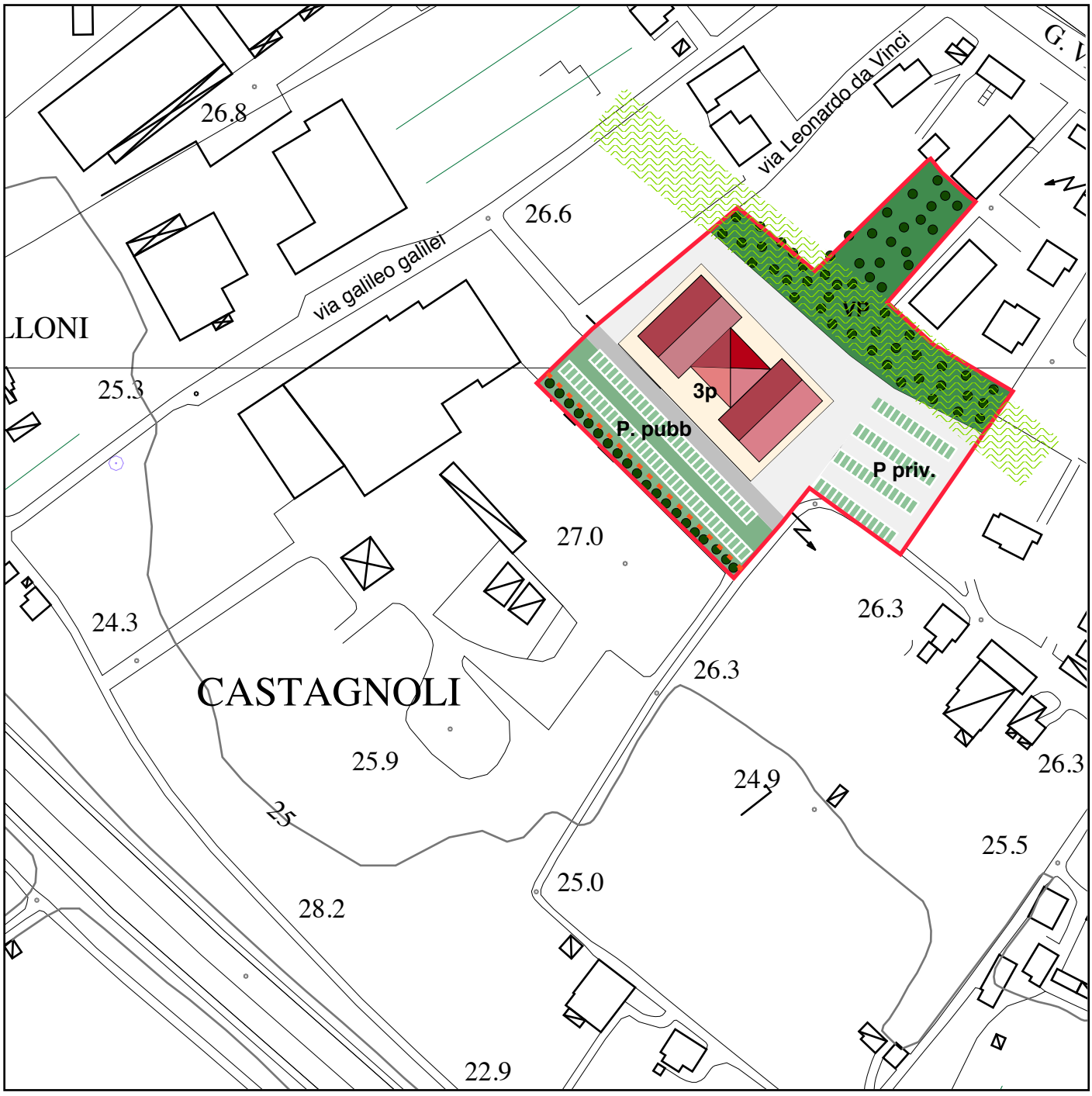
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 08



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto **Sub 1**	mq	12.045,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,35
superficie agibile SA	mq	4216,00

legenda

- perimetro distretto
- viabilità
- pista ciclabile
- VP — verde pubblico
- verde privato
- P — parcheggi
- corridoio ecologico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.45, 1.54	34-35	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**8**

a) Descrizione e obiettivi

L'area si pone nella parte occidentale di Ceparana, al limite della zona commerciale. L'obiettivo è riqualificare, tramite demolizione e ricostruzione, un'area che attualmente presenta edifici limitati e poco funzionali per le attività commerciali, nonché una viabilità inadeguata, oltre a realizzare un'area verde di filtro lungo il corridoio ecologico previsto dalla D.F..

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

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili

NCC art. 134

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Commerciale	U.4.1, U.4.2, U.4.3	60%
Altre Funzioni ammissibili	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9	20%
	Produttive	U.5.2a, U.5.3a	20%

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	12.045	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,35	Altezza max	m	12
Sup. agibile S.A.	m^2	4.216	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	35	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	10	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	40	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	80			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X
Pista ciclo-pedonale		X
Verde pubblico		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.45, 1.54	34-35	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**8**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

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.

Nell'ambito è possibile la realizzazione di superfici commerciali, inserimento anche di terziario e attività artigianali, eventualmente organizzati anche con edifici a galleria o atti a definire uno spazio centrale a piazza.

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.

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 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.

L'area da destinarsi a spazio pubblico dovrà comprendere la realizzazione di nuova viabilità pubblica perpendicolare a via Galilei da via L. Da Vinci, una zona a parcheggi pubblici adiacente a detta viabilità che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata con barriera verde lungo la quale dovrà essere realizzata la pista ciclopedonale. E' prevista inoltre la realizzazione di una zona a verde pubblico attrezzato da collocarsi lungo il corridoio ecologico trasversale con accesso dalla viabilità pubblica di via Da Vinci.

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. Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra locale o in masselli di cls o materiali idonei a garantire la permeabilità del terreno, previa attenta valutazione di inserimento nel contesto locale. 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.45, 1.54	34-35	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**8**

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
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica differenziata per zona
- 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.
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
- 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.45, 1.54	34-35	CEPARANA	DTR-ASU-Mix	**8**

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.

Al fine del rilascio del titolo edilizio sarà richiesta una relazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento Acustico comunale e disciplina delle attività Rumorose", che documenti i livelli sonori previsti dall'esercizio dell'infrastruttura, dell'impianto o dell'attività e le eventuali misure da porre in atto per garantire il rispetto dei limiti acustici di zona. A protezione degli edifici residenziali esistenti è comunque prevista un'ampia area a verde pubblico.

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"*