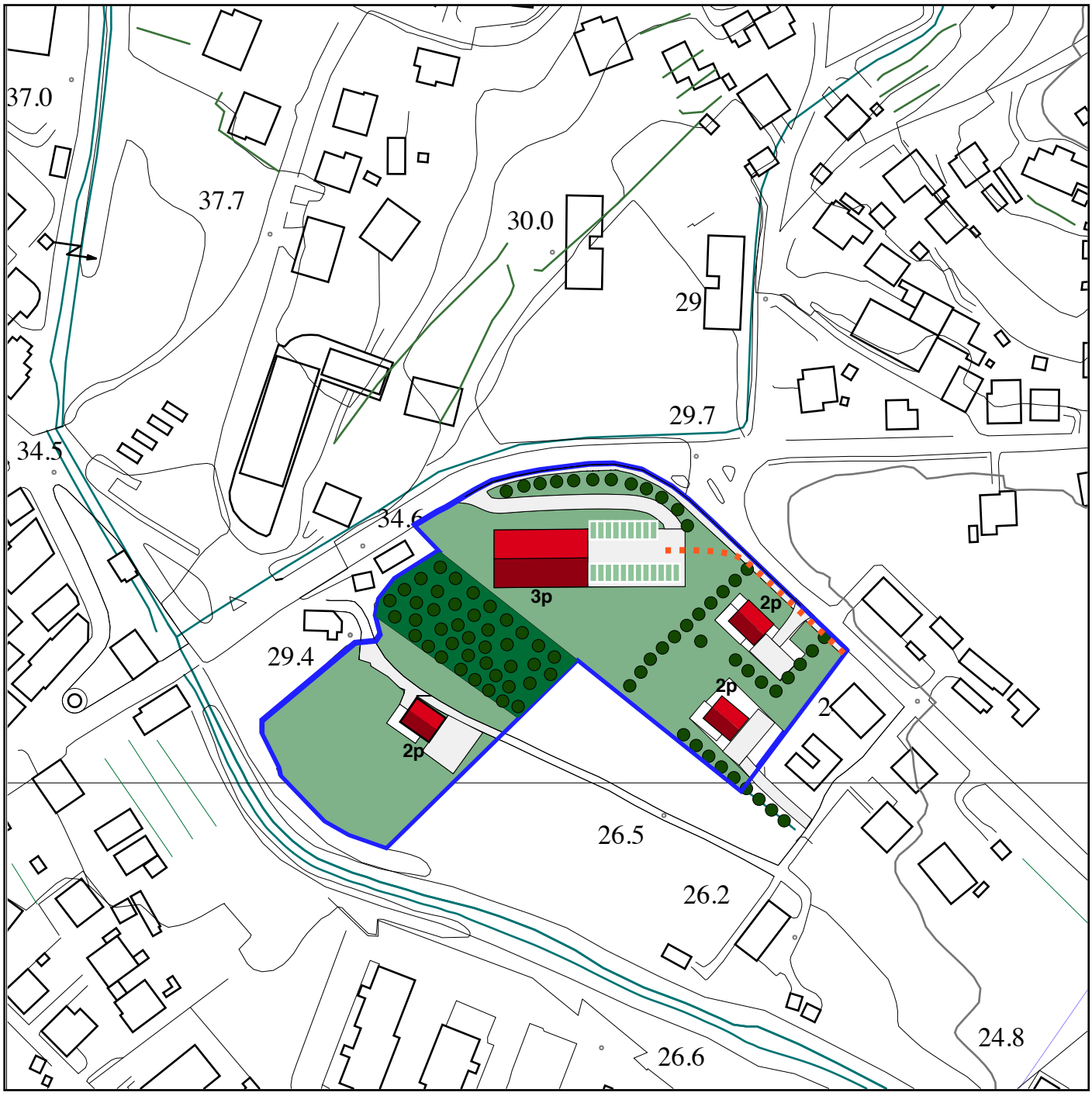
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 06



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto **Sub 1**	mq	13.608,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	2.722

legenda

- perimetro distretto
- pista ciclabile
- VP — verde pubblico
- verde privato
- P — parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,07	23	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**6**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un ambito posto alla semi-periferia di Ceparana delimitato su due lati dalla SS 330 del Buonviaggio (via Cisa) e dalla Traversa Via Cisa e aperto a sud verso la campagna. La collocazione nevralgica lo rende adatto alla creazione di una polarità per realizzare strutture per il terziario o attrezzature private ad uso collettivo. Potrà, altresì, essere realizzata una quota minoritaria di residenziale.

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 Fascia di rispetto acque pubbliche (torrente Villa)
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. 134

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Terziario	U.3.6, U.3.4, U.3.9, U.3.10, U.3.11	55%
	Attrezzature per i servizi pubblici	U.8	
Altre Funzioni:	Turistico - ricettivo	U.2.1	20%
	Residenziale	U.1.1	25%

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	13.608	Piani fuori terra	N° max	2/3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20	Altezza max	m	7.50 / 10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.722	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	20	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	80	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	120			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici e spazi di manovra		X
Area a verde pubblico attrezzato		**X**
Pista ciclo-pedonale		**X**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,07	23	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**6**

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

L'accesso principale all'area avverrà dalla Traversa Via Cisa, ad adeguata distanza dalla rotatoria con la SS 330 . Gli accessi agli edifici residenziali avverranno con entratori dalla viabilità secondaria esistente.

Lo schema SOU del DTR prevede una concentrazione delle nuove volumetrie residenziali in contiguità al tessuto residenziale esistente: una sul lato sud-est e l'altra sul lato sud-ovest del DTR; tali fabbricati dovranno avere altezze massime di 2 piani e tipologie a schiera o case singole su lotto bifamiliari analoghe alle adiacenti. Nelle due aree residenziali, data la vicinanza con due strade di traffico sostenuto, la fascia a verde privato andrà adeguatamente progettata anche con macchie lineari con funzioni di mitigazione acustica, oltre che nel rispetto dei corridoi ecologici esistenti e di progetto previsti dalla D.F..

Nell'area centrale dello schema SOU del DTR troverà collocazione il costruito di tipo commerciale specialistico o misto con destinazione terziaria e turistico ricettiva, con possibilità di realizzare anche residenze turistico-alberghiere (R.T.A.). Data la funzione specialistica da insediare, le proposte progettuali possono anche porsi in contrasto dialettico con gli stilemi architettonici tradizionali locali per produrre un edificio chiaramente caratterizzato e tecnologicamente avanzato in materia di risparmio energetico e bioarchitettura. Tuttavia, si suggerisce l'impiego e la reinterpretazione di forme a materiali tradizionali collegati a soluzioni tecnologiche evolute per il risparmio energetico e la compatibilità ambientale. Particolarmente consigliati sono pannelli fotovoltaici sulle coperture e facciate. La proposta progettuale dovrà prevedere comunque la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazza, evitando la facile soluzione di un semplice edificio a blocco privo di spazi aperti per la vita associativa.

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.

Per quanto attiene i parcheggi pertinenziali e' consentita la formazione di parcheggi privati a raso 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 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. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma 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 frettazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.

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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,07	23	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**6**

Le aree pubbliche indicate nello SOU sono finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici necessari per la fruizione delle attrezzature ad uso collettivo di progetto, nonché di spazi verdi e/o spazi pubblici di aggregazione. Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente schermate sui lati da siepi, piantumate con barriera verde e realizzate con pavimentazione permeabile o semi-permeabile. Nella sistemazione dell'area è compresa la realizzazione di pista ciclo-pedonale in sede propria che connette la pista ciclabile esistente lungo il canale Villa con il nuovo polo.

Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale in scala adeguata 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 pertinenziali di edifici residenziali mono-bifamiliari 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 con sistemi integrati nell'edificio (es parapetti) o sulla copertura degli edifici preferibilmente per tetti a falde con pannelli complanari alla copertura o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Non è ammessa l'installazione di pannelli a terra.

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

- il perimetro del distretto
- concentrazione delle nuove volumetrie residenziali in contiguità al tessuto residenziale esistente
- realizzazione pista ciclabile di collegamento con pista esistente lungo il Villa
- progettazione macchie verdi con funzioni di mitigazione acustica
- 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
- distribuzione planimetrica, tipologia edilizia e forma dei corpi di fabbrica differenziata per categoria funzionale
- sistemazioni esterne private e relativa viabilità secondaria privata
- ubicazione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico ed a verde pubblico
- 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
1B	1,07	23	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**6**

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, ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni) e marginalmente ZONA E2 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 200 anni) e ZONA E3 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 50 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"

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 esistente principale SS.330 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.