PROCESSO INTEGRATO PUC - AGENDA 21 LOCALE

Comune di Bolano

Provincia della Spezia



Coordinatore Ufficio Speciale di P.U.C.
PROGETTO DEFINITIVO

Arch. Claudia DONATI

Consulenza tecnico scientifico metodologia integrata PUC A 21 L (progetto preliminare di PUC)

Arch. Paola Milani

REDAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DI PUC
Ufficio Speciale di P.U.C.

Arch. Simona BASSI

Arch. Claudia DONATI

Arch. Roberto PALOMBA

Consulenze di settore

Geologia ed idrogeologia

Geol. Gabriele PALUMMO

risorse boschive ed agricole

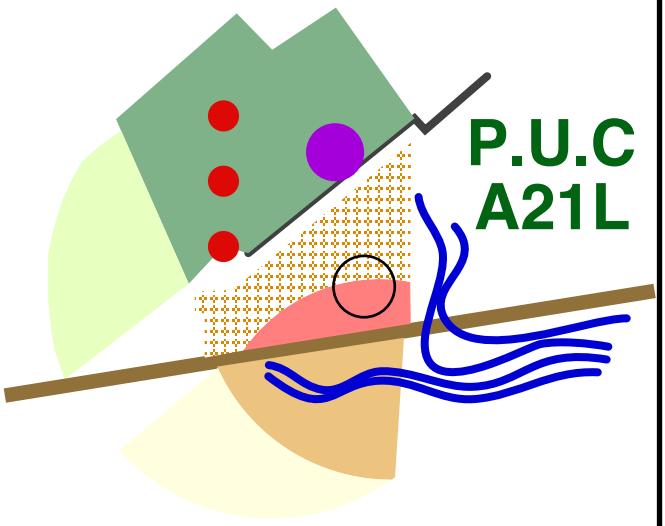
Dott. Agr. Francesco MARIOTTI

Il Sindaco

Franco RICCIARDI GIANNONI

Il Segretario Comunale

Dott. sa Marilena SANI



P.U.C
piano urbanistico comunale

Progetto Definitivo

STRUTTURA DEL PIANO

Album

schede norma

2013

Distretti di Trasformazione D.T.R

Ambiti di riqualificazione complessi A.R.C

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 01



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto St	mq	16990,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	5.097,00

legenda

- perimetro distretto
- pista ciclabile
- viabilità pubblica
- VP — verde pubblico
- verde privato
- parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

a) Descrizione e obiettivi

La zona si pone al margine sud dell'abitato di Ceparana e vuole costituire la regolarizzazione e chiusura del margine urbano verso la campagna che si collegherà alla nuova bretella S.Stefano-Ceparana tramite viabilità di progetto ricompresa nello SUA 02 già adottato . Data la collocazione, la dimensione dell'intervento e l'obiettivo urbanistico di chiusura del limite del tessuto insediativo, costituisce un distretto strategico per il miglioramento e definizione del disegno urbano. La progettazione del distretto si dovrà porre l'obbiettivo di ridisegnare il margine urbano prevedendo anche elementi riqualificanti del tessuto esistente attraverso la realizzazione di spazi pubblici attrezzati .

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	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. 133

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4,U.3.5,U.3.2,6,U.3.8, U.3.9, U.3,10	
	Commerciale	U.4.1	20%
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	16.990	Piani fuori terra	N° max	2/3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	7.50 / 10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	5.097	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	8
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			

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
Pista ciclopedonale		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

verde pubblico attrezzato		**X**
Attrezzature ed impianti di interesse generale		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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.

Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, 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.

Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti. Le nuove strade dovranno essere organizzate a viali alberati su uno o due lati con pista ciclabile a fianco strada (di collegamento tra l'ambito e viale Italia), nonché marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, giardini attrezzati.
E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada, preferibilmente disposti su un controviale parallelo alla viabilità principale; 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. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime del fabbricato, la copertura di questa dovrà 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 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.
I materiali utilizzabili per i rivestimenti, le lastricature e l'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 solo 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)

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico e del percorso ciclo pedonale
- distribuzione della viabilità pubblica
- 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 e allineamenti con la viabilità
- numero dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica e differenziata per zona
- 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. 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1,55	34	CEPARANA - Case Belloni	DTR-ASU-Res	**1**

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. Nelle aree private a verde vanno sempre previste vasche o serbatoi di accumulo delle acque piovane a scopo di irrigazione delle aree verdi relative. 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.
In particolare, è raccomandato un incremento delle aree verdi lungo gli assi stradali principali, in qualità di biomassa vegetale capace di assorbire una quota di anidride carbonica, nonché di filtrare e abbattere una quota delle sostanze inquinanti emesse dal traffico e quindi compensare in parte le emissioni inquinanti in atmosfera, nonché mitigare il rumore.

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.

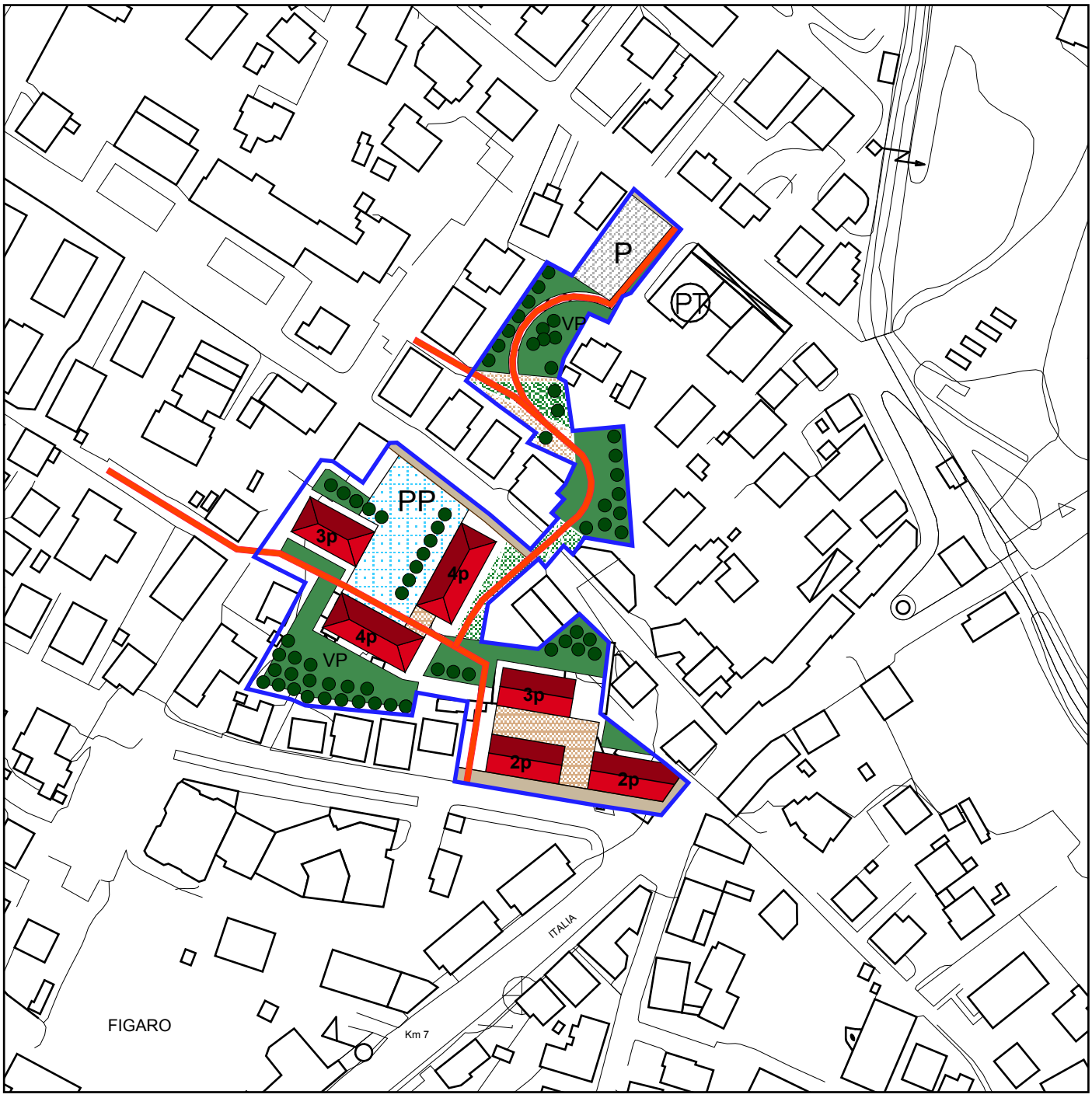
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

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.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

D.T.R. 04



Parametri urbanistici

superficie territoriale **DTR 04**	mq	63597,00
superficie territoriale lotto **Sub 1**	mq	20597,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	10299,00
superficie territoriale lotto **Sub 2**	mq	43000,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	21500,00

legenda

- Sub 1
- Sub 2
- viabilità
- pista ciclabile
- VP — verde pubblico
- strutt. sportiva pubblica
- verde privato
- P — parcheggi
- PP — Piazza Pubblica

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.38, 1.63, 1.60	15C, 36	CEPARANA (area ex-Fusani)	DTR-ASU-Mix	**4**

a) Descrizione e obiettivi

La zona comprende un'area industriale dismessa (ex-Fusani e Cortesia), sulla quale insistono ancora diversi fabbricati, che si trova al centro di due aree agricole ormai non più coltivate. L'area ha un'importanza strategica per il nuovo assetto urbanistico di Ceparana ed ai fini della costituzione dei "poli" della piana.
L'obiettivo primario è riconvertire l'area ad uso misto, con la realizzazione di una galleria commerciale, ma anche di uffici e residenze e con il mantenimento di larghe fasce a verde sui lati, oltre che, ad ovest, con il potenziamento della struttura sportiva pubblica esistente e, ad est, con la formazione del Parco Urbano in contiguità al nuovo polo scolastico.
Nella porzione lungo Via Puccini, fra Via Genova e Via Verdi, è prevista inoltre la realizzazione di una polarità pubblica ad uso sportivo con lo scopo di consolidare la presenza di attività sportive già esistenti nell'area soprastante: obiettivo è la formazione di una "Cittadella dello sport al chiuso" in continuazione della struttura socio-ricreativa esistente (campi tennis del circolo Polis).
Si tratta di attuare la riqualificazione ambientale e la ricucitura urbanistica di tale area oggi periferica quale zona per attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva con funzioni di raccordo organico tra i servizi di quartiere e la periferia che sfuma nelle area agricole, da attuare e gestire attraverso l'apporto di iniziative private e mediante specifici convenzionamenti.

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	ID-MO-A / NICO	-------	
Vegetazionale	COL-IDS	-------	
Geomorfologico	MO-B	-------	

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

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Commerciale	U.4.3, U.4.4	50%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3	20%
	Residenziale	U.1.1	30%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	63.597	Piani fuori terra	N° max	4/5
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,50	Altezza max	m	13.50 / 16.50
Sup. agibile S.A.	m^2	31.799	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	40	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	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 ERP dovrà essere prevista nella misura minima del 10% (sub.1) e 12% (sub.2) della S.A. riconosciuta al distretto per ciascun subalterno.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.38, 1.63, 1.60	15C, 36	CEPARANA (area ex-Fusani)	DTR-ASU-Mix	**4**

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X
Pista ciclo-pedonale		X
Area a verde pubblico attrezzato		**X**
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport		**X**
Attrezzature ed impianti di interesse generale		**X**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Possono, eventualmente, essere conservati i corpi di fabbrica relativi alle palazzine uffici, nonché la torre caratterizzante l'area quale testimonianza di archeologia industriale. Eventuali edifici esistenti all'interno del Distretti di Trasformazione, se mantenuti e recuperati, concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

Il DTR è stato suddiviso in due sub distretti di operatività minima: sub 1 e sub. 2.
L'area ex fusani da riqualificare è stata inserita nel sub. 2 ove il nuovo schema SOU prevede la realizzazione di polarità pubbliche per il completamento/sviluppo dell'area sportiva già esistente a nord del lotto; in considerazione delle attività produttive preesistenti (fonderia), l'area necessita di una bonifica preliminare con asportazione di eventuali accumuli di materiali e sostanze pericolose ancora depositati dentro e fuori i capannoni, nonché la verifica fisico-chimica dei terreni circostanti.
Nel sub. 1, il nuovo SOU privilegia l'inserimento del parco urbano in diretta adiacenza al complesso scolastico esistente.

La nuova edificazione deve preferibilmente seguire gli allineamenti della viabilità di progetto.
L'altezza massima dei corpi di fabbrica deve essere differenziata in maniera decrescente verso l'area meno antropizzata (a sud verso il fiume). Per quanto concerne la tipologia degli edifici saranno commerciali specialistici o misti con terziario e residenziale.
I nuovi edifici dovranno utilizzare tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico. Particolarmente consigliati sono pannelli fotovoltaici sulle coperture e facciate della galleria commerciale che può configurarsi come edificio tecnologicamente avanzato in materia di risparmio energetico e bioarchitettura.
La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, piccoli giardini attrezzati, evitando la facile soluzione di una semplice sommatoria di edifici condominiali privi di spazi aperti per la vita associativa.
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.

Nel sub. 1 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. 2 è consentita anche la realizzazione, nelle porzioni di lotto 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.38, 1.63, 1.60	15C, 36	CEPARANA (area ex-Fusani)	DTR-ASU-Mix	**4**

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.

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.

Le aree pubbliche indicate nello SOU sono finalizzate alla definizione della rete viaria, alla realizzazione di un Parco Urbano di fronte al nuovo polo scolastico, con passaggio della pista ciclopedonale Ceparana-S.Bartolomeo nella parte nord del DTR, nonchè di spazi pubblici attrezzati nella parte nord ovest del DTR in adiacenza alla struttura sportiva pubblica.
Per quanto attiene la rete stradale, deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti (Via Puccini e Via Verdi) nel rispetto della infrastrutturazione ecologica (corridoi ecologici) prevedendo ove possibile sempre fasce di ambientazione stradale e barriere verdi.
Le nuove strade dovranno essere organizzate a viali alberati su uno o due lati con marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Lungo dette strade dovranno inoltre essere previsti parcheggi pubblici che dovranno essere adeguatamente schermati sui lati da siepi e piantumati con barriere verdi.
La pista ciclopedonale sarà realizzata lungo la via di progetto che attraversa in DTR in direzione est- ovest.
Sulla fascia limitrofa all'area Polis vanno realizzati impianti sportivi chiusi e/o aperti (pubblici o privati da assoggettare a convenzione per usi collettivi) così da completare l'offerta impiantistica a livello locale.
L'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzata di fronte al polo scolastico e ad essa essere opportunamente collegato.
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 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
- ubicazione dell'area da destinarsi a verde pubblico
- distribuzione della viabilità pubblica
- disposizione dei corridoi ecologici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.38, 1.63, 1.60	15C, 36	CEPARANA (area ex-Fusani)	DTR-ASU-Mix	**4**

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di PUO esteso all'intero distretto ovvero di n. 2 PUO estesi ai singoli sub-distretti di operatività minima.
In caso di PUO esteso all'intero distretto, lo stesso dovrà 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 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
- allineamento dei fabbricati lungo la viabilità
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica differenziata per zona
- numero dei piani dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- 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. 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1D	1.38, 1.63, 1.60	15C, 36	CEPARANA (area ex-Fusani)	DTR-ASU-Mix	**4**

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dalla viabilità pubblica di progetto, da quella esistente e dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

Dovrà essere dimostrato che la qualità dei suoli sia compatibile con le attività previste, attraverso indagini preliminari idonee, effettuate ai sensi dell'art. 242, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ed ii.l.

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.

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.

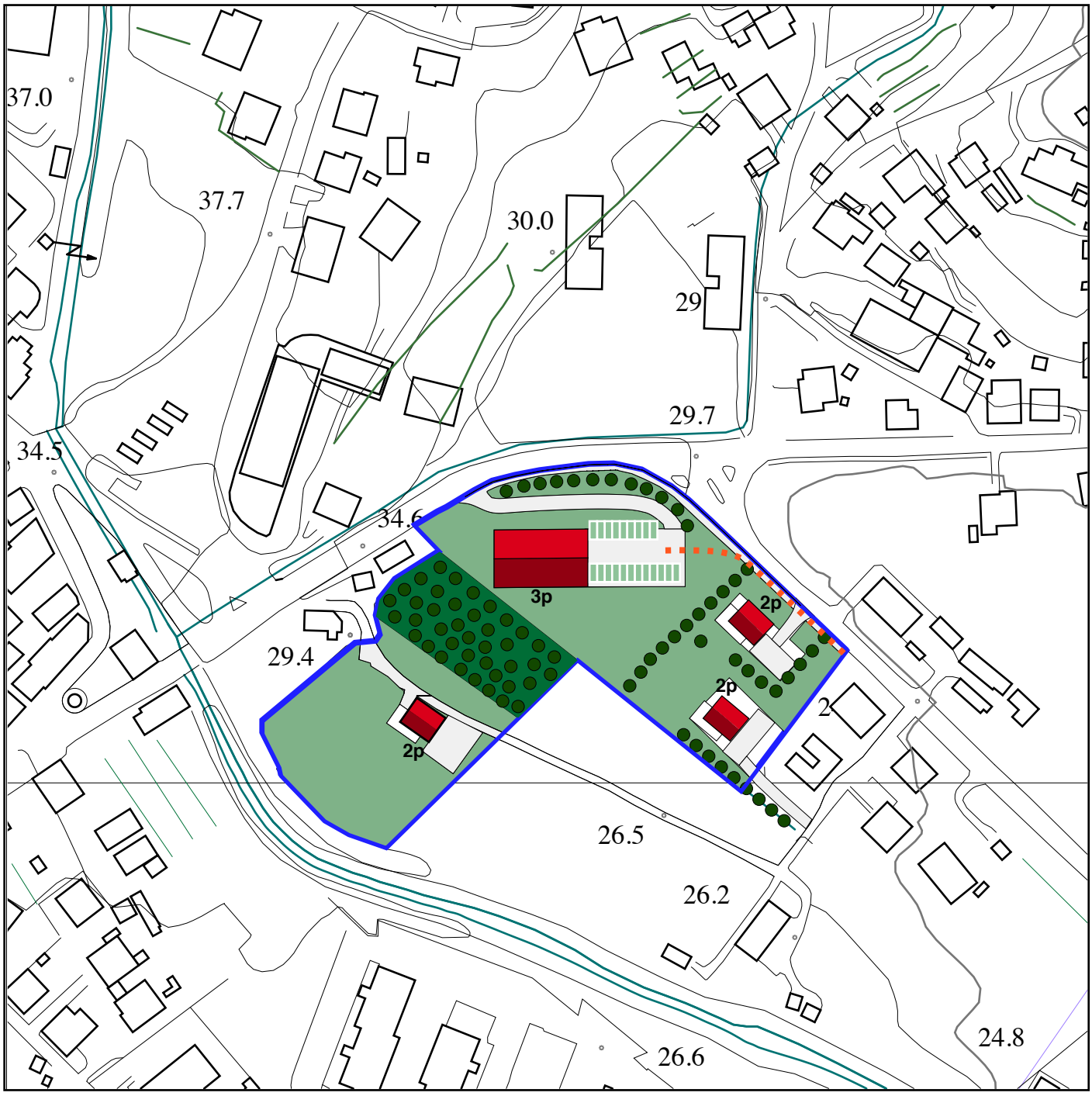
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

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.

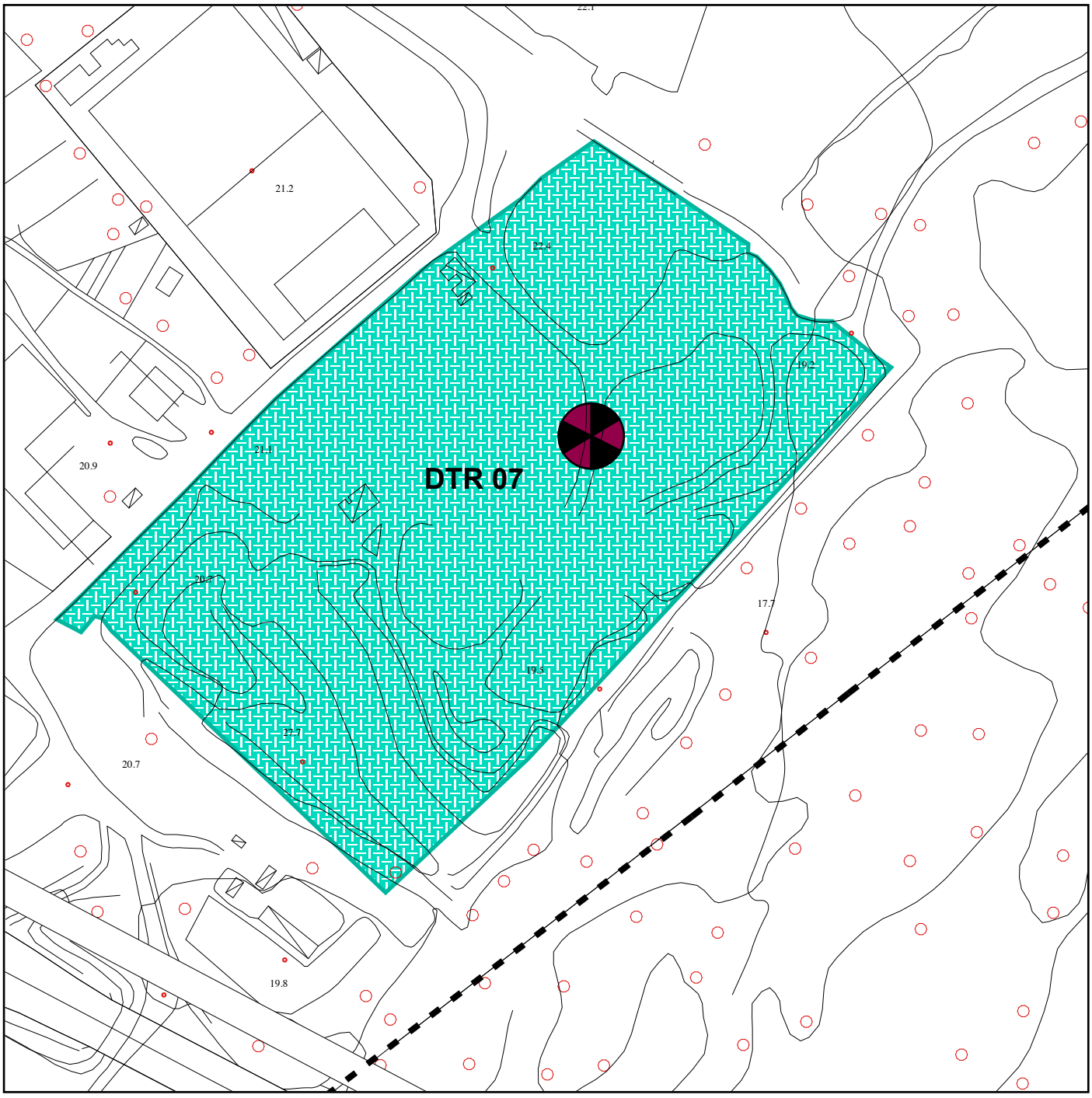
Ulteriore incentivo volumetrico è previsto dall'art 58 nella misura max del 5% rispetto alla max potenzialità edificatoria, in relazione alla classificazione energetica in cui ricade l'edificio. Tale incremento, da applicarsi fino ad un massimo del 15% rispetto alla Sag max consentita, viene valutato dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

D.T.R. 07



0 50 100 150 200

legenda

perimetro DTR

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto Sub 1 ARI	mq	34.100,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	
superficie agibile SA	mq	

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,18		CEPARANA	DTR-PF-Rq	**7**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area attualmente occupata da impianti di produzione bituminosi, conglomerati cementizi e macinazione di inerti (Ditta Paglini Romano), quindi attività ritenuta incompatibile con il luogo di tutela perifluviale adiacente al F. Magra. Tale area è stata oggetto di un Protocollo d'intesa sottoscritto il 19/01/2006 dall'Ente Parco, la Provincia della Spezia, il Comune di Bolano e la Ditta stessa, finalizzato ad avviare un programma di trasformazione, risanamento ecologico-ambientale e riqualificazione paesaggistica del sito.

b) Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

P.T.C.P.			Vincoli
Assetti	*Vigente*	*Variante da P.U.C.*	Dlgs. 42/2004 Vincolo sismico (D.P.R. 380/2001, art. 93 - ex L. 64/1974) Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra Area S.I.C. Ambiti normativi delle aree inondabili
Insediativo	TRZ	----	
Vegetazionale	COL-IDS	----	
Geomorfologico	MA	----	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili

NCC art. 135 - Si fa riferimento all'accordo di programma citato.

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: parco fluviale 100%
Altre Funzioni:

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	33.650	Piani fuori terra	N° max	1
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2		Altezza max	m	3
Sup. agibile S.A.	m^2		Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%				
Area pubblica Ap minima	%	100	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%		Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%		Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha		Distanza fabbricati	m	20
Densità arbusti Ar	N°/ha				

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Attrezzature e impianti di interesse generale		**X**

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,18		CEPARANA	DTR-PF-Rq	**7**

g) disciplina di livello puntuale paesistico

Il sito deve venire bonificato e vanno allontanati tutti i materiali e gli scarti di lavorazione incompatibili con l'area fluviale. Gli interventi di riqualificazione devono reindirizzare l'area verso un'evoluzione naturalistica in linea con l'ambiente perifluviale, adatta altresì ad una modesta fruizione antropica a fini escursionistici e didattici.
Una volta traslocata l'attività, potrebbero rimanere in sito alcuni macchinari ed impianti di lavorazione, previa la loro messa in sicurezza, per una sistemazione a parco di "archeologia industriale" dell'area stessa. Va, altresì mantenuta e, ove possibile, ampliata e ramificata all'interno del distretto, la rete di percorsi ciclo-pedonali già esistenti.
Pur essendo, l'attività produttiva esistente, totalmente incompatibile col luogo, un attento intervento di riqualificazione ne potrebbe valorizzare qualche impianto come testimonianza delle lavorazioni locali (Cfr. esempi di archeologia industriale nel bacino della Ruhr).

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

- il perimetro del distretto
- realizzazione pista ciclabile di collegamento con pista esistente lungo il Villa
- disposizione dei corridoi ecologici

Ritenuto che allo stato attuale non esistano le condizioni per la ricollocazione degli impianti, la Ditta è stata ammessa al regime transitorio di permanenza dell'attività per un periodo di dieci anni, previa la presentazione di un programma di ambientalizzazione e mitigazione dell'impatto ambientale e territoriale.

l) Zonizzazione geologica

Zonizzazione Geologica del Territorio: 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 di accesso, 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 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.

Dovrà essere dimostrato che la qualità dei suoli sia compatibile con le attività previste, attraverso indagini preliminari idonee, effettuate ai sensi dell'art. 242, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ed ii..

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"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° DTR
1B	1,18		CEPARANA	DTR-PF-Rq	**7**

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"*

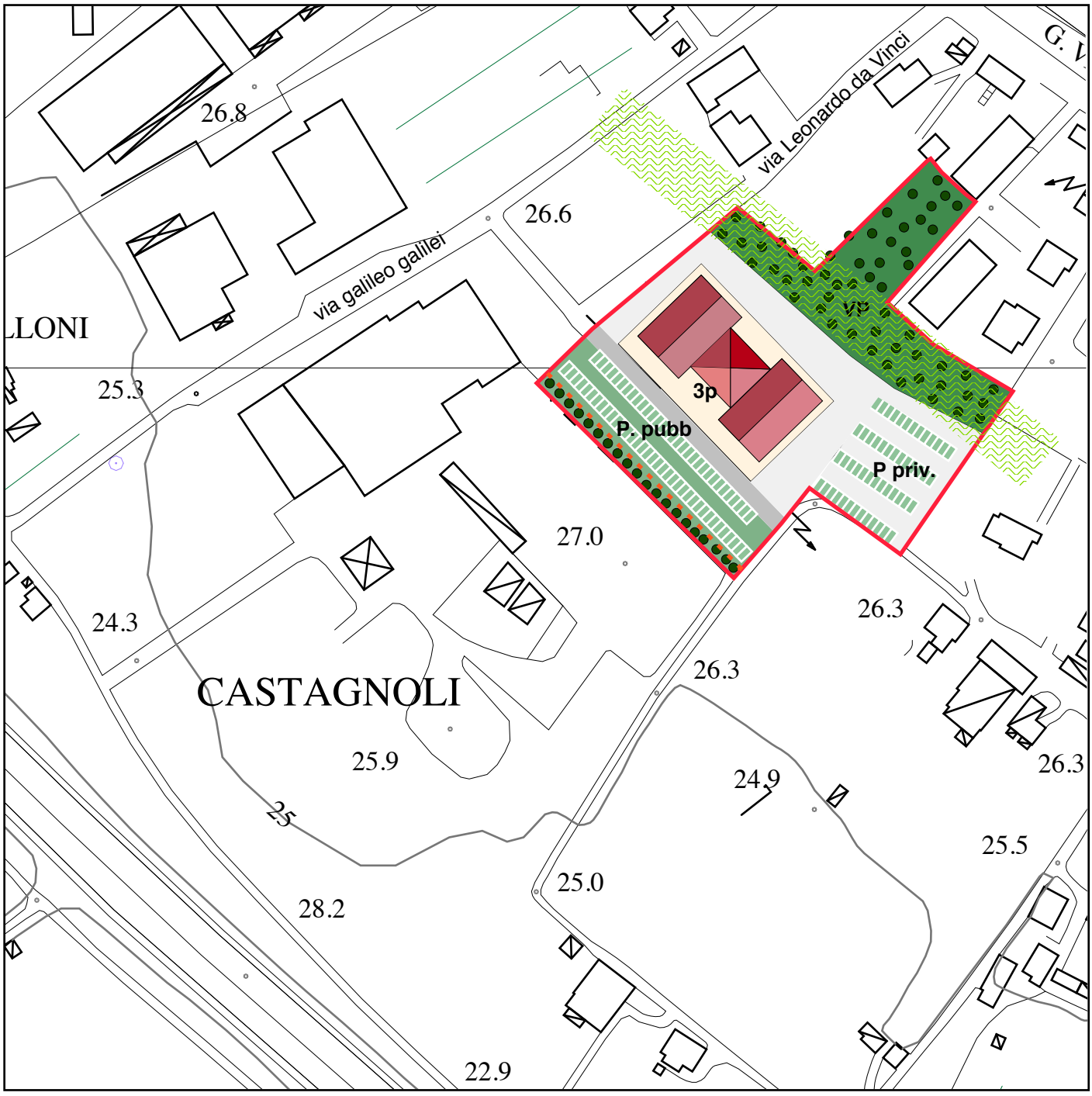
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

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"*

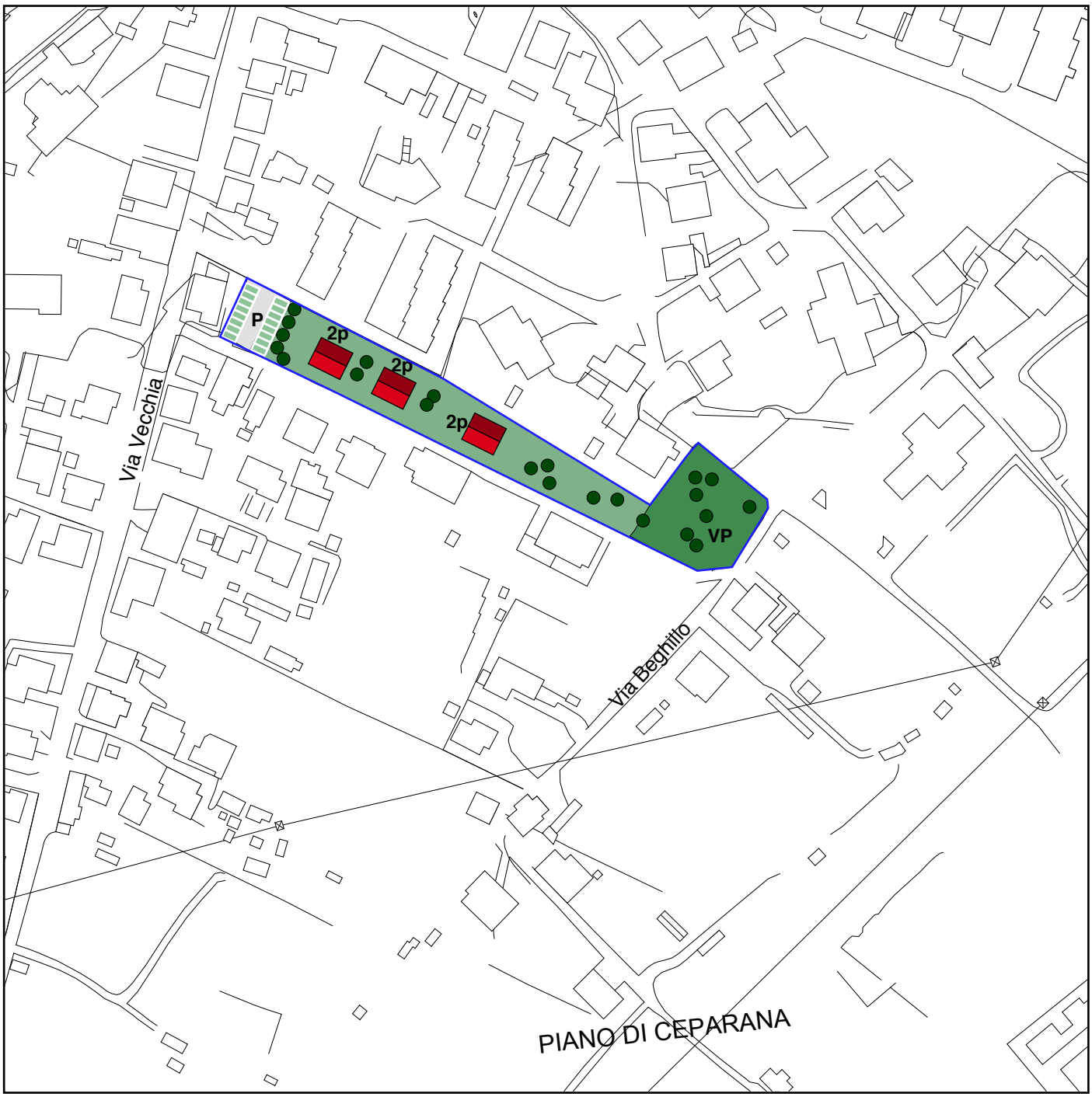
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 01



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	4134,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,25
superficie agibile SA	mq	1034,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- P — parcheggi pubblici
- VP — verde pubblico
- verde privato

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,51	8C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**1**

a) Descrizione e obiettivi

L'area si estende lungo Via Privata per quasi tutta la sua lunghezza. Riveste un ruolo strategico ai fini della dotazione di aree per servizi nella zona a prevalente destinazione residenziale, con tessuti esistenti già molto densi.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

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	4.134	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,25	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	1.034	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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		
Verde pubblico attrezzato		X
Parcheggio pubblico		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,51	8C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**1**

L'edificazione riguarderà edifici in linea o a schiera, da collocarsi nella parte ovest dell'ambito, con creazione nella parte est dell'ambito di una zona a verde pubblico attrezzato. L'allineamento da mantenere sarà preferibilmente quello parallelo alla viabilità principale o agli edifici contermini, con possibilità di diverso allineamento e articolazione dei volumi in relazione all'esposizione solare ottimale.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; la realizzazione di autorimesse interrate per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al fine del rispetto degli standards di legge che potrà essere valutata in sede di progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.
Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime del fabbricato, 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.
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 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. Non è pertanto ammessa l'installazione di pannelli a terra.

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

- il perimetro del distretto
- la realizzazione del parcheggio pubblico

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,51	8C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**1**

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
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private
- 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;

l) Zonizzazione geologica
Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 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.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 02



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	3.230,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	969,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- verde privato
- P parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito è posto ad est di Via Vecchia, con accesso da via Beghillo; la previsione urbanistica mira a completare il tessuto insediativo semiperiferico esistente a destinazione residenziale, al fine di ottenere un aspetto ed una funzionalità più urbani, con realizzazione di aree per servizi ed in particolare un'area a parcheggio .

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 elettrodotto
Insediativo	IS-MA	NI-CO	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

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	3.230	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	969	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

L'edificazione riguarderà preferibilmente edifici plurifamiliari in linea, a blocco o a corte, da collocarsi nell'area sud-orientale dell'ambito, con mantenimento sul lato nord occidentale dell'ambito sulla quale grava la fascia di rispetto dell'elettrodotto. L'allineamento da mantenere sarà preferibilmente quello parallelo alla viabilità principale, con possibilità di diverso allineamento e articolazione dei volumi in relazione all'esposizione solare ottimale.
E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime del fabbricato, 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 semi-permeabilità del terreno, previa attenta valutazione di inserimento nel contesto locale.

L'area da destinarsi a spazio pubblico dovrà comprendere una zona a parcheggi pubblici che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata con barriera verde al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.

Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

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

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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 e allineamenti con la viabilità
- tipologia edilizia 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

l) Zonizzazione geologica

Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni) e 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"

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.

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, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,20	28	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**2**

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.

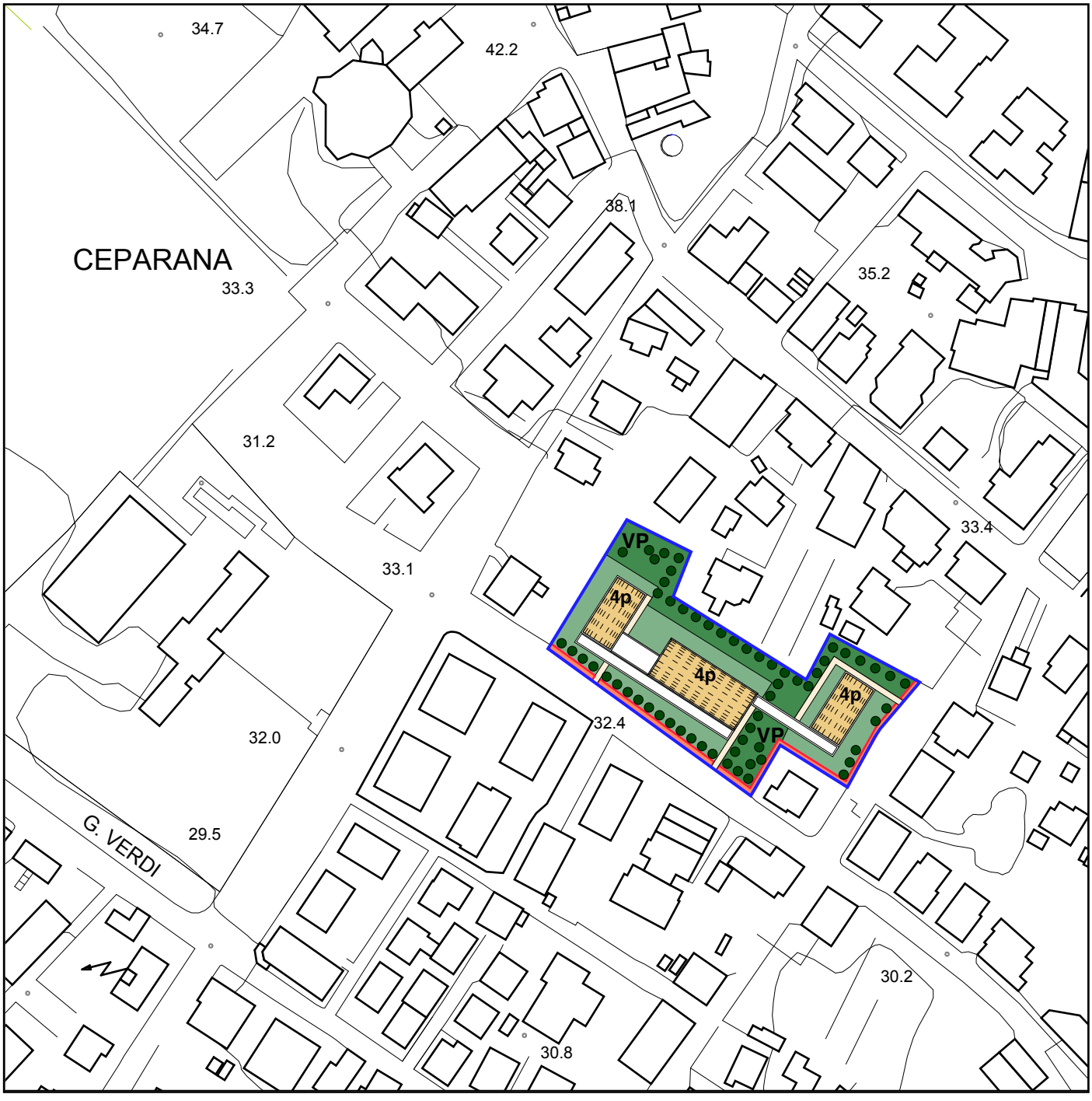
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 03



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	5.040,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,75
superficie agibile SA	mq	3.780,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- pista ciclabile esistente
- VP — verde pubblico
- verde privato

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un ambito strategico per la riqualificazione architettonica e funzionale del centro di Ceparana, con ottima accessibilità. L'ambito è oggi occupato da due edifici di proprietà comunale: la scuola elementare posta su due piani e la palestra con piano unico a doppia altezza. L'area esterna prospiciente Via Indipendenza è sistemata a giardino pubblico attrezzato. La scuola è strutturalmente e funzionalmente obsoleta e per essa si prevede la demolizione ed il trasferimento delle funzioni scolastiche in una nuova struttura da edificare nel polo scolastico su Via dei Castagni. Anche la palestra si trova nelle medesime condizioni e non può essere adibita ad altri usi, se non previa demolizione e ricostruzione.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 110

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	60%
Altre Funzioni ammissibili:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8	20%
	Commerciale	U.4.1	20%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	5.040	Piani fuori terra	N° max	4
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,75	Altezza max	m	13.50
Sup. agibile S.A.	m^2	3.780	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	40			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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		
Piazza pubblica		X
Parcheggi pubblici		X
Area a verde pubblico attrezzato		X
Pista ciclopedonale		**X**

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

L'edificazione dovrà prevedere tipologia di edifici plurifamiliari in linea, a blocco o a corte. I corpi di fabbrica dovranno essere avvicinati il più possibile alla via Indipendenza al fine di creare uno schermo verde di rispetto verso l'edificato esistente. Sotto la nuova edificazione possono venire realizzati parcheggi interrati (1-2 piani, privilegiando impianti meccanizzati invece che rampe di accesso). La parte privata dei parcheggi potrebbe essere formata da box chiusi, mentre la parte destinata ad uso pubblico potrebbe essere formata da posti auto, eventualmente con accessi differenziati. Una quota di tali parcheggi potrebbe poi essere utilmente riservata al servizio del limitrofo polo scolastico.

La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, con percorsi ciclo-pedonali ed aree a verde attrezzato. Stante la presenza già della pista ciclabile su Via Indipendenza, con area verde attrezzata a margine ed aree a verde con dotazione vegetazionale abbastanza consolidata, dovrà esserne previsto per quanto possibile il mantenimento per la costituzione degli spazi pubblici attrezzati.

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 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
- realizzazione di uno schermo verde verso l'edificato esistente
- mantenimento del percorso ciclopedonale

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Permesso di costruire convenzionato

Nelle more della predisposizione del permesso di costruire, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

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
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private
- 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 e ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA B aree stabili suscettibili di amplificazioni locali (6 = ghiaia).
Per la componente operativa (PUO/Permesso di costruire convenzionato) 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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dalla pista ciclabile in progetto e dall'area a parcheggio pubblico esistente.

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,47	13C	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**3**

fino ad un massimo del 15% rispetto alla Sag max consentita, viene valutato dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 04



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	6.860,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,40
superficie agibile SA	mq	2.744,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- VP verde pubblico
- verde privato
- P parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.54, 1.44	17C, 35	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**4**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito è compreso fra Via G. Galilei e Via L. da Vinci ed è delimitato a nord da Via Verdi. Si tratta di un'area interstiziale oggi piuttosto disordinata che necessita di un nuovo assetto, considerando anche la sua vicinanza col centro di Ceparana. Obiettivo è la definizione di un nuovo tessuto urbano a prevalente destinazione 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)
Insediativo	ID-MO-A / NI-CO	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

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	6.860	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,40	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.744	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	35	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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
Verde pubblico attrezzato		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.54, 1.44	17C, 35	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**4**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

L'edificazione riguarderà edifici plurifamiliari a corte, in linea, o a blocco. 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 tale ambito è prevista anche la realizzazione di alloggi per ERS a canone moderato e per proprietà a prezzi convenzionati nella misura minima del 10% della S.A., secondo le tipologie di alloggio di cui all'art. 16.1 delle NCC.

Va rivista la disposizione degli accessi all'ambito, con riqualificazione di via Galilei e di Via L. da Vinci con realizzazione di marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Il transito pedonale dovrà essere garantito anche lungo la via verdi e via Galilei. Particolare attenzione va posta nei confronti del DTR 08, a prevalente destinazione commerciale, ed alle relative previsioni di viabilità e parcheggi con cui l'ambito dovrà relazionarsi.
I parcheggi pubblici potranno essere preferibilmente collocati lungo strada e dovranno essere adeguatamente schermati sui lati da siepi e piantumati con barriera verde al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
Deve essere inoltre mantenuta la continuità del corridoio ecologico trasversale con formazione di un'area verde pubblico attrezzato intermedia.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.54, 1.44	17C, 35	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**4**

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 a verde pubblico
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante P.U.O. esteso all'intero ambito.

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 e allineamenti con la viabilità
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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.

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.54, 1.44	17C, 35	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**4**

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 05



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	7.000,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,40
superficie agibile SA	mq	2.800,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- pista ciclabile
- viabilità pubblica
- VP verde pubblico
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.24, 2.25	8	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**5**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un ambito semicentrale di Ceparana posto a ovest di Via Garibaldi che, ad oggi, non ha utilizzi specifici. Nel complesso l'ambito si presenta quale vero e proprio "vuoto urbano" privo di elementi di connotazione.

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 Rispetto dell'acqua pubblica "Villa dei Greci".
Insediativo	ID-MO-A	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 110

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9, U.3.10	20%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	7.000	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,40	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.800	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	35	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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
Verde pubblico attrezzato		X
Pista ciclopedonale		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.24, 2.25	8	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**5**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

L'edificazione riguarderà edifici plurifamiliari a corte, in linea, o a blocco. Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà farsi carico comunque di verificare:

- la tipologia edilizia più consona al contesto d'inserimento
- l'ubicazione dei sedimi dei fabbricati e la loro composizione geometrica.

In tale ambito è prevista anche la realizzazione di alloggi per ERS a canone moderato e per proprietà a prezzi convenzionati nella misura minima del 10% della S.A., secondo le tipologie di alloggio di cui all'art. 16.1 delle NCC.

Lo schema S.O.U. prevede la realizzazione di una viabilità trasversale di collegamento tra via Garibaldi e Via Giustiniana, lungo la quale dovrà essere prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale.
Va valutata la disposizione degli accessi all'ambito con realizzazione di marciapiedi pedonali nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche lungo tutte le viabilità esistenti e di progetto. I parcheggi pubblici dovranno essere preferibilmente collocati lungo strada e dovranno essere opportunamente piantumati e prevedere la messa a dimora di barriere verde al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. E' prevista inoltre la realizzazione di una zona a verde pubblico attrezzato che dovrà avere accesso diretto dalla viabilità pubblica di via Garibaldi.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.24, 2.25	8	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**5**

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 dell'ambito
- accessibilità delle aree pubbliche da via Garibaldi
- viabilità pubblica di collegamento tra via Giustiniana e via Garibaldi

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito.

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 fabbricati e tipologia edilizia 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 A aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto e ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA A aree stabili (1a = substrato lapideo, stratificato con jv<13).
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.

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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.24, 2.25	8	CEPARANA	ARC-TIUmix_Cp	**5**

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.

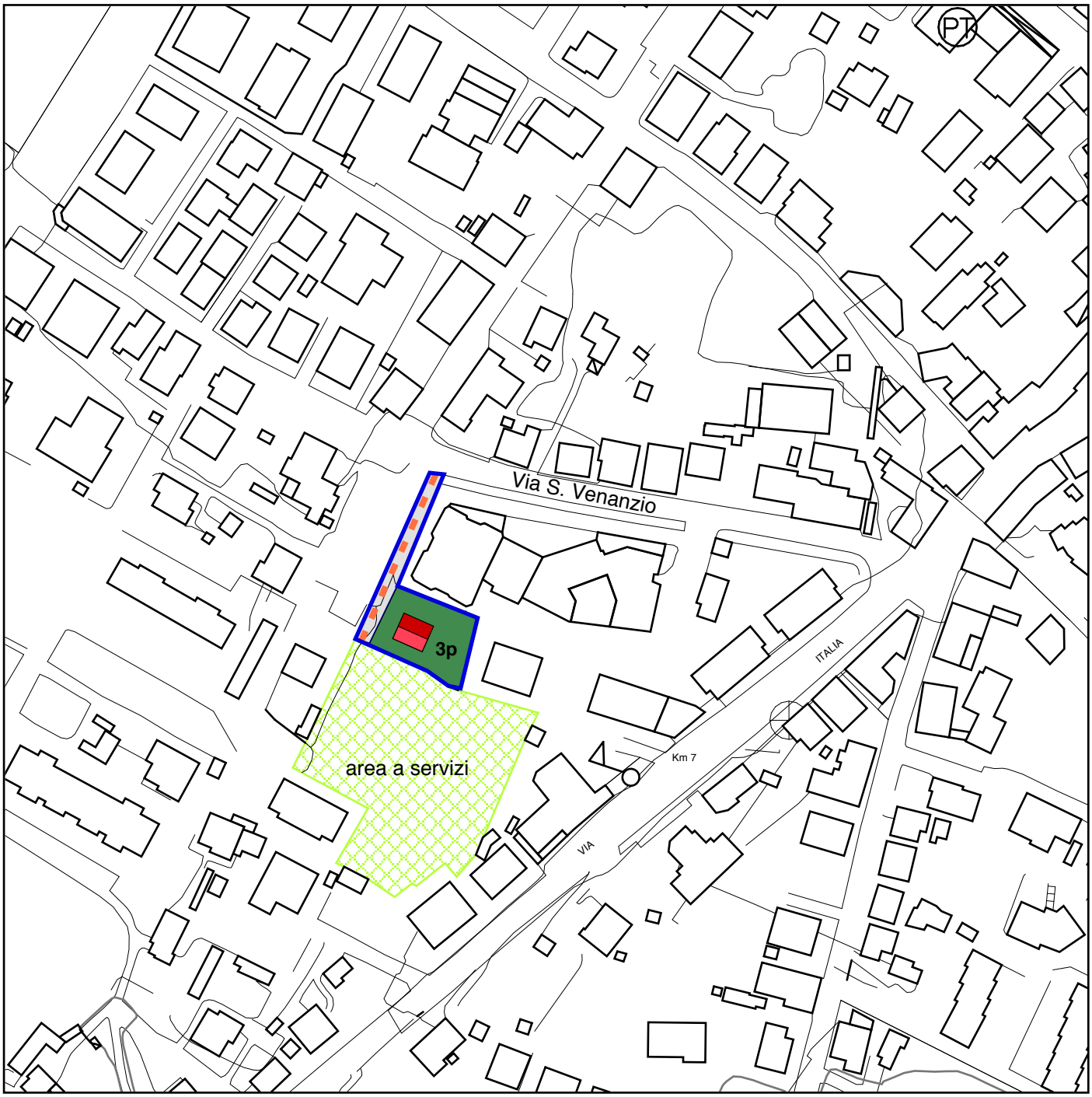
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 06



0 50 100 150 200

legenda

- Perimetro ARC
- verde privato
- pista ciclopedonale

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto St	mq	1.072
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,25
superficie agibile SA	mq	268

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,52	18C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**06**

a) Descrizione e obiettivi

L'area si trova in zona Figarolo all'interno del contesto già edificato della piana. L'intervento si qualifica come zona di completamento in adiacenza ad un'area a servizi in parte esistente ed in parte di progetto. L'obiettivo principale è quello di garantire, a fronte della realizzazione di un piccolo edificio residenziale privato, un miglior collegamento tra la via pubblica di S. Venanzio e le due aree a servizi realizzando un apposito percorso ciclopedonale.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

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	1.072	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,25	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	268	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	20	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	40	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	60			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Percorso ciclopedonale per collegamento aree a servizi		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,52	18C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**06**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

Il progetto dovrà farsi carico di studiare la soluzione ottimale per collegare la via S. Venanzio con l'area a servizio retrostante il lotto oggetto di intervento. In particolare lo schema SOU prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale perpendicolare alla via S. Venanzio; detto percorso dovrà essere opportunamente piantumato al fine di garantire una ombreggiatura dello stesso e prevedere la messa a dimora di barriere verde.

L'edificazione riguarderà la realizzazione di un edificio plurifamiliare in linea o a blocco.
L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.
E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo, 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 o soluzioni 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 dell'ambito
- ubicazione del percorso ciclopedonale

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,52	18C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**06**

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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 del sedime dei fabbricati e allineamenti con la viabilità
- numero dei piani del fabbricato
- tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private
- collocazione del percorso pedonale
- 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;

l) Zonizzazione geologica
Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA E2 aree a suscettività 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"

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.

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, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. 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.

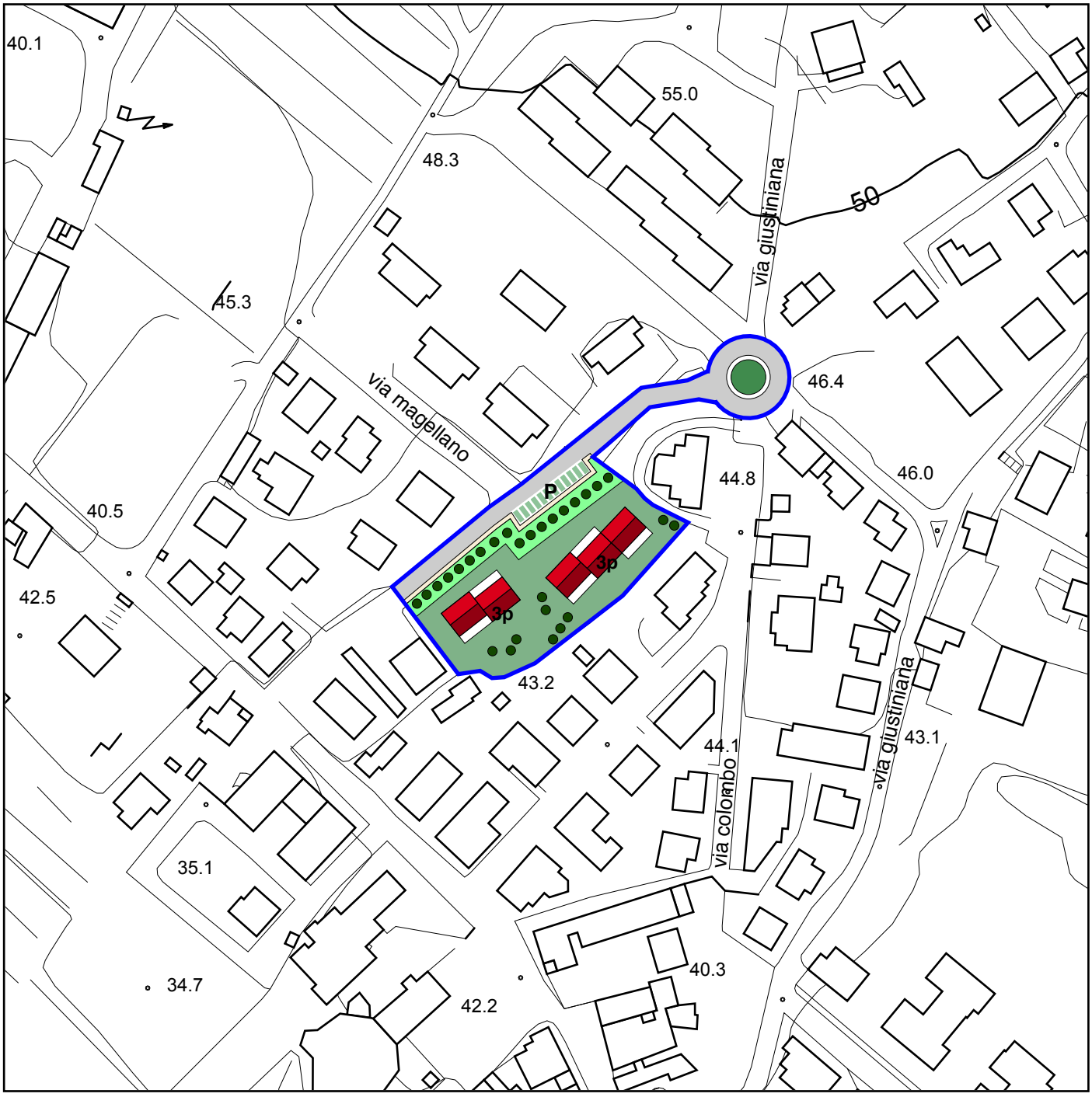
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 07



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	5.194,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,40
superficie agibile SA	mq	2.078

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- P parcheggi
- verde privato

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area semi-centrale di Ceparana, a nord di Palazzo Giustiniani, rimasta inedificata al centro dell'isolato. Attualmente è occupata da alcuni orti e verde spontaneo. Obiettivo è il consolidamento dell'edificato e la risistemazione dell'area e della viabilità. Per la viabilità si prevede la realizzazione del completamento del tratto stradale posto a ovest dell'area, dall'area di intervento fino all'incrocio di Via Giustiniana con Via Colombo, dove verrà realizzata una nuova rotatoria.

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

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili limitatamente al piano terreno:	Terziario U.3.3, U.3.4, U.3.5,	20%
	Commerciale U.4.1	
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	5.194	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0.40	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.078	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	35	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	30	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

Considerato che allo stato attuale l'area è occupata prevalentemente da orti privati e aree verdi residuali, particolare attenzione andrà posta nella progettazione ai fini del mantenimento, per quanto possibile, della dotazione vegetazionale attuale. Vanno evitate alterazioni sensibili della morfologia esistente e riempimenti.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici a schiera, in linea o plurifamiliari a blocco.
L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

In tale ambito è prevista anche la realizzazione di alloggi per ERS a canone moderato e per proprietà a prezzi convenzionati nella misura minima del 10% della S.A., secondo le tipologie di alloggio di cui all'art. 16.1 delle NCC.

Il progetto dovrà farsi carico della ristrutturazione della strada esistente di via Genova e della realizzazione del nuovo tratto viario di completamento fino all'incrocio tra via Giustiniana e via Colombo, comprensivo della realizzazione della rotatoria sulla strada provinciale che conduce a Bolano capoluogo.

Le nuova strada dovrà essere organizzata con marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché con viale alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa sull'area a parcheggio e creare una barriera verde con l'edificato di nuova realizzazione.

La quota di parcheggio pubblico dovrà essere realizzata lungo strada; i parcheggi privati potranno essere realizzati a raso; 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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.

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 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 solo sulla copertura degli edifici preferibilmente per tetti a falde con pannelli complanari alla copertura o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Non è pertanto ammessa l'installazione di pannelli a terra.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

h) elementi prescrittivi dello schema di organizzazione urbanistica (SOU)
- il perimetro dell'ambito
- ubicazione della viabilità di progetto e rotatoria
- ubicazione parcheggi pubblici in adiacenza a strada di progetto/ristrutturazione

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito o permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del PUO/permesso convenzionato, 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 e allineamenti con la viabilità
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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.

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, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. 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.

Lungo via Genova dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dal traffico veicolare e dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,39	14C	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**7**

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 08



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	9.818,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	982,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito vuole completare e concludere l'attuale situazione di edificazione sulla collina del Debbio, nonché incrementare la possibilità di parcheggio pubblico.

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	IS-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 117

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Residenziale U.1.1	100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	9.818	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,10	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	982	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	10	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	70	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	60	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

La tipologia edilizia è residenziale del tipo villa, edificio singolo su lotto. 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 considerazione della rilevanza paesaggistica della collina del Debbio e che a monte dell'ambito passa l'AVML (Via Colombina), la progettazione dovrà avere cura di adeguare la nuova edificazione alle curve di livello e di verificare il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità di distribuzione interna all'ambito raccordata con l'esistente via Veneto e lungo la quale sarà realizzata un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
Ulteriori tracciati viari interni di raccordo tra l'area pubblica ed i nuovi fabbricati devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente; la carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. ed il fondo dovrà essere ricoperto di materiale semi-permeabile.

E' consentita la formazione di parcheggi a raso; 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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.
Dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 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.

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 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

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 dell'ambito
- previsione di parcheggio pubblico

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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
- numero dei piani dei fabbricati
- 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 A aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto.
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA A aree stabili (1a = substrato lapideo, stratificato con jv<13).
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 III aree di tipo misto.
"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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**8**

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, il progetto dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. 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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 09



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	3.460,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,16
superficie agibile SA	mq	554

legenda

- perimetro A.R.C.
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**09**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito vuole completare e concludere l'attuale situazione di edificazione sulla collina del Debbio, nonché incrementare la possibilità di parcheggio pubblico.

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	IS-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 117

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Residenziale U.1.1	100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	3.460	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,16	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	554	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	70	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	60	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**09**

La tipologia edilizia è residenziale del tipo edificio mono-bifamiliare, villa, casa singola su lotto.
Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, 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.

In considerazione della rilevanza paesaggistica della collina del Debbio e che a monte dell'ambito passa l'AVML (Via Colombina), la progettazione dovrà avere cura di adeguare la nuova edificazione alle curve di livello e di verificare il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 tracciati viari interni dovranno avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente; la carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. ed il fondo dovrà essere ricoperto di materiale semi-permeabile.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.

E' consentita la formazione di parcheggi a raso; 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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.

Dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 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.

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 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**09**

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 dell'ambito
- previsione di parcheggio pubblico in adiacenza alla viabilità pubblica esistente

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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
- numero dei piani dei fabbricati
- 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 A aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto.
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA A aree stabili (1a = substrato lapideo, stratificato con jv<13).
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 III aree di tipo misto.
"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.

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"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2.29, 2.32	19	DEBBIO	ARC-TIPC_Cp	**09**

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.

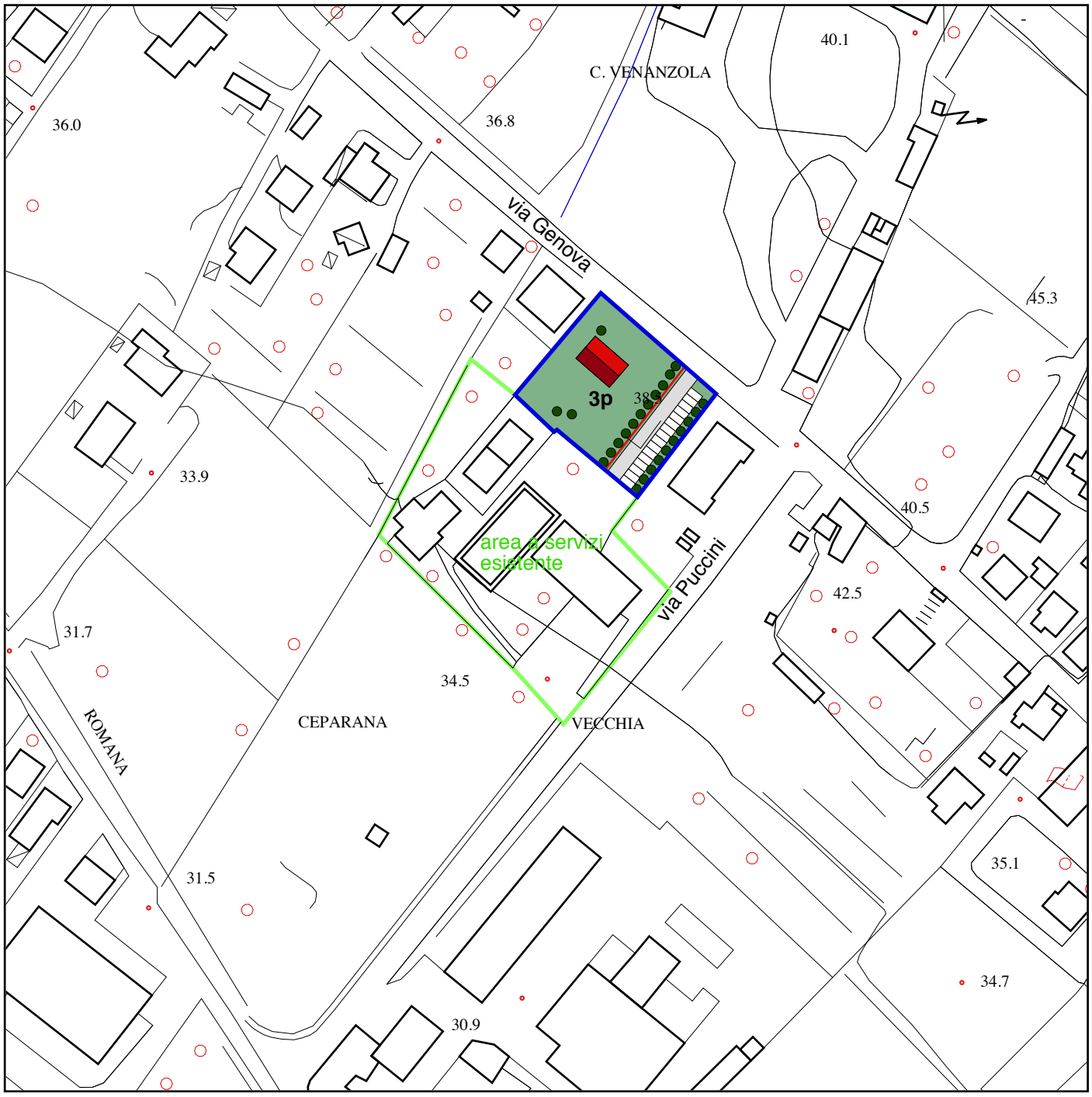
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 10



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale	mq	2.394
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	479

legenda

- Perimetro ARC
- viabilità
- verde privato
- parcheggi (P)
- pista ciclabile

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.30	37	CEPARANA	ARC-TIF-Cp	**10**

a) Descrizione e obiettivi

L'area si estende lungo la via Genova e costituisce attualmente un vuoto urbano da completare e occasione per la creazione di collegamento con l'area a servizi posta a sud.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 114

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili limitatamente al piano terreno:	Terziario	U.3.3, U.3.4, U.3.5,	
	Commerciale	U.4.1	20%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	2.394	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	479	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	40	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	60			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X
Percorso ciclo pedonale		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.30	37	CEPARANA	ARC-TIF-Cp	**10**

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.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici a schiera, in linea o plurifamiliari a blocco
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.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità di collegamento tra la via Genova e l'esistente area a servizi che dovrà essere organizzata con pista ciclabile a fianco strada, nonché marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, oltre la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumata al fine di garantire una ombreggiatura diffusa del percorso e dell'area a parcheggio.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente 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 0.5 m dal piano di campagna naturale fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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 dell'ambito
- previsione dell'area da destinarsi a spazio pubblico

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.30	37	CEPARANA	ARC-TIF-Cp	**10**

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati ed in particolare la realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso ciclo pedonale di congiunzione tra la strada pubblica di via Genova con l'area pubblica.

In attesa della realizzazione delle attrezzature pubbliche, le aree di cessione vanno mantenute a verde, con divieto di depositi e accumuli di materiali di qualsiasi genere.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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 del fabbricato
- tipologia edilizia del corpo 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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.30	37	CEPARANA	ARC-TIF-Cp	**10**

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 11



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	4.570,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,18
superficie agibile SA	mq	823,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- VP verde pubblico
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2,14	2	CA' DE NEGRI	ARC-TIPC_Cp	**11**

a) Descrizione e obiettivi

La zona si pone ai limiti nord dell'abitato di Ceparana e vuole costituire la regolarizzazione e chiusura del margine urbano verso il nucleo di Ca' de Negri.

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	IS-MA	ID-MO-A	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 117

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Residenziale U.1.1	100%
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	4.570	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,18	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	823	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	20	Distanza strade principali	m	8
Verde privato Ve	%	40	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Verde pubblico attrezzato		X
Parcheggi pubblici		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2,14	2	CA' DE NEGRI	ARC-TIPC_Cp	**11**

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.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici a schiera, in linea o plurifamiliari a blocco. Data la vicinanza con l'area agricola pedecollinare, sul lato nord andrà lasciata una fascia a verde privato da piantumare adeguatamente, così da mantenere il corridoio ecologico.
Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, 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.

Il progetto dovrà lasciare ampio spazio verde verso i corridoi ecologici riconosciuti dalla DF e prevedere la realizzazione di area pubblica a parcheggio lungo strada a servizio dell'edificato circostante e creazione area verde pubblica in contiguità con la zona paesaggistica collinare ed accessibile dalla strada pubblica via Casa Negri mediante un percorso pedonale nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche; il parcheggio deve mantenere la pavimentazione almeno semipermeabile e dovrà essere adeguatamente schermatoa sui lati da siepi e piantumato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento della viabilità pubblica esistente e garantita la presenza di marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna.

Dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 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.

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 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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2,14	2	CA' DE NEGRI	ARC-TIPC_Cp	**11**

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 dell'ambito
- ubicazione del parcheggio pubblico lungo strada
- accessibilità dell'area verde pubblica da via Casa Negri
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito.
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
- tipologia edilizia 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 III aree di tipo misto.
"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.

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"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2C	2,14	2	CA' DE NEGRI	ARC-TIPC_Cp	**11**

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 12



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	6235,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	1871,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- VP verde pubblico
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1,21	37	CEPARANA	ARC-TIF_Cp	**12**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area a sud di Via Genova, nella zona di Ai Cerri, attualmente coltivata ma ormai prossima e quasi interstiziale al tessuto insediativo della frazione, per la quale si prevede il completamento con edificazione regolare a blocco o in linea.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 114

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	80%
Altre Funzioni ammissibili	Terziario	U.3.1, U3.3, U.3.9,	20%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	6.235	Piani fuori terra	N° max	2/3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	1.871	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	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		
Verde pubblico attrezzato		X
Parcheggi pubblici		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1,21	37	CEPARANA	ARC-TIF_Cp	**12**

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.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici in linea o plurifamiliari a blocco.
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.

Va mantenuto il corridoio ecologico sul lato posto a sud-ovest, lungo il quale va realizzata l'area a verde pubblico attrezzato.
Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti di accesso all'area comprensivi di marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Gli interventi comprendono la realizzazione lungo la strada di accesso di un parcheggio pubblico opportunamente piantumato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area ed un a barriera verde di separazione con l'edificato di progetto.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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.
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 1.0 ml dal piano di campagna naturale fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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 dell'ambito
- realizzazione del parcheggio pubblico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1,21	37	CEPARANA	ARC-TIF_Cp	**12**

- ubicazione dell'area a verde pubblico
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità
PUO esteso all'intero ambito.

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
- numero dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- tipologia edilizia 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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1,21	37	CEPARANA	ARC-TIF_Cp	**12**

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.

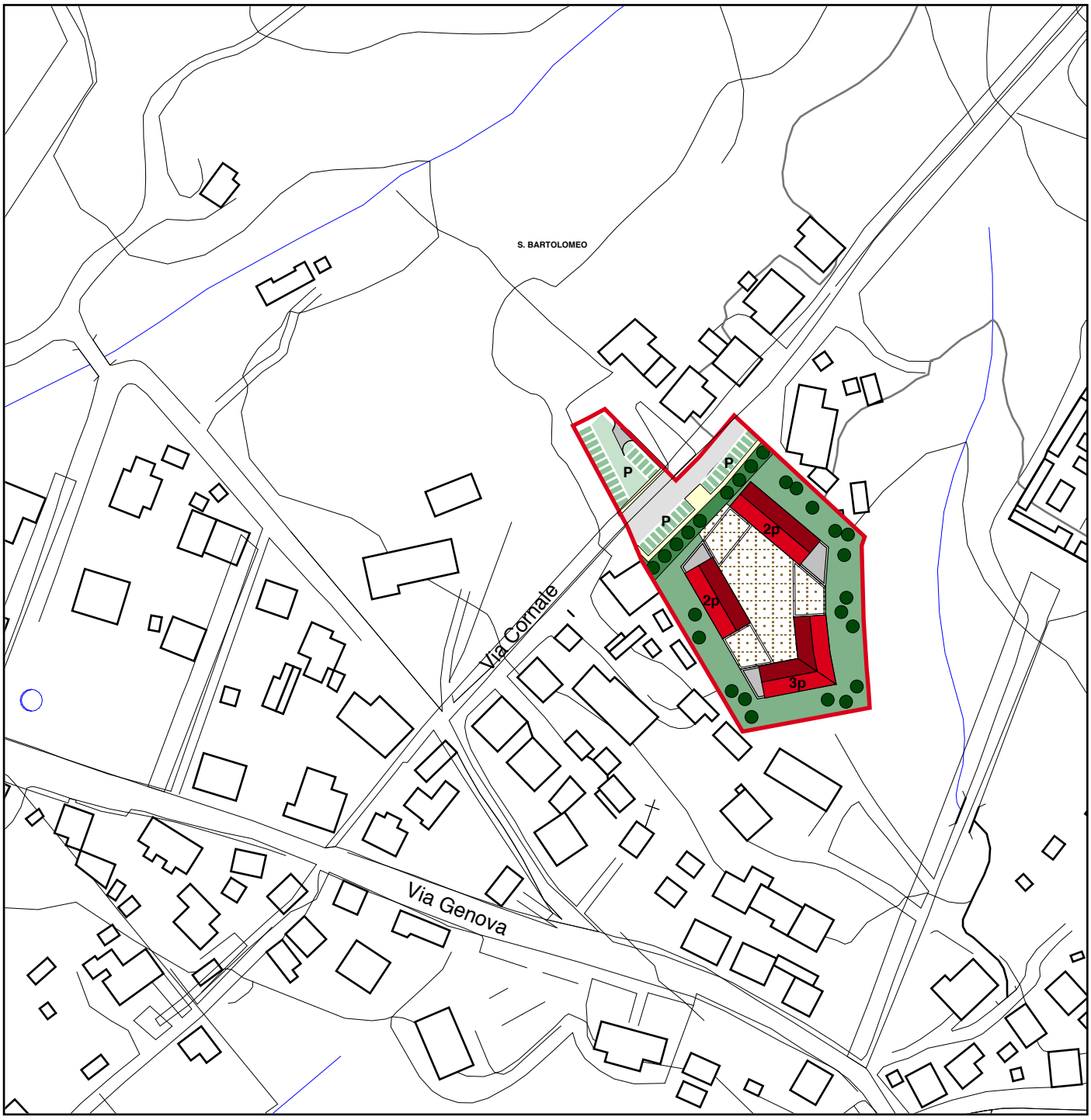
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 13



Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	6222,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,45
superficie agibile SA	mq	2800,00

legenda

- perimetro A.R.C
- viabilità
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

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 ma molto denso, privo di servizi. L'obiettivo è conseguire un assetto urbano regolare di questa frazione con una certa dotazione di aree per servizi che prevede la demolizione di un vecchio aggregato lungo via Cornale e sviluppo con mix funzionale con una certa quota per terziario e commerciale..

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
Insediativo	ID-MO-A	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 114

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	60%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9, U.3.10	15%
	Commerciale	U.4.1, U.4.2	25%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	6.222	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,45	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.800	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	25			
Area pubblica Ap minima	%	40	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	25	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	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
Attrezzature di interesse comune		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

Dato il ruolo strategico dell'intervento per la riformulazione del disegno urbano della frazione, il progetto deve prevedere la demolizione del vecchio aggregato lungo via Cornale e della sua ristrutturazione urbanistica con formazione di spazi/piazze centrali, nelle quali concentrare la vita pubblica e le attrezzature di interesse comune, le attività di aggregazione sociale di servizio.

La tipologia edilizia potrà essere del tipo con edifici plurifamiliari in linea o a corte.
Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà inoltre farsi comunque carico di verificare:

- la tipologia edilizia più consona al contesto d'inserimento
- l'ubicazione dei sedimi dei fabbricati e la loro composizione geometrica.

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

Va mantenuta la continuità dei corridoi ecologici. Le scarpe di sostegno alla strada limitrofa al cimitero di S.Bartolomeo potranno essere realizzate a gradoni o a pendenza unica, utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

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 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 frettazzo e tinteggiato nella gamma delle terre. Non devono mai comparire muri di sostegno in c.a. faccia vista.

Deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento della via Cornale relazionandosi con la viabilità di progetto del limitrofo DTR05. I nuovi percorsi dovranno essere dotati di marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e le aree a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumate con schermature vegetazionali al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
La proposta progettuale dovrà prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, piccoli giardini attrezzati.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada 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.
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 ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

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 a parcheggio pubblico
- previsione di piazza pubblica
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Obbligo di PUO esteso all'intero ambito.

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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): Parte in Classe III aree di tipo misto e parte Classe IV aree di intensa attività umana.
"Regolamento Acustico comunale e disciplina delle attività Rumorose"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C	1.27, 1.35	39, 40	S.BARTOLOMEO	ARC-TIFmix_Cp	**13**

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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 14



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	6.581
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	1.974,00

legenda

perimetro A.R.C.

viabilità

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C-2A	1.24, 1.25, 2.06, 2.07	49	OSPEDALETTO	ARC-TIFmix_Cp	**14**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un insieme di aree interstiziali alla frazione di Ospedaletto collocata lungo la via Genova e rimasta inattuata dal precedente PRG. L'ARC riveste un ruolo strategico ai fini della costituzione dei "poli" della piana. La destinazione principale è residenziale, con mix funzionale con una certa quota per terziario e commerciale.

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	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 110

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Residenziale	U.1.1	60%
Altre Funzioni:	Terziario	U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8	15%
	Commerciale	U.4.1, U.4.2	25%
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	6.581	Piani fuori terra	N° max	3
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	1.974	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	30	Distanza strade principali	m	8
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			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici		X
Piazza pubblica attrezzata		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C-2A	1.24, 1.25, 2.06, 2.07	49	OSPEDALETTO	ARC-TIFmix_Cp	**14**

L'obiettivo primario della proposta progettuale dovrà essere quello di prevedere la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come una piazza sulla quale si affacciano le attività commerciali che dovrà essere attrezzata con strutture di arredo per vivibilità quotidiana.

La tipologia edilizia sarà ad edifici pluripiano in linea, a blocco o corte organizzati in modo da creare una piazza centrale. 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.

Lungo via Genova dovranno essere previsti marciapiedi pedonali realizzati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Le aree a parcheggio pubblico dovranno avere accesso da via Genova ed essere adeguatamente schermata sui lati da siepi e piantumate con schermature vegetazionali al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area.
Vanno rispettati i corridoi biologici esistenti e di progetto, mantenendo la continuità del verde sia privato che pubblico con adeguata dotazione arboreo-arbustiva.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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.

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 ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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 50 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 1.50 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 dell'ambito

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C-2A	1.24, 1.25, 2.06, 2.07	49	OSPEDALETTO	ARC-TIFmix_Cp	**14**

- la realizzazione di piazza pubblica attrezzata
- 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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1C-2A	1.24, 1.25, 2.06, 2.07	49	OSPEDALETTO	ARC-TIFmix_Cp	**14**

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 15



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto	mq	5.605
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,30
superficie agibile SA	mq	1.682

legenda

- Perimetro ARC
- verde privato
- parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2A	2,03	51	OSPEDALETTO	ARC-TIF_Cp	**15**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito vuole completare e concludere l'attuale situazione di edificazione in linea sfrangiata che si trova ad ovest di Via Venaro, verso il Fosso di Montebello.

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	IS-MA	ID-MO-A	
Vegetazionale	COL-ISS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 114

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	5.605	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,30	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	1.682	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	Distanza strade principali	m	8
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		
Viabilità		X
Parcheggi pubblici		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2A	2,03	51	OSPEDALETTO	ARC-TIF_Cp	**15**

La tipologia edilizia prevista è costituita da edifici mono-bifamiliari a schiera o in linea.
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.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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. potrà essere valutata altresì la realizzazione di autorimesse interrata che non insistano sotto il sedime del fabbricato : in tal caso la copertura di questa potrà 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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 va sistemata rispettando il più possibile l'orografia attuale dei luoghi ed evitando riempimenti di terra ma calibrando gli interventi in rapporto all'accessibilità dalla strada ed alla formazione dei parcheggi, con movimenti di terra anche a ripiani o in declivio verso il fosso Montebello.
E' vietata la realizzazione di muri in c.a. a vista. 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 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.

Particolare cura va posta nella realizzazione del parcheggio che dovrà essere alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area, schermato sui lati da siepi e mantenuto con pavimentazione semi-permeabile.

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 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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2A	2,03	51	OSPEDALETTO	ARC-TIF_Cp	**15**

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
- accessibilità del parcheggio pubblico da via venaro

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito.

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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 e ZONA E2 aree a suscettività 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): Parte in Classe III aree di tipo misto e parte 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.

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"

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2A	2,03	51	OSPEDALETTO	ARC-TIF_Cp	**15**

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 16



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale A.R.C.	mq	1.648
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,25
superficie agibile SA	mq	412

legenda

- ARC
- viabilità pubblica
- verde privato

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1B	1,19	26	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**16**

a) Descrizione e obiettivi

La zona si pone al margine sud-est dell'abitato di Ceparana e vuole costituire la regolarizzazione e chiusura del margine urbano verso la Via Giarrizzo.

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) Aree a pericolosità idraulica Fascia di rispetto elettrodotti
Insediativo	IS-MA	NI-CO	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Residenziale U.1.1	100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	1.648	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,25	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	412	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	25	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	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	80			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

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

Il progetto deve prevedere la realizzazione del collegamento pubblico viario con via Radio, comprensivo di marciapiedi progettati nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Il collegamento dovrà essere possibilmente alberato e adeguatamente schermato sui lati da siepi.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1B	1,19	26	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**16**

L'edificazione riguarderà preferibilmente edifici bi-plurifamiliari in linea o a blocco, da collocarsi nell'area centrale dell'ambito, con mantenimento sui lati orientali dell'ambito aree a verde privato. L'allineamento da mantenere sarà preferibilmente quello parallelo alla viabilità principale, con possibilità di diverso allineamento e articolazione dei volumi in relazione all'esposizione solare ottimale.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada; 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 progetto e limitatamente 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 fatta ad eccezione per il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da piani di settore sovraordinati, 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.

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 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 della viabilità pubblica

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

L'attuazione avverrà mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici comprendente in particolare una fascia sul lato verso ovest, dove deve essere realizzata la nuova viabilità per l'accesso e la distribuzione interna.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente compresi nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1B	1,19	26	CEPARANA	ARC-TIU_Cp	**16**

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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;

l) Zonizzazione geologica
Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T = 500 anni), 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.

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.

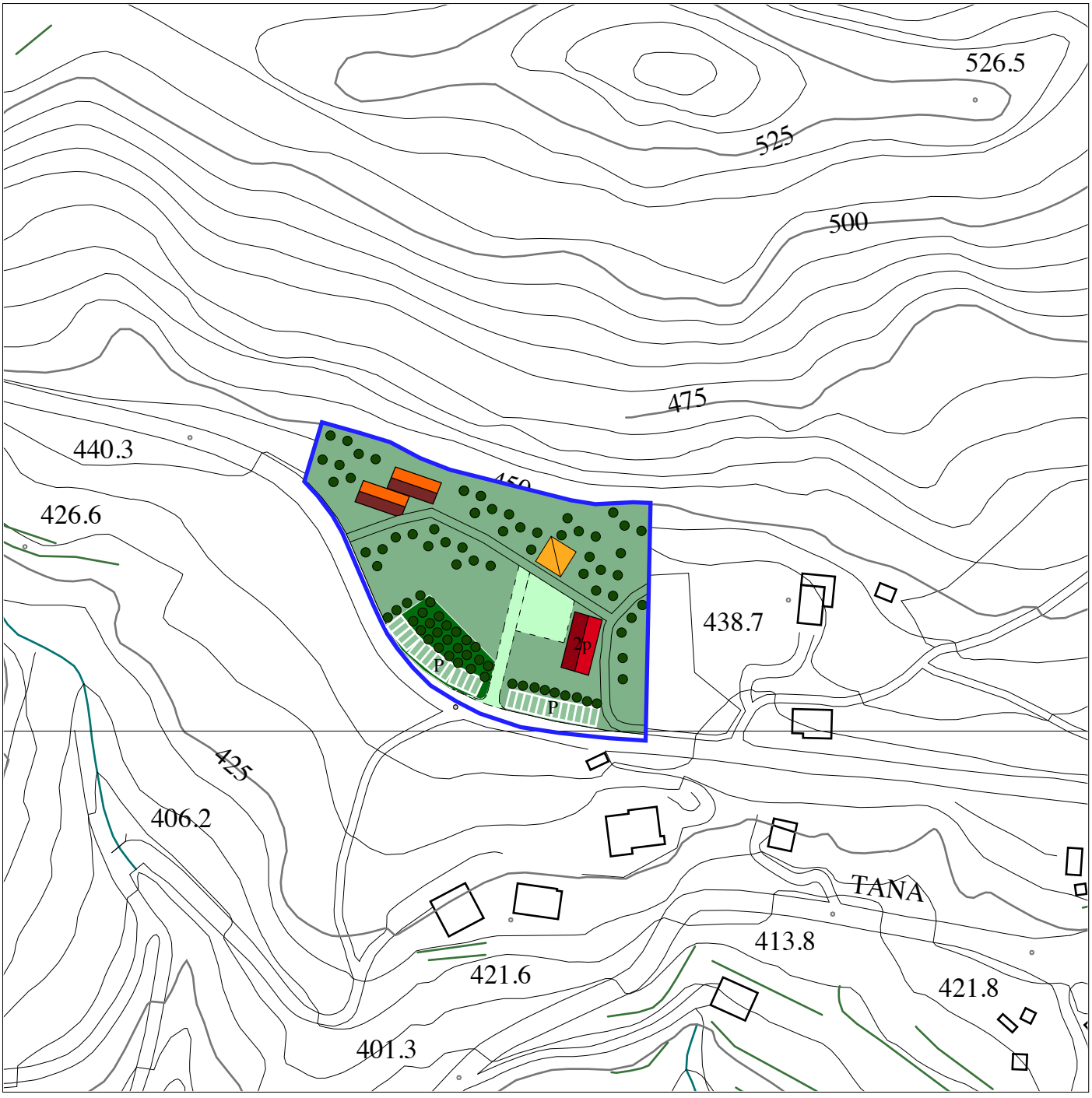
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 17



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	8023,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	802

legenda

- perimetro A.R.C.
- verde privato
- P parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area, posta in località Cavanon, attualmente attrezzata, in modo piuttosto spontaneo, per i pic-nic, che necessita di una generale riqualificazione per un miglior utilizzo della stessa. In considerazione della volontà di aumentare la capacità turistico-ricettiva e di valorizzare l'A.V.M.L. sulla quale l'ambito si affaccia, si prevede qui l'edificazione di volumi con destinazione bar / ristoro / area pic nic / punto accoglienza / commercio prodotti tipici locali , oltre a pertinenze finalizzate ad attività per la fruizione del territorio (es noleggio bici, maneggio, fattoria didattica).

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) Aree a pericolosità geomorfologica media Vincolo idrogeologico integrato da zona in frane (P. di Bacino) Area percorse dal fuoco Vincolo paesaggistico
Insediativo	ANI-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	BAT-CO	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 126

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Turistico-ricettive	U.2.2a , U.2.2c	60%
Altre Funzioni ammesse:	commerciale	U.4.1	40%
	terziario	U.3.10, U.3.9,	
	attrezzature private di uso collettivo	U.8.2, U.8.5, U.8.6 , U.8.7	
Note:			

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	8.023	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,10	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	802	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	60	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici		X
Verde pubblico attrezzato		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La costruzione dei nuovi edifici deve riferirsi preferibilmente ai caratteri architettonici tipici locali, con applicazione di nuove soluzioni rispetto alle esigenze di sostenibilità ecologico-ambientale.
Eventuali annessi pertinenziali, devono essere caratterizzati esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, accessi, ecc.) e conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
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.

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

Essendo l'area attualmente piuttosto ricca di vegetazione mista, vanno limitati i tagli di esbosco ed i movimenti terra per la nuova edificazione, nonché le aree pavimentate, preferendo mantenere la maggiore permeabilità possibile dei suoli e gli alberi in migliori condizioni. La dotazione vegetazionale andrà poi adeguatamente incrementata secondo gli indici ecologico-ambientali.

Particolare cura va posta nella realizzazione del parcheggio pubblico che deve essere alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area, schermato sui lati da siepi e mantenuto con pavimentazione semi-permeabile; la proposta progettuale deve prevedere la formulazione di spazi attrezzati per la fruizione collettiva pubblica della limitrofa risorsa boschiva.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada. Per i nuovi accessi, i tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente. Per le strade di accesso la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. e dovranno essere previste piazzole di passaggio in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile.

Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente.

Per quanto attiene i materiali utilizzabili per i rivestimenti, è fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulati, in plastica o tesserine in vetroceramica. Va attentamente valutato l'utilizzo di rivestimenti esterni in doghe di legno, pannelli di alluminio e altri materiali che dovranno avere una ragione architettonica sulla quale si esprimerà la Commissione Locale del paesaggio. È preferibile l'uso dell'intonaco e/o della pietra e del mattone a faccia a vista, che dovrà costituire soluzione consueta. L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare estremamente contenuto e limitato ad eventuali volumi tecnici o elemento tecnologici, qualora il progetto architettonico richieda la loro evidenziazione.
Per i serramenti esterni è fatto divieto dell'uso di serramenti in alluminio anodizzato e alluminio naturale. E preferibile l'utilizzo dei serramenti in legno o in alluminio tinteggiato bianco o colori tradizionali. Per i sistemi di oscuramento è vietato l'utilizzo delle tapparelle.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici in lamiera di ferro zincato smaltato o in rame, a sezione circolare. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.
Per quanto attiene i materiali utilizzabili per le lastricature e l'ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere consoni alle pavimentazioni tipiche: ardesia, arenaria, ciottoli, terreno naturale.
Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo, di illuminazione nonché di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, etc.) con particolare riguardo alle opere di recinzioni.
In generale, sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato infissi al suolo, raccordati con fili metallici lisci; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e staccionate in legno vegetale. Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate o rivestite in pietra. Le recinzioni non potranno comunque realizzarsi con altezze complessive superiori a ml. 2,00 e dovranno mantenere il lato inferiore libero per un altezza di almeno 10 cm per il passaggio della microfauna selvatica. 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 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 dell'ambito
- ubicazione dell'area da destinarsi a spazio pubblico in adiacenza all'A.V.M.L.

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

E' possibile la realizzazione attraverso permesso di costruire convenzionato , comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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 puramente indicativo per i seguenti elementi:

- collocazione nell'area privata dei sedimi dei fabbricati
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private e relativa viabilità secondaria privata

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**17**

- 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;

l) Zonizzazione geologica

Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA C aree a suscettività d'uso condizionata per alta propensione al dissesto e ZONA D1 aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG2).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA C aree suscettibili di instabilità (fr-s = frana stabilizzata inattiva).
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 III aree di tipo misto.
"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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 18



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	5100
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	510

legenda

- perimetro A.R.C.
- VP — verde pubblico
- verde privato
- P — parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A-B	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**18**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di una vasta area sub-pianeggiante limitrofa al campo di calcio del Cavanon. Dato che è posta in ambito montano lungo l'Alta Via dei Monti Liguri, e vista la carenza ricettiva del Comune, può utilmente essere destinata alla realizzazione di una locanda, comprendendo anche una piccola area sosta per gli escursionisti e per il turismo equestre collegato all'ippovia dell'AVML stessa.

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) Vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/04 e ss.mm. e ii
Insediativo	ANI-MA	IS-MO-B	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 126

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Turistico-ricettive	U.2.1a, U.2.2a, U.2.2c	65%
Altre Funzioni ammisse: terziario	U.3.10, U.3.9	35%
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	5.100	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,10	Altezza max	m	7.50
Sup. agibile S.A.	m^2	510	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	60	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici		X
verde pubblico attrezzato		X

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A-B	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**18**

La costruzione dei nuovi edifici deve riferirsi preferibilmente ai caratteri architettonici tipici locali, con applicazione di nuove soluzioni rispetto alle esigenze di sostenibilità ecologico-ambientale.
Eventuali annessi pertinenziali, devono essere caratterizzati esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, accessi, ecc.) e conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
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.

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

Il progetto deve adeguatamente tenere in considerazione l'ambito boscato di inserimento e porsi in rapporto anche dell'esistente campo di calcio limitrofo per la sistemazione del tratto stradale ricompreso. Essendo attualmente l'area piantumata, nella progettazione e realizzazione dell'intervento vanno limitati i tagli di esbosco ed i movimenti terra per la nuova edificazione, nonché le aree pavimentate, preferendo mantenere la maggiore permeabilità possibile dei suoli e gli alberi in migliori condizioni, va massimizzato il mantenimento della dotazione arborea, con ulteriore integrazione secondo gli indici ecologico-ambientali.

Tutta la fascia fronte strada va riqualificata con filare arboreo-arbustivo; particolare cura va posta nella realizzazione del parcheggio pubblico che deve essere alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area, schermato sui lati da siepi e mantenuto con pavimentazione semi-permeabile; la proposta progettuale deve prevedere la formulazione di spazi attrezzati per la fruizione collettiva pubblica della limitrofa risorsa boschiva.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada. Per i nuovi accessi, i tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente. Per le strade di accesso la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. e dovranno essere previste piazzole di passaggio in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale semi-permeabile o permeabile.

Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente.

Per quanto attiene i materiali utilizzabili per i rivestimenti, è fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulati, in plastica o tesserine in vetroceramica. Va attentamente valutato l'utilizzo di rivestimenti esterni in doghe di legno, pannelli di alluminio e altri materiali che dovranno avere una ragione architettonica sulla quale si esprimerà la Commissione Locale del paesaggio. È preferibile l'uso dell'intonaco e/o della pietra e del mattone a faccia a vista, che dovrà costituire soluzione consueta. L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare estremamente contenuto e limitato ad eventuali volumi tecnici o elemento tecnologici, qualora il progetto architettonico richieda la loro evidenziazione.
Per i serramenti esterni è fatto divieto dell'uso di serramenti in alluminio anodizzato e alluminio naturale. E preferibile l'utilizzo dei serramenti in legno o in alluminio tinteggiato bianco o colori tradizionali. Per i sistemi di oscuramento è vietato l'utilizzo delle tapparelle.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A-B	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**18**

I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici in lamiera di ferro zincato smaltato o in rame, a sezione circolare. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.
Per quanto attiene i materiali utilizzabili per le lastricature e l'ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere consoni alle pavimentazioni tipiche: ardesia, arenaria, ciottoli, terreno naturale.
Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo, di illuminazione nonché di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, etc.) con particolare riguardo alle opere di recinzioni.
In generale, sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato infissi al suolo, raccordati con fili metallici lisci; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e staccionate in legno vegetale. Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate o rivestite in pietra. Le recinzioni non potranno comunque realizzarsi con altezze complessive superiori a ml. 2,00 e dovranno mantenere il lato inferiore libero per un altezza di almeno 10 cm per il passaggio della microfauna selvatica. 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 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 dell'ambito
- previsione del parcheggio pubblico e area a verde attrezzato

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

E' possibile la realizzazione attraverso permesso di costruire convenzionato , comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia dei corpi di fabbrica

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
5A-B	5,01	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**18**

- sistemazioni esterne private
- 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;

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 A aree stabili (1a = substrato lapideo, stratificato con jv<13, 1b = substrato lapideo, stratificato con 13<jv>23 e 1c = substrato lapideo, stratificato con 24<jv>31).
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 III aree di tipo misto.
"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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

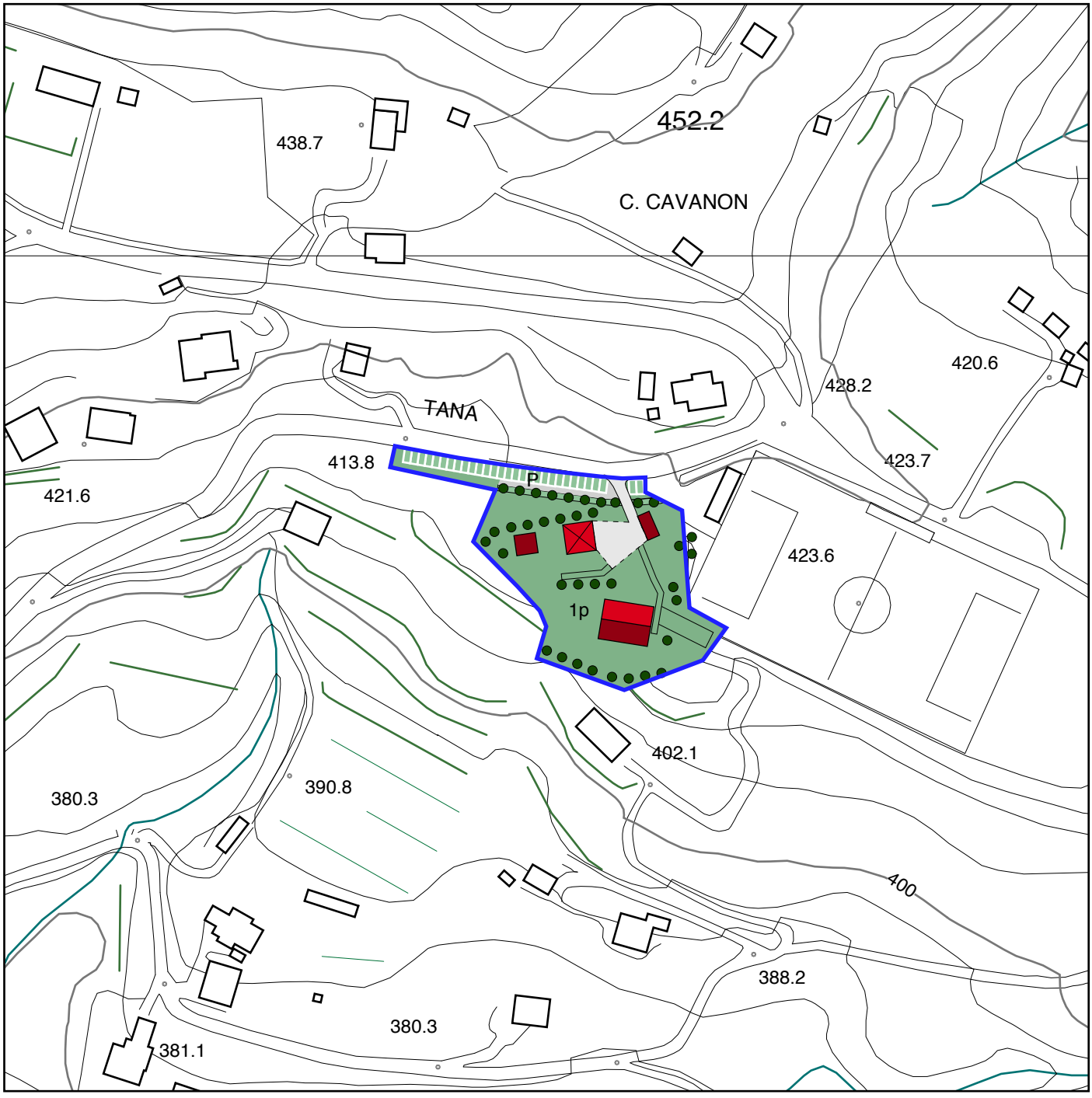
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 19



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	4.475
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,10
superficie agibile SA	mq	447

legenda

- perimetro A.R.C.
- verde privato
- P parcheggi pubblici

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
4C	4,14	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**19**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area in ambito alto-collinare e ben esposta a sud verso valle, e terrazzata, limitrofa al campo di calcio posto in località Cavanon. Detto spazio è già caratterizzato dalla presenza di manufatti funzionali allo svolgimento di sagre all'aperto e feste di associazioni socio-culturali; è intenzione dell'amministrazione comunale mantenere tale funzione pur prevedendo una riqualificazione di tali strutture con demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione di edifici (locale cucina, servizi igienici, deposito, ecc) funzionali all'attività da svolgersi all'aperto con tettoie, pergolati e annessi.

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) Aree a pericolosità geomorfologica media Vincolo idrogeologico integrato da zona in frane (P. di Bacino) Vincolo paesaggistico ex D.lgs 42/04 e ss-mm e ii
Insediativo	NI-CO	IS-MO-B	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 126

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: attrezzature per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative e ricreative	U.8.2 100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	4.475	Piani fuori terra	N° max	1
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,10	Altezza max	m	3.50
Sup. agibile S.A.	m^2	447	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	15			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	60	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	90	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	130			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
4C	4,14	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**19**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La costruzione dei nuovi edifici deve riferirsi preferibilmente ai caratteri architettonici tipici locali, con applicazione di nuove soluzioni rispetto alle esigenze di sostenibilità ecologico-ambientale.
Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, 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.

Gli annessi pertinenziali, devono essere caratterizzati esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, accessi, ecc.) e conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

Particolare cura va posta nella realizzazione del parcheggio pubblico che deve essere alberato al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area, schermato sui lati da siepi e mantenuto con pavimentazione semi-permeabile.

E' consentita la formazione di parcheggi lungo strada. Per i nuovi accessi, i tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente. Per le strade di accesso la larghezza della carreggiata non potrà essere superiore a 2,50 m. e dovranno essere previste piazzole di passaggio in numero adeguato; il fondo dovrà essere ricoperto di materiale permeabile.

Nella collocazione degli edifici dovranno essere rispettate il più possibile le morfologie originarie dei luoghi 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 purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente.

Per quanto attiene i materiali utilizzabili per i rivestimenti, è fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulati, in plastica o tesserine in vetroceramica. Va attentamente valutato l'utilizzo di rivestimenti esterni in doghe di legno, pannelli di alluminio e altri materiali che dovranno avere una ragione architettonica sulla quale si esprimerà la Commissione Locale del paesaggio. È preferibile l'uso dell'intonaco e/o della pietra e del mattone a faccia a vista, che dovrà costituire soluzione consueta. L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare estremamente contenuto e limitato ad eventuali volumi tecnici o elemento tecnologici, qualora il progetto architettonico richieda la loro evidenziazione.
Per i serramenti esterni è fatto divieto dell'uso di serramenti in alluminio anodizzato e alluminio naturale. E preferibile l'utilizzo dei serramenti in legno o in alluminio tinteggiato bianco o colori tradizionali. Per i sistemi di oscuramento è vietato l'utilizzo delle tapparelle.
I tetti avranno canali di gronda e tubi pluviali metallici in lamiera di ferro zincato smaltato o in rame, a sezione circolare. Non sono ammessi canali di gronda asfaltati ricavati in solai a sbalzo in c.a. né pluviali in P.V.C., fibrocemento o altro.
Per quanto attiene i materiali utilizzabili per le lastricature e l'ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere consoni alle pavimentazioni tipiche: ardesia, arenaria, ciottoli, terreno naturale.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
4C	4,14	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**19**

Dovranno comunque essere oggetto di progettazione puntuale tutte le opere di arredo, di illuminazione nonché di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento, etc.) con particolare riguardo alle opere di recinzioni.
In generale, sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato infissi al suolo, raccordati con fili metallici lisci; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e staccionate in legno vegetale. Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate o rivestite in pietra. Le recinzioni non potranno comunque realizzarsi con altezze complessive superiori a ml. 2,00 e dovranno mantenere il lato inferiore libero per un altezza di almeno 10 cm per il passaggio della microfauna selvatica. 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 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 dell'ambito
- previsione del parcheggio pubblico

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

E' possibile la realizzazione attraverso permesso di costruire convenzionato su tutto l'ambito, comprendente la cessione e/o la destinazione ad uso pubblico dell'area per spazi pubblici attrezzati. L'intervento è assoggettato a convenzione con l'Ente locale per la disponibilità dell'area alle manifestazioni pubbliche.

Nelle more della predisposizione e approvazione del permesso di costruire convenzionato, 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.

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia dei corpi di fabbrica
- sistemazioni esterne private
- 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° ARC
4C	4,14	---	CAVANON	ARC-ZTR_Sv	**19**

l) Zonizzazione geologica
Zonizzazione Geologica del Territorio: ZONA B aree a suscettività d'uso parzialmente condizionata per media propensione al dissesto e ZONA D1 aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG2).
Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica: ZONA C aree suscettibili di instabilità (fr-s = frana stabilizzata inattiva e ZONA A aree stabili (1c = substrato lapideo, stratificato con 24<jv>31).
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 III aree di tipo misto.
"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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

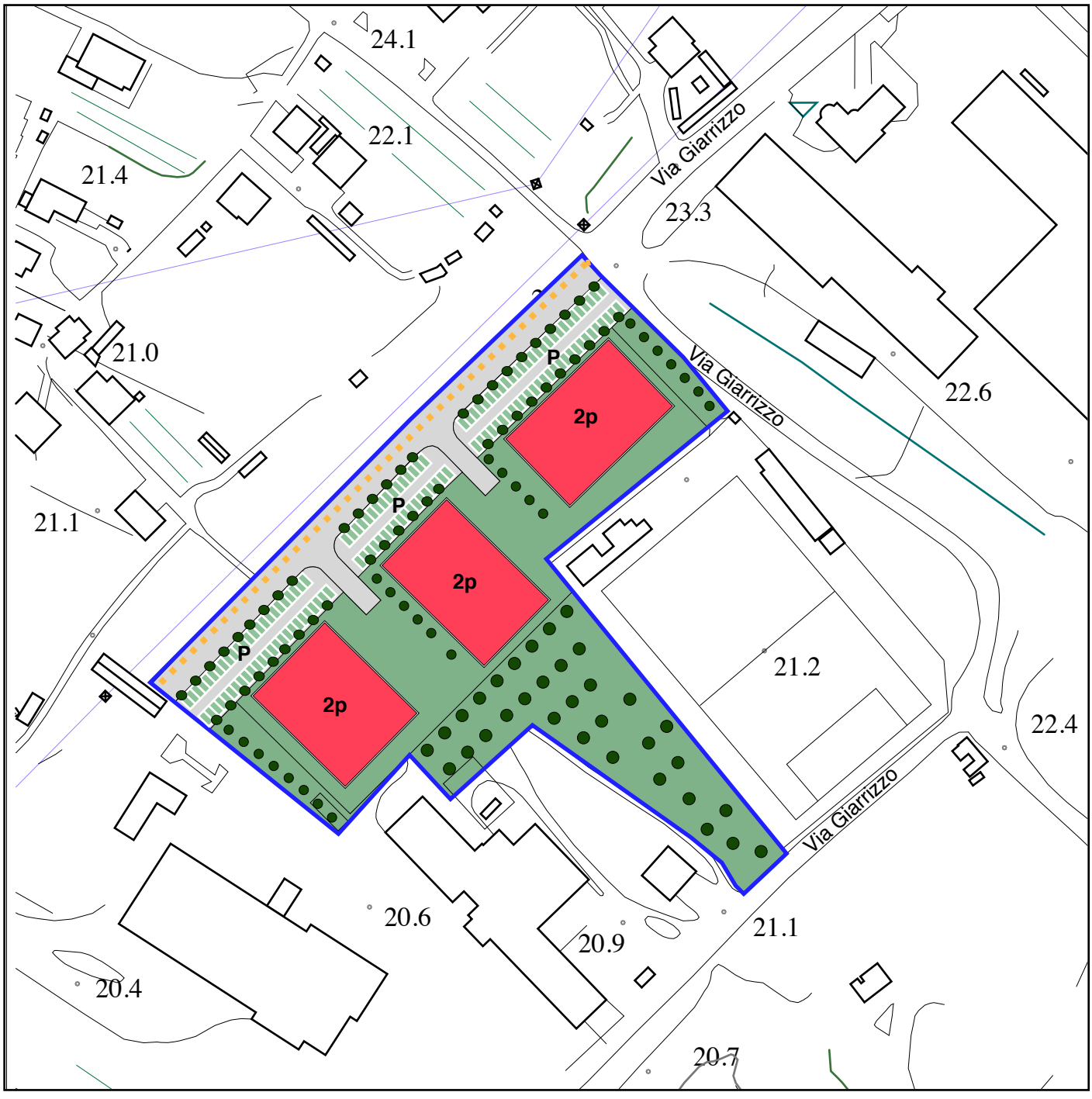
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 20



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	19.675,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	9.837,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità di progetto
- pista ciclabile
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,13	29	GIARRIZZO	ARC-ZPR_Sv	**20**

a) Descrizione e obiettivi

Si tratta di un'area posta nella piana di Ceparana in zona Giarrizzo, già a destinazione produttiva nel precedente PRG, ma non attuata. Obiettivo è completare questa zona con insediamenti produttivi, data la felice collocazione ai margini dell'abitato, ma in prossimità della bretella S.Stefano-Ceparana. Alla realizzazione degli insediamenti produttivi, si associa la realizzazione della continuazione di Via Giarrizzo fino al nuovo insediamento produttivo.

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 elettrodotti
Insediativo	IS-MO-B	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 109

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Produttive U.5.1, U.5.2, U.5.3	100%
Altre Funzioni:		
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	19.674	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,50	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	9.837	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	40			
Area pubblica Ap minima	%	15	Distanza strade principali	m	5
Verde privato Ve	%	25	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	150			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
viabilità		X
Parcheggi pubblici		X
Pista ciclo-pedonale		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,13	29	GIARRIZZO	ARC-ZPR_Sv	**20**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La tipologia edilizia prevista è edifici specialistici per attività produttive con uffici propri al piano superiore.

I criteri generali che devono essere rispettati nella progettazione di nuovi manufatti di tipo artigianale-industriale sono i seguenti:

a) privilegiare l'utilizzo di forme organiche attraverso la scomposizione del manufatto, anche per parti, al fine di evitare prospetti costituiti da un'unica superficie, creando ombre sulle facciate. Curare allo stesso modo tutti i prospetti e non solo quello principale, il più visibile;
b) contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lati continui di lunghezza maggiore di 30 mt;
c) le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate e tinteggiate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista;
d) possono essere utilizzati pannelli prefabbricati con paramento esterno in materiali lapidei di piccola pezzatura, opachi e di colori tenui, al fine di evitare la riflessione di luce con eventuale inserimento di variazioni cromatiche, di orditura e di materiali per rompere la monotonia formale e armonizzare le bucature all'interno dei prospetti secondo criteri compositivi non casuali;
e) le coperture dovranno essere articolate in modo da ridurre l'impatto visivo caratteristico delle grandi superfici coperte. Sono preferibili coperture a falde con profondità della singola falda non superiore a 6,00 mt.;
f) in caso di coperture piane, va sempre preferita la sistemazione a tetto verde con prato anche per aumentare i tempi di corrivazione delle acque piovane;
g) i pannelli solari possono essere collocati su copertura e anche in facciata, cercandone sempre l'integrazione architettonica. Possono, altresì essere collocati manufatti di pertinenza;
h) gli spazi verdi vanno progettati con attenzione utilizzando schermature verdi (filari, siepi, boschetti) da realizzarsi in modo organico e non solo attraverso "barriere artificiali geometriche" in disarmonia con il contesto ambientale;
i) i progetti devono essere contestualizzati producendo elaborati che mostrino oltre all'edificio progettato anche gli edifici esistenti limitrofi per valutare i rapporti spaziali generati dal nuovo intervento.

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.

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

Lungo tutto il perimetro dell'ambito vanno disposte cortine arboreo/arbustive, di filtro verso l'intorno.

Il progetto deve prevedere la realizzazione della nuova strada di collegamento con la via Giarrizzo da realizzarsi con direzione NE-SO; la fascia a lato della nuova strada va sistemata con controviale destinato a parcheggi pubblici, prevedendo anche posti di sosta per autocarri. La suddetta strada va sistemata a viale con doppio filare arboreo ed anche il parcheggio va alberato su tutta la lunghezza al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. Le aree a verde privato vanno sistemate con siepi e gruppi arboreo-arbustivi di filtro verso l'esterno.

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

- il perimetro del distretto
- distribuzione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1,13	29	GIARRIZZO	ARC-ZPR_Sv	**20**

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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 E2 aree a suscettività 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 V aree prevalentemente industriali.
"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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati: si rimanda al "Regolamento comunale sull'inquinamento luminoso"

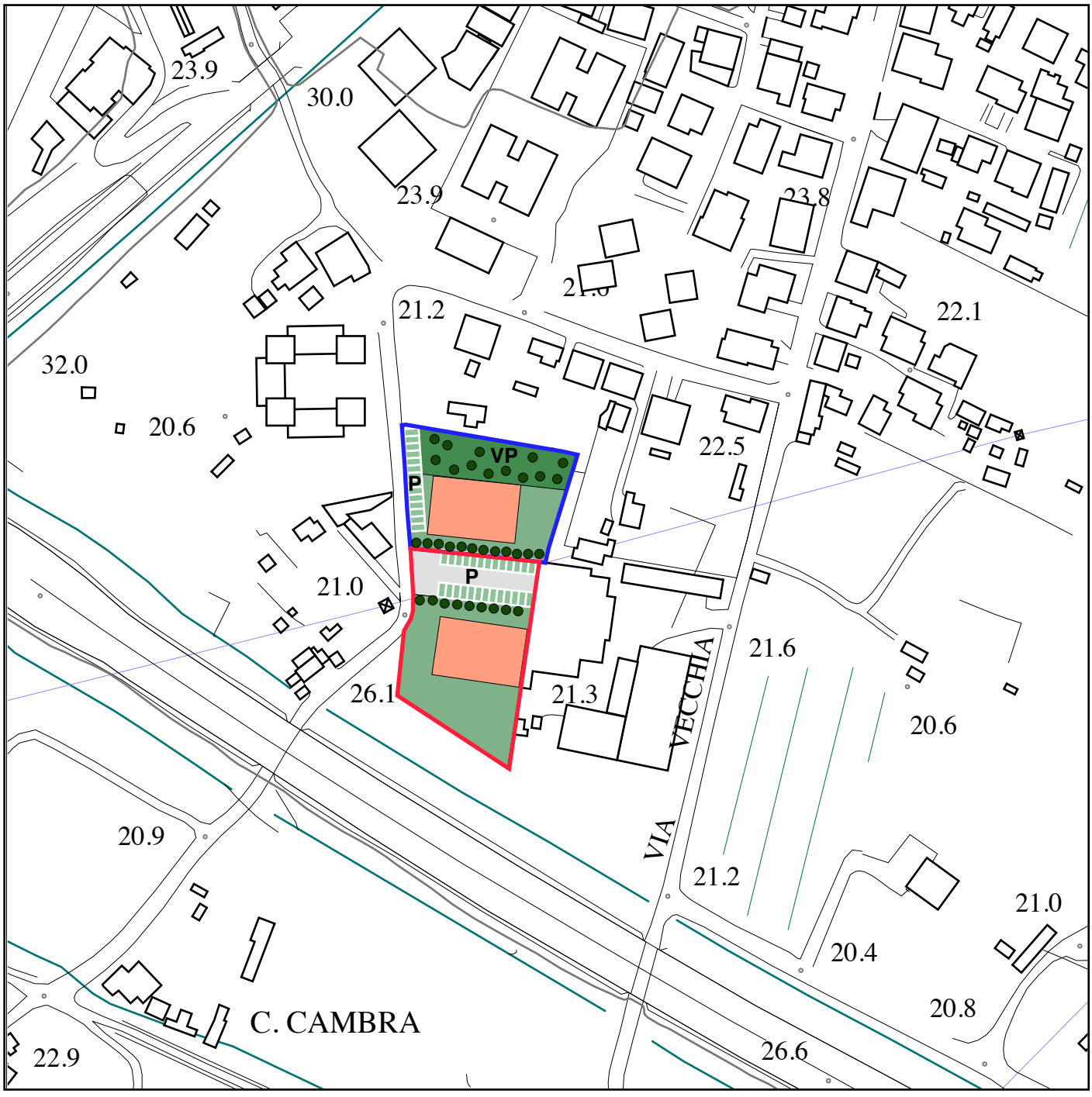
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 21



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale lotto **Sub 1**	mq	2130
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	1065

superficie territoriale lotto **Sub 2**	mq	2708
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,50
superficie agibile SA	mq	1354

legenda

- ARC sub 1
- ARC sub 2
- VP — verde pubblico
- verde privato
- P — parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito, a sud di Ceparana e in prossimità dell'autostrada, interessa aree parzialmente già occupate da edifici produttivi in stato di pesante degrado. L'obiettivo è la riqualificazione della zona con edifici produttivi nuovi e più razionali sia per la destinazione specifica che per l'assetto urbano, così da produrre un rinnovato fronte verso la bretella S.Stefano-Ceparana e l'adiacente A12, complessivamente riqualificato.

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 elettrodotti
Insediativo	NI-CO	Non prevista	
Vegetazionale	BAT-CO	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 130

d) Funzioni

Funzione caratterizzante:	Produttive U.5.1, U.5.2, U.5.3	100%
Altre Funzioni:		
Note:		

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	4.838	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,50	Altezza max	m	10.50
Sup. agibile S.A.	m^2	2.419	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	40			
Area pubblica Ap minima	%	25	Distanza strade principali	m	10
Verde privato Ve	%	20	Distanza strade second.	m	5
Sup.permeabile Sp	%	50	Distanza confini	m	5
Densità alberi Ab	N°/ha	60	Distanza fabbricati	m	10 o in aderenza
Densità arbusti Ar	N°/ha	150			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Parcheggi pubblici		X
Verde pubblico attrezzato		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

La tipologia edilizia prevista è edifici specialistici per attività produttive con uffici propri al piano superiore.

I criteri generali che devono essere rispettati nella progettazione di nuovi manufatti di tipo artigianale-industriale sono i seguenti:

a) privilegiare l'utilizzo di forme organiche attraverso la scomposizione del manufatto, anche per parti, al fine di evitare prospetti costituiti da un'unica superficie, creando ombre sulle facciate. Curare allo stesso modo tutti i prospetti e non solo quello principale, il più visibile;
b) contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lati continui di lunghezza maggiore di 30 mt;
c) le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate e tinteggiate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista; possono essere utilizzati pannelli di tamponamento esterno con finiture in graniglia colorata. I nuovi edifici devono essere realizzati preferibilmente con medesime tipologie e finiture, salvo particolari esigenze produttive;
d) possono essere utilizzati pannelli prefabbricati con paramento esterno in materiali lapidei di piccola pezzatura, opachi e di colori tenui, al fine di evitare la riflessione di luce con eventuale inserimento di variazioni cromatiche, di orditura e di materiali per rompere la monotonia formale e armonizzare le bucature all'interno dei prospetti secondo criteri compositivi non casuali;
e) le coperture dovranno essere articolate in modo da ridurre l'impatto visivo caratteristico delle grandi superfici coperte. Sono preferibili coperture a falde con profondità della singola falda non superiore a 6,00 mt.;
f) in caso di coperture piane, va sempre preferita la sistemazione a tetto verde con prato anche per aumentare i tempi di corrivazione delle acque piovane;
g) i pannelli solari possono essere collocati su copertura e anche in facciata, cercandone sempre l'integrazione architettonica. Possono, altresì essere collocati manufatti di pertinenza;
h) gli spazi verdi vanno progettati con attenzione utilizzando schermature verdi (filari, siepi, boschetti) da realizzarsi in modo organico e non solo attraverso "barriere artificiali geometriche" in disarmonia con il contesto ambientale;
i) i progetti devono essere contestualizzati producendo elaborati che mostrino oltre all'edificio progettato anche gli edifici esistenti limitrofi per valutare i rapporti spaziali generati dal nuovo intervento.

Gli interventi devono comportare la demolizione degli edifici produttivi esistenti, nonché di tutte le eventuali tettoie e depositi eventualmente esistenti per una complessiva riqualificazione del sito. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

Le aree a parcheggio vanno alberato su tutta la lunghezza al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. Le aree a verde privato vanno sistemate con siepi e gruppi arboreo-arbustivi di filtro verso l'esterno. Nella parte nord dell'ambito deve essere realizzata una zona a verde pubblico attrezzato di filtroe schermo con il tessuto residenziale esistente.

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

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area a verde pubblico attrezzato

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.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
1D	1.48	1C	CEPARANA	ARC-ZPR_Sv	**21**

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
- numero dei piani dei fabbricati e tipologia edilizia 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 E2 aree a suscettività 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 V aree prevalentemente industriali.
"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.

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"

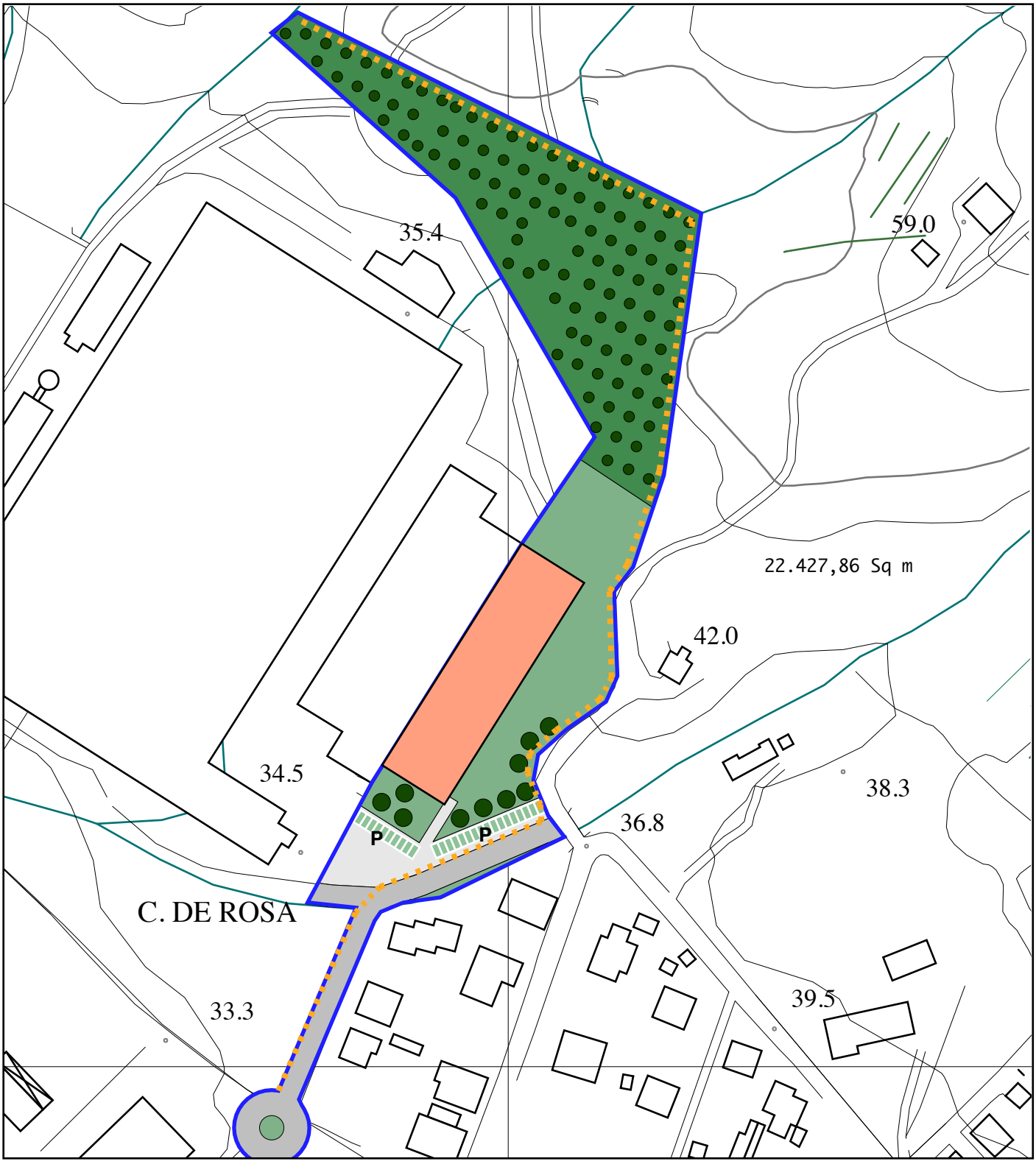
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

P.U.C. definitivo - struttura del piano

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI

SCHEMA DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

A.R.C. 22



0 50 100 150 200

Parametri urbanistici

superficie territoriale ARC	mq	18.075,00
indice utilizz.territoriale Ut	%	0,20
superficie agibile SA	mq	3.615,00

legenda

- perimetro A.R.C.
- viabilità
- VP verde pubblico
- pista ciclabile
- verde privato
- P parcheggi

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

a) Descrizione e obiettivi

L'ambito è ricompreso nel perimetro dell'area di pertinenza dello Stabilimento Schiffini. Su di esso è prevista la possibilità di edificazione in ragione della eventuale necessità di espansione dello stabilimento stesso.

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
Insediativo	ID-MO-A	Non prevista	
Vegetazionale	COL-IDS	Non prevista	
Geomorfologico	MO-B	Non prevista	

c) Regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
NCC art. 130

d) Funzioni

Funzione caratterizzante: Produttive U.5.1, U.5.2, U.5.3	100%
Altre Funzioni:	
Note:	

e) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi

Sup. territoriale St	m^2	18.075	Piani fuori terra	N° max	2
Indice utilizz.territ. Ut	m^2/m^2	0,20	Altezza max	m	9.00
Sup. agibile S.A.	m^2	3.615	Fronte valle max	m	
Rapp. Cop. territ max	%	20			
Area pubblica Ap minima	%	25	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	60	Distanza fabbricati	m	10
Densità arbusti Ar	N°/ha	150			

f) Utilizzo aree pubbliche

Tipologia area		
Viabilità e rotatoria		X
Parcheggi pubblici		X
Verde pubblico		X

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

g) Disciplina di livello puntuale paesistico

Data la vicinanza con l'ambito boscato a nord e con le aree a verde pubblico a est, e dato che l'area separa le zone di S.Bartolomeo e Ospedaletto, è previsto il mantenimento di una fascia verde pubblico sul lato nord, che funga da ponte fra le due zone citate. Lungo la stessa troverà posto la pista ciclabile di collegamento trasversale di pianura Ceparana-Ospedaletto.

La tipologia edilizia prevista è edifici specialistici per attività produttive con uffici propri al piano superiore.

I criteri generali che devono essere rispettati nella progettazione di nuovi manufatti di tipo artigianale-industriale sono i seguenti:

a) l'altezza massima del corpo in ampliamento dovrà essere pari a quella dell'edificio adiacente esistente salvo comprovate esigenze impiantistiche da valutare in sede di approvazione del PUO.
b) privilegiare l'utilizzo di forme organiche attraverso la scomposizione del manufatto, anche per parti, al fine di evitare prospetti costituiti da un'unica superficie, creando ombre sulle facciate. Curare allo stesso modo tutti i prospetti e non solo quello principale, il più visibile;
c) contenere le dimensioni dei fronti che non dovranno avere per singolo edificio lati continui di lunghezza maggiore di 30 mt;
d) le pareti verticali dovranno essere in muratura e regolarmente intonacate e tinteggiate o costruite in pietra a vista o in blocchi di argilla espansa del tipo a faccia vista; possono essere utilizzati pannelli di tamponamento esterno con finiture in graniglia colorata. I nuovi edifici devono essere realizzati preferibilmente con medesime tipologie e finiture, salvo particolari esigenze produttive;
e) possono essere utilizzati pannelli prefabbricati con paramento esterno in materiali lapidei di piccola pezzatura, opachi e di colori tenui, al fine di evitare la riflessione di luce con eventuale inserimento di variazioni cromatiche, di orditura e di materiali per rompere la monotonia formale e armonizzare le bucature all'interno dei prospetti secondo criteri compositivi non casuali;
f) le coperture dovranno essere articolate in modo da ridurre l'impatto visivo caratteristico delle grandi superfici coperte. Sono preferibili coperture a falde con profondità della singola falda non superiore a 6,00 mt.;
g) in caso di coperture piane, va sempre preferita la sistemazione a tetto verde con prato anche per aumentare i tempi di corrivazione delle acque piovane;
h) i pannelli solari possono essere collocati su copertura e anche in facciata, cercandone sempre l'integrazione architettonica. Possono, altresì essere collocati manufatti di pertinenza;
i) gli spazi verdi vanno progettati con attenzione utilizzando schermature verdi (filari, siepi, boschetti) da realizzarsi in modo organico e non solo attraverso "barriere artificiali geometriche" in disarmonia con il contesto ambientale;
j) i progetti devono essere contestualizzati producendo elaborati che mostrino oltre all'edificio progettato anche gli edifici esistenti limitrofi per valutare i rapporti spaziali generati dal nuovo intervento.

Lo Studio organico d'insieme (S.O.I.), redatto ai sensi dell'art. 32 bis delle norme di attuazione del PTCP, dovrà inoltre farsi carico di verificare:

- la tipologia edilizia più consona al contesto d'inserimento
- l'ubicazione dei sedimi dei fabbricati e la loro composizione geometrica.

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

Il progetto deve prevedere il potenziamento della via tino con la creazione della rotonda su via Genova. Nell'area a contatto con la viabilità pubblica dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico che va alberato su tutta la lunghezza al fine di garantire una ombreggiatura diffusa dell'area. Le aree a verde privato vanno sistemate con siepi e gruppi arboreo-arbustivi di filtro verso l'esterno. Nella parte nord dell'ambito deve essere realizzata una zona a verde pubblico da collegarsi con l'area a verde pubblico esistente ad est.

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

- il perimetro dell'ambito

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

- ubicazione dell'area a verde
- ubicazione della viabilità pubblica e della rotatoria
- disposizione dei corridoi ecologici

i) Modalità di attuazione e margini di flessibilità

PUO esteso all'intero ambito.

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:
- numero dei piani
- tipologia edilizia del corpo 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): Parte Classe III aree prevalentemente industriale e parte 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.

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.

Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dall'area a parcheggio pubblico previsto.

O.T.E.	U.d.P.	U.M.T.	ZONA	REGIME NORMATIVO	N° ARC
2B	1.43	41-43	S.BARTOLOMEO	ARC-ZPR_Sv	**22**

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati: si rimanda al “Regolamento comunale sull’inquinamento luminoso”