PROCESSO INTEGRATO PUC - AGENDA 21 LOCALE

Comune di Bolano

Provincia della Spezia



Coordinatore Ufficio Speciale di "PUC & A21 L"
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 "PUC & A21 L"
Arch. Simona BASSI
Arch. Claudia DONATI
Arch. Roberto PALOMBA

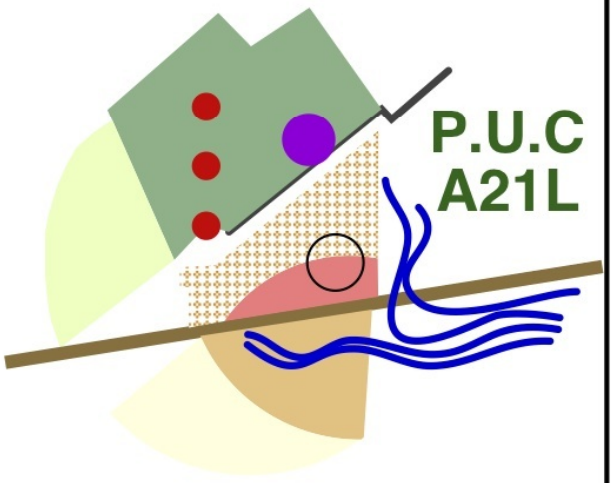
Consulenze di settore

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

Varianti al PTCP assetto insediativo

Var PTCP

2013

Rel

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System

Le proposte di variante in rapporto all'assetto insediativo del P.T.C.P.

A seguito del parere, reso dalla Regione Liguria ai sensi dell'art.39 della L.R. 36/97 e ss. mm. ed ii., sul progetto preliminare di PUC è risultato necessario proporre alcune varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Dallo studio dell'assetto attuale del territorio, così come si è sviluppato a seguito dell'attuazione del P.R.G., approvato con DPGR n. 842 del 13/09/1993, è nata l'esigenza di proporre varianti al P.T.C.P. che altro non sono che la presa d'atto dello stato di fatto (indicate con la lettera **A** nella tavola grafica VAR ptcp 01).

Il confronto tra la proposta di Struttura definitiva di Piano e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha rilevato, invece, la necessità di proporre alcune rettifiche alla perimetrazione dell'assetto insediativo degli ambiti di P.T.C.P.(indicate con la lettera **B** nelle tavole grafiche VAR ptcp 02), al fine di rendere maggiormente compatibili le scelte di P.U.C. con il contesto territoriale così come definito dal Piano Paesistico.

In particolare, per quanto concerne l'assetto insediativo del livello locale, l'approfondimento alle indagini propedeutiche alla formazione del progetto definitivo di P.U.C. hanno condotto alla classificazione delle singole parti del territorio ed alla valutazione della loro maggiore o minore sostenibilità paesistico – ambientale nei confronti delle trasformazioni, in parte in accordo con quelle proprie del P.T.C.P. ed in parte necessitanti di adeguamento.

All'interno delle Norme di Conformità e Congruenza, della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale e delle schede Album sono state definite opportune modalità di intervento al fine di rendere compatibile la previsione dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e dell'utilizzo di tipologie costruttive e di materiali coerenti con il contesto.

VARIANTI DI TIPO A

Proposta di variante n.1-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.2-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.3-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.4-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.5-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.6-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.7-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat
Proposta di variante n.8-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat

Queste proposte di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessano edificati che si sono sviluppati lungo strada dove è stato verificato che l'incremento di densità dell'edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti a seguito dell'attuazione del PR,G approvato con DPGR n. 842 del 13/09/1993, sono tali da aver determinato un assetto che ha raggiunto i limiti dell'insediamento sparso.
Obiettivo delle varianti è evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto, la morfologia del terreno e gli spazi verdi, l'insieme dei manufatti e degli elementi connotanti l'uso agricolo del suolo.
Saranno consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, nel rispetto dei vincoli paesistici esistenti.

Proposta di variante n.9-A al PTCP: da IS-MA ad ID-MA

La proposta di variante n. 9-A all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa un'area in località Tirolo, lungo la strada provinciale, al margine del confine con il Comune di Albiano Magra.
Nel caso specifico ci si trova ai margini dell'insediamento sparso IS–MA, in una zona posta in corrispondenza del confine con il regime normativo ANI–MA.
A seguito dell'attuazione del PRG, l'assetto insediativo in quest'area ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
L'obiettivo della variante proposta è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Member of CISQ Federation RINA ISO 14001:2004 Certified Environmental System

Saranno pertanto consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché vengano rispettati i caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
La disciplina dell'assetto insediativo ID-MA del P.T.C.P. permetterebbe di far fronte alle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, consentono interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Proposta di variante n.10-A al PTCP: da IS-MA ad IS-MA Sat

Il P.U.C. propone, per quest'area in Loc.Serra, la variante all'assetto insediativo del PTCP, modificando la porzione indicata in cartografia classificata come IS–MA in IS–MA Sat per recepire l'assetto attuale del territorio, così come si è sviluppato a seguito dell'attuazione del PRG, approvato con DPGR n. 842 del 13/09/1993. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
Tale variante si configura quindi come un aggiornamento del P.T.C.P. e si pone l'obiettivo di evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto.

Proposta di variante n.11-A al PTCP: da IS-MA ad ID-MA
Proposta di variante n.12-A al PTCP: da IS-MA ad ID-MA

Le proposte di variante n. 11-A e n. 12-A all'assetto insediativo del P.T.C.P. indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata interessano aree dove l'edificato si è sviluppato lungo strada, Loc. Piccarda la prima e Loc. Tassonara la seconda.
L'attuazione delle previsioni del P.R.G. ha trasformato l'insediamento da sparso a diffuso, l'assetto insediativo in queste aree ha conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
L'obiettivo delle varianti proposte è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
Saranno pertanto consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché vengano rispettati i caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
La disciplina dell'assetto insediativo ID-MA del P.T.C.P. permetterebbe di far fronte alle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, consentono interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Proposta di variante n.13-A al PTCP: da IS-MA ad ID-MA

La proposta di variante n. 13-A all'assetto insediativo del P.T.C.P. indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata interessa un'area in Località Debbio.
Anche in questo caso l'attuazione delle previsioni del P.R.G. ha trasformato l'insediamento da sparso a diffuso.
L'obiettivo della variante alla disciplina del P.T.C.P. è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
Saranno pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Proposta di variante n.14-A al PTCP: da IS-MA ad ID-MA

Questa proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si pone come aggiornamento del perimetro ID-MA includendo anche l'edificato limitrofo che nel tempo ha assunto una connotazione più vicina al diffuso che non allo sparso.

Proposta di variante n.15-A al PTCP: da ID-MO A ad ID-MA

La proposta di variante n. 15-A all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si rende necessaria in quanto occorre modificare il regime normativo da Modificabilità di tipo A a Mantenimento a seguito della recente attuazione di uno SUA in tale area.
L'obiettivo della variante è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Proposta di variante n.16-A al PTCP: da IS-MA ad NI-CO

Questa proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si pone come aggiornamento del perimetro NI-CO che recepisce la previsione dello SUA n. 04.

Proposta di variante n.17-A al PTCP: da IS-MA ad NI-CO

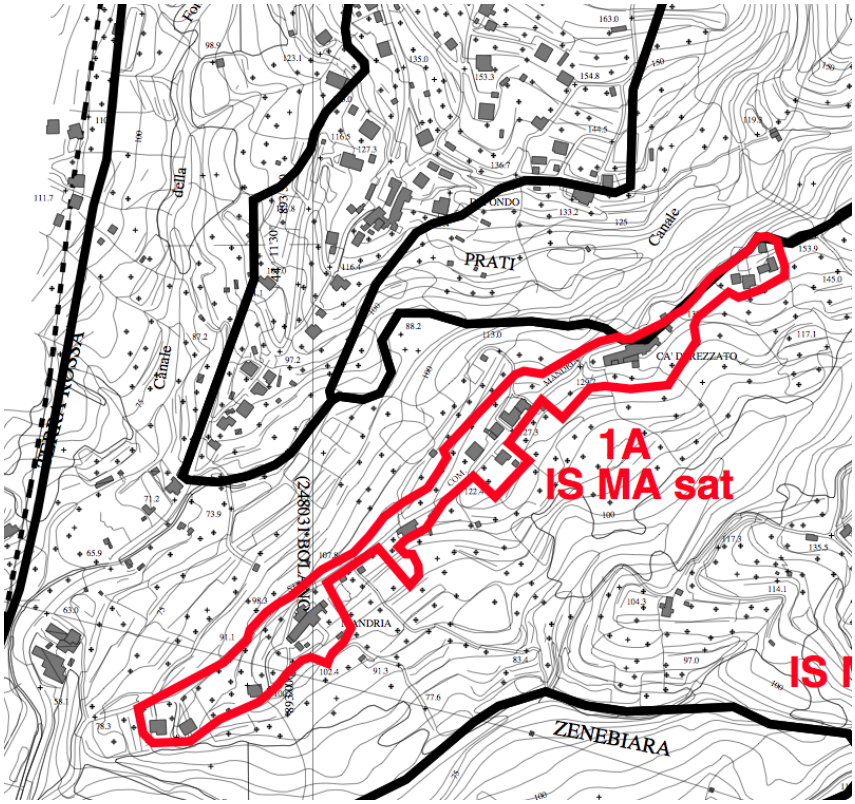
La proposta di variante n. 17-A all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si pone come aggiornamento del perimetro NI-CO che va ad includere l'edificato di Ceparana che nel tempo, in attuazione alle previsioni del PRG, si è spinto oltre i margini dell'attuale perimetro NI-CO.

Proposta di variante n.18-A al PTCP: da IS-MA ad IS-CE

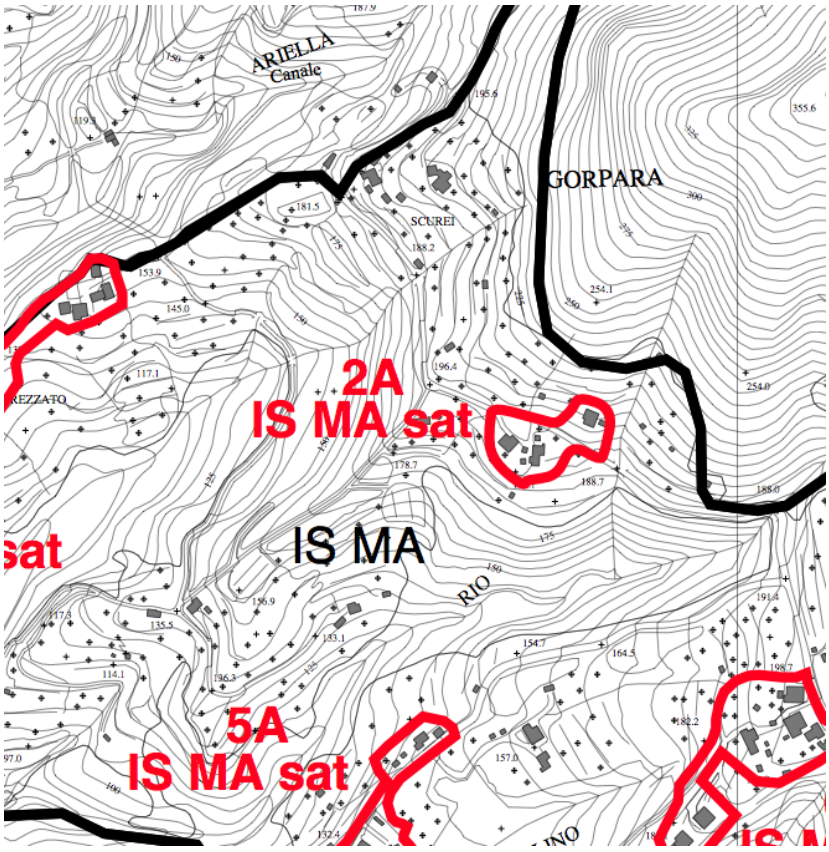
Proposta di variante n.19-A al PTCP: da IS-MA ad ANI-CE

Queste proposte di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P,. indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessano porzioni di territorio ricadenti entro il perimetro del Parco Montemarcello Magra e sono necessarie al fine di recepire i contenuti del Piano del Parco.

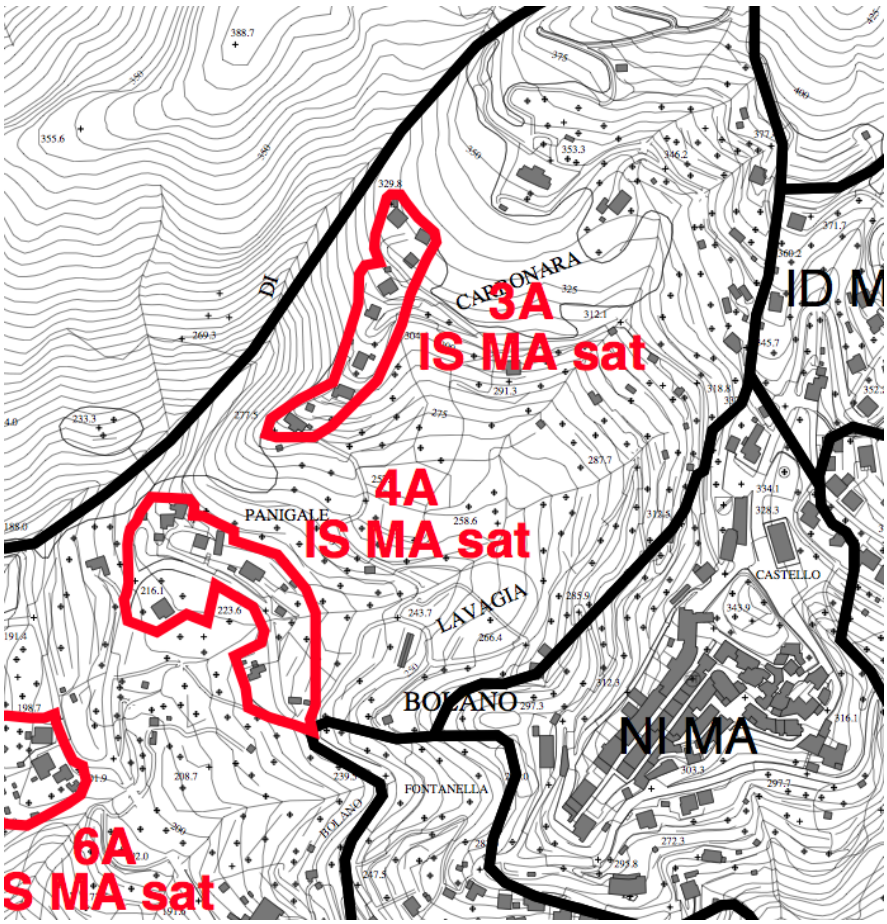
VARIANTI DI TIPO A



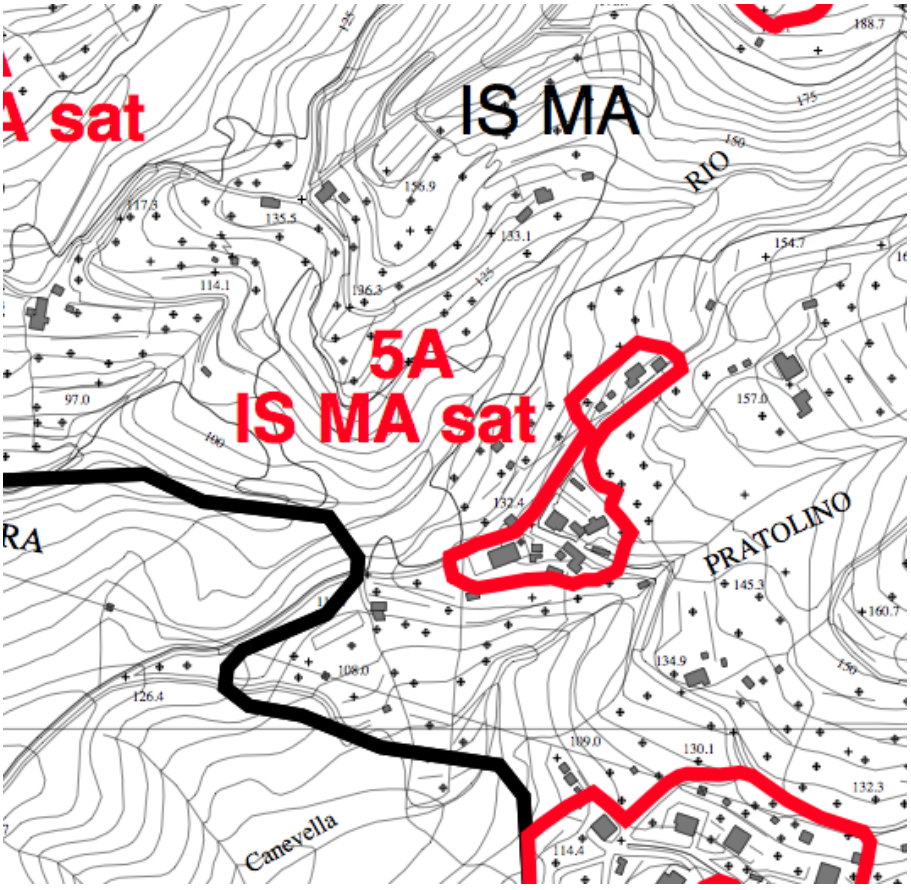
VAR 1A



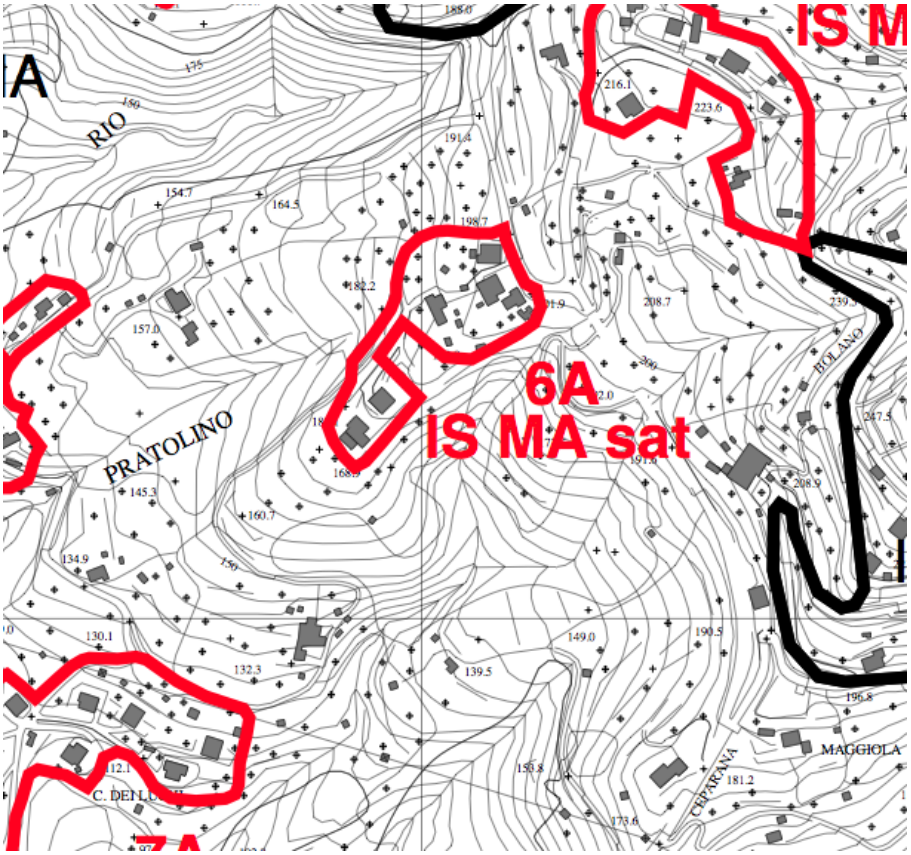
VAR 2A



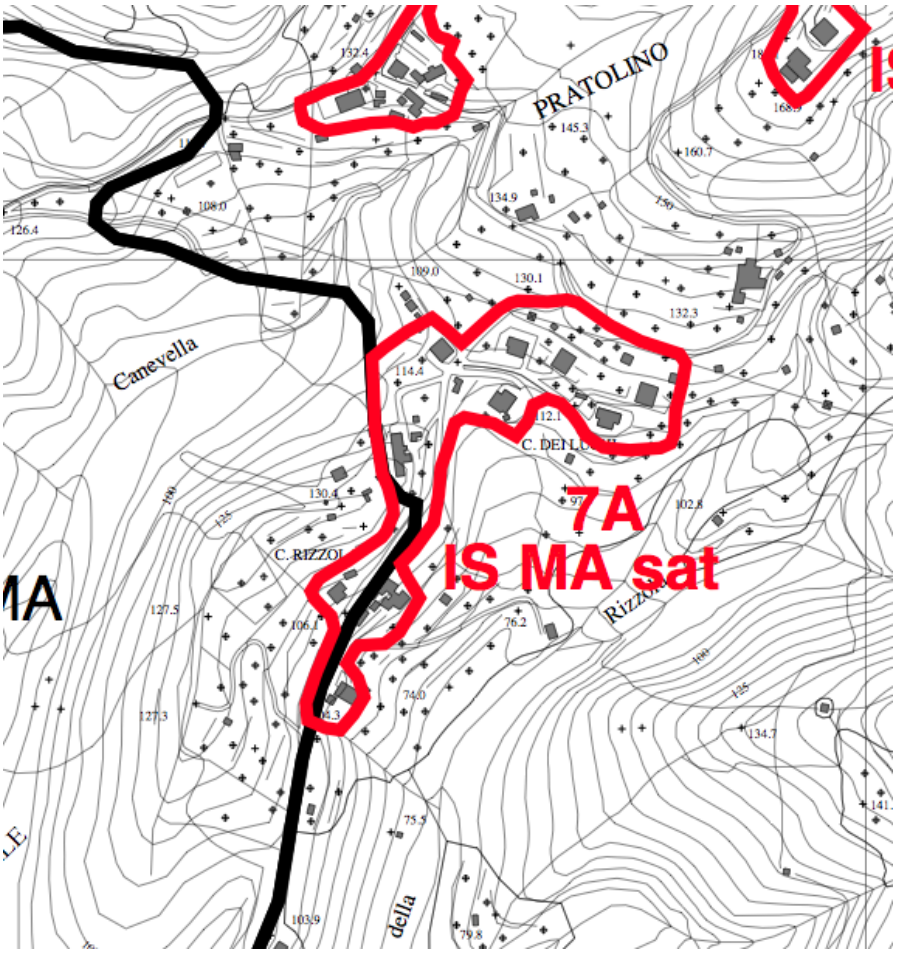
VAR 3A 4A



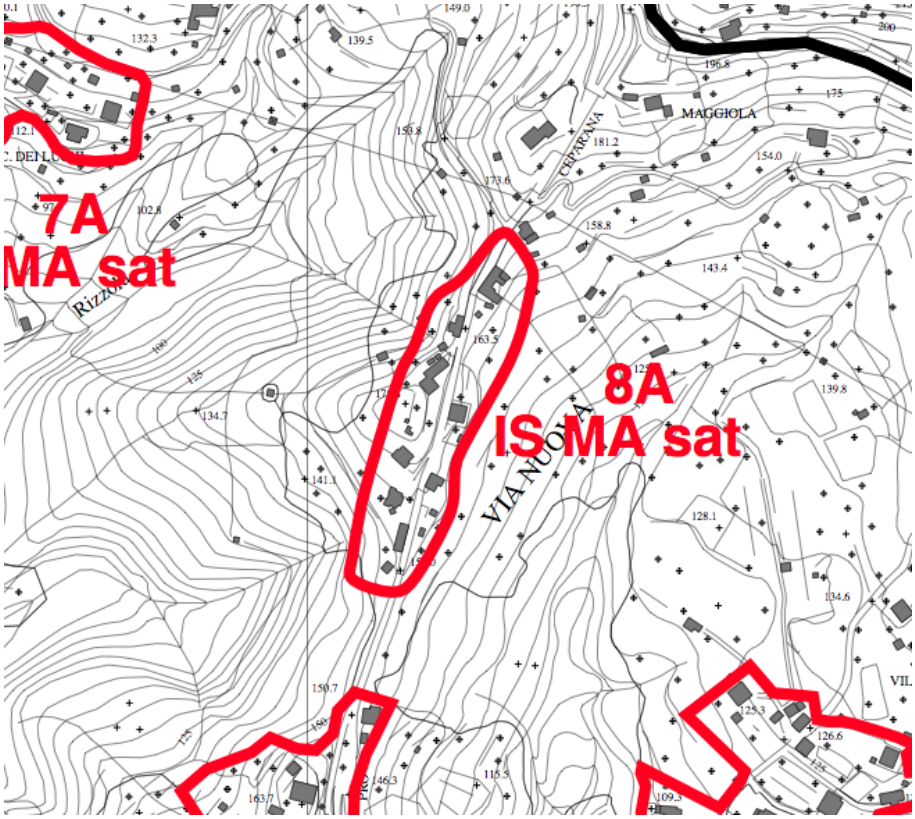
VAR 5A


6A
IS MA sat
PRATOLINO
RIO
MAGGIOLA

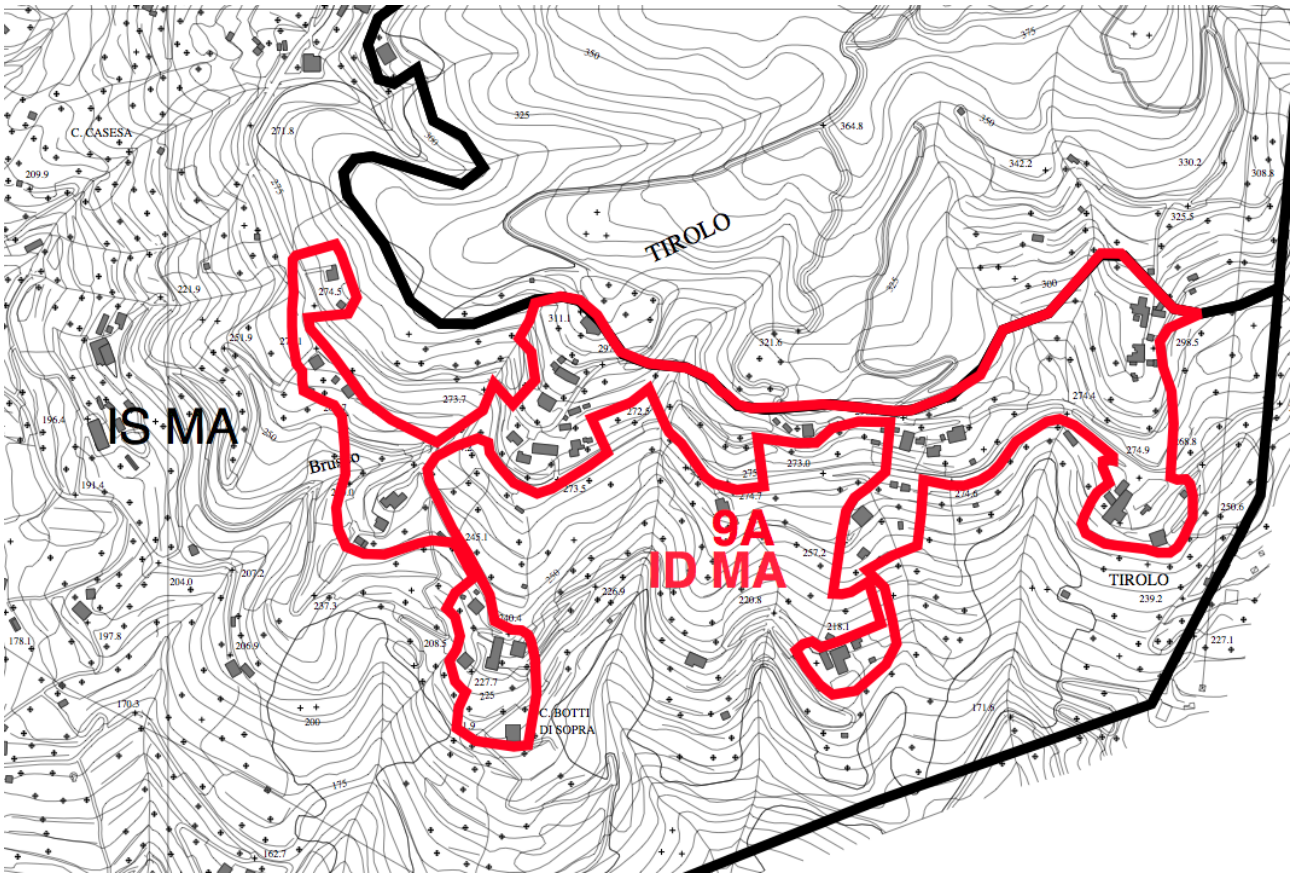
VAR 6A


7A
IS MA sat
PRATOLINO
Canevella
C. RIZZOL

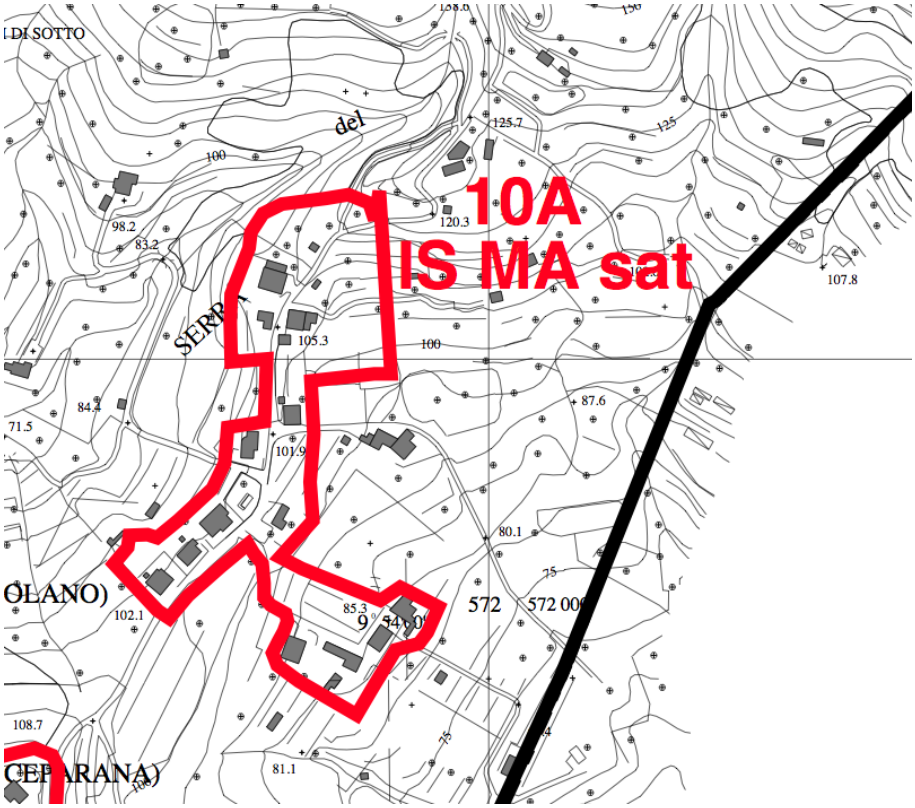
VAR 7A


7A
MA sat
8A
IS MA sat
MAGGIOLA
VIA NUOVA

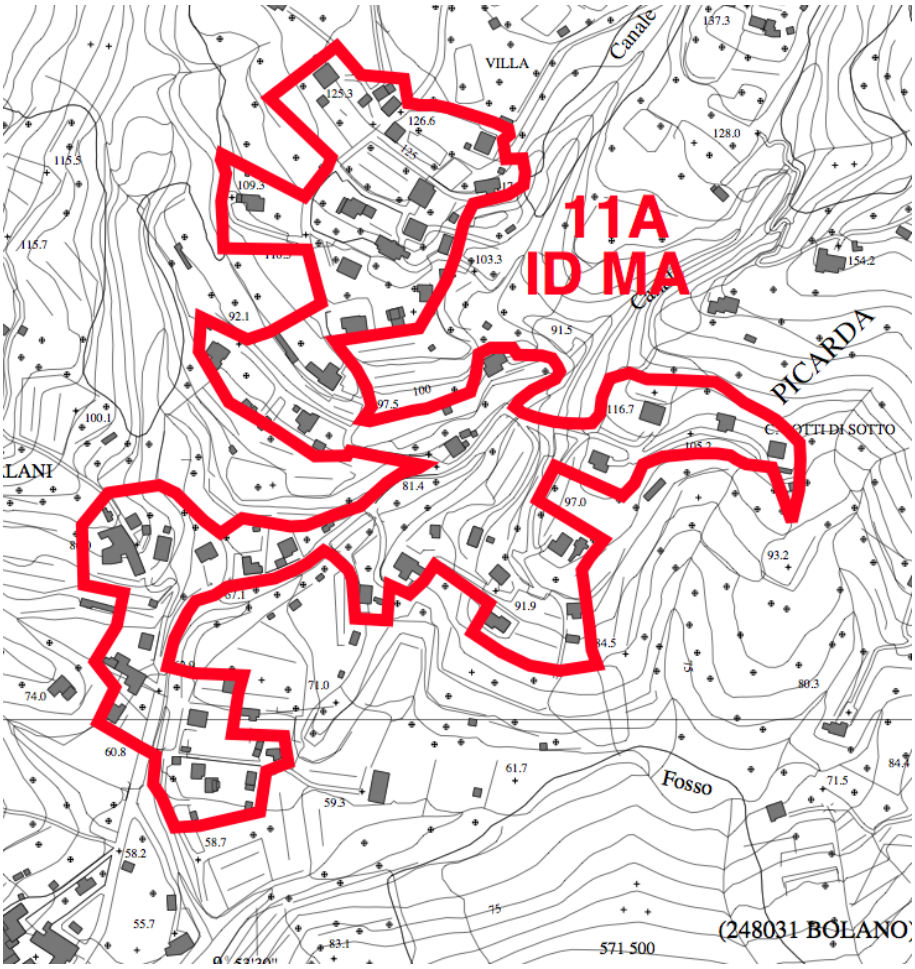
VAR 8A


IS MA
9A
ID MA
TIROLO
TIROLO
C. CASESA
C. BOTTI DI SOPRA

VAR 9A

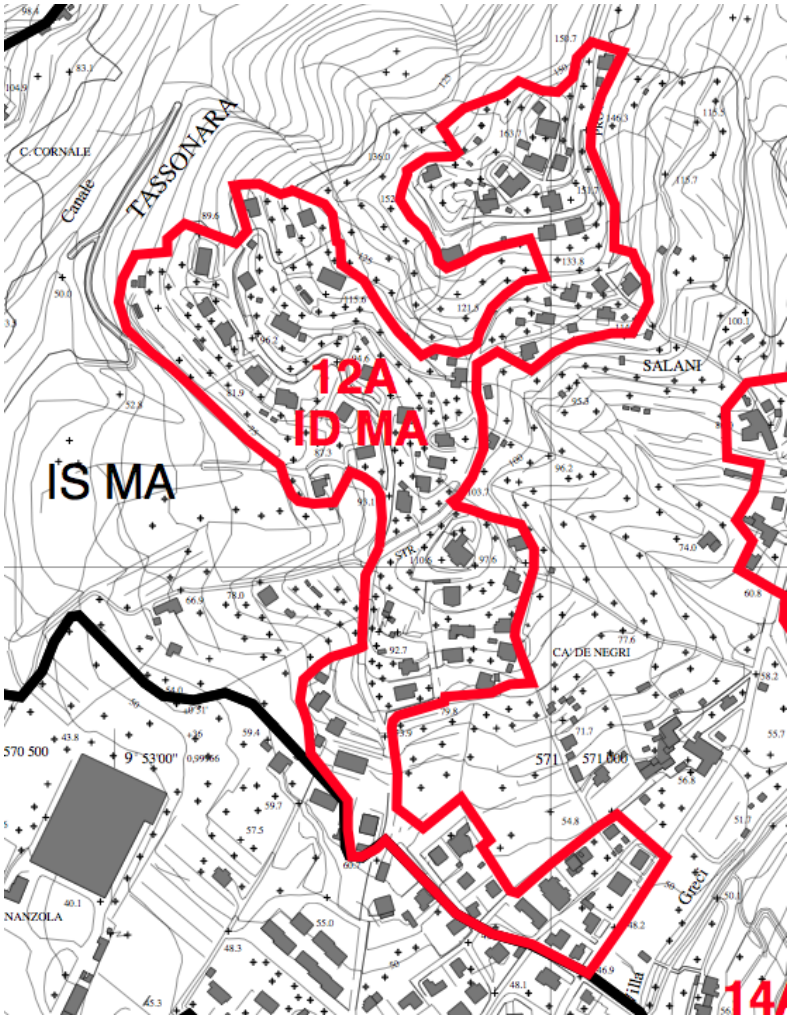


VAR 10A

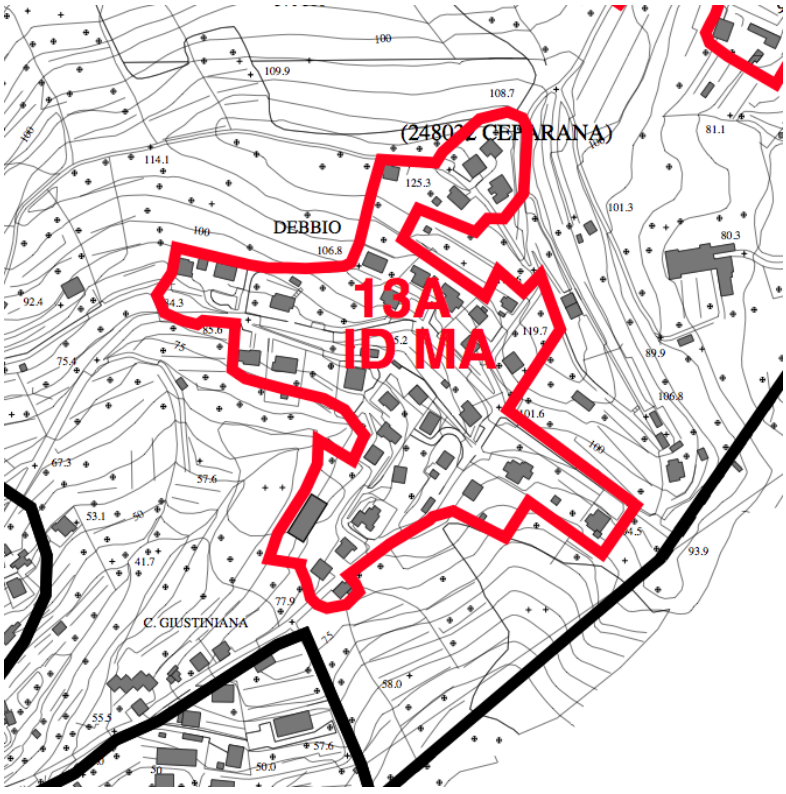


VAR 11A

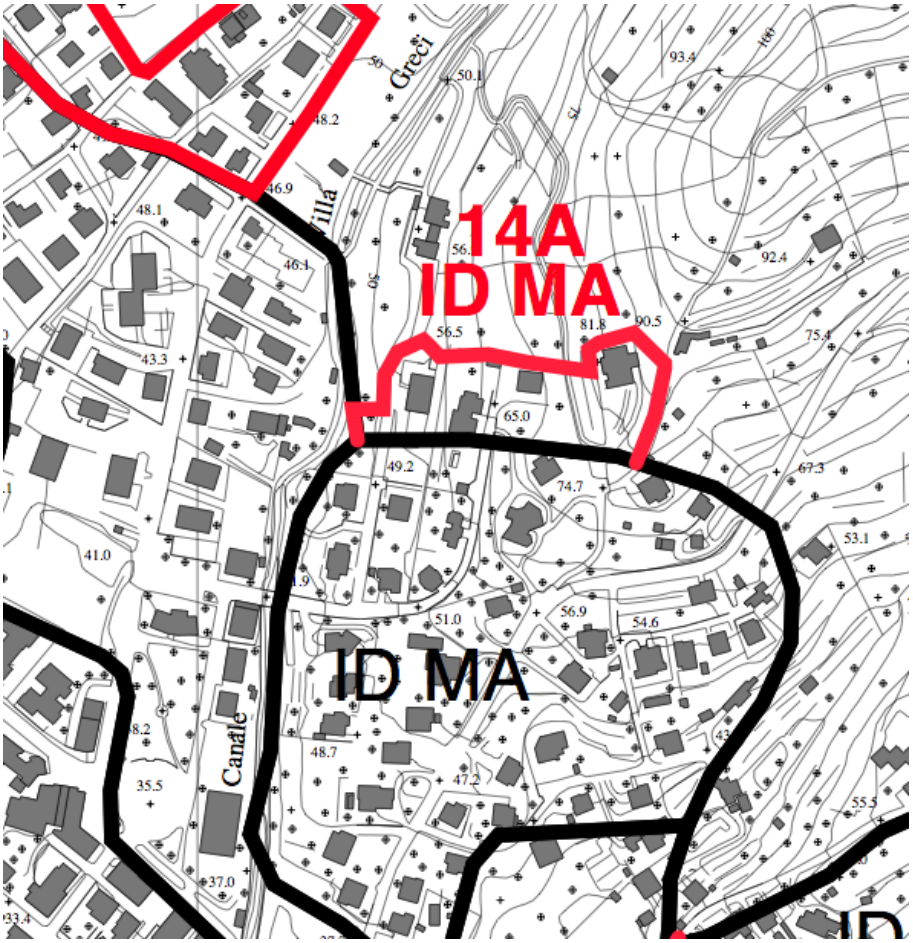
Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System



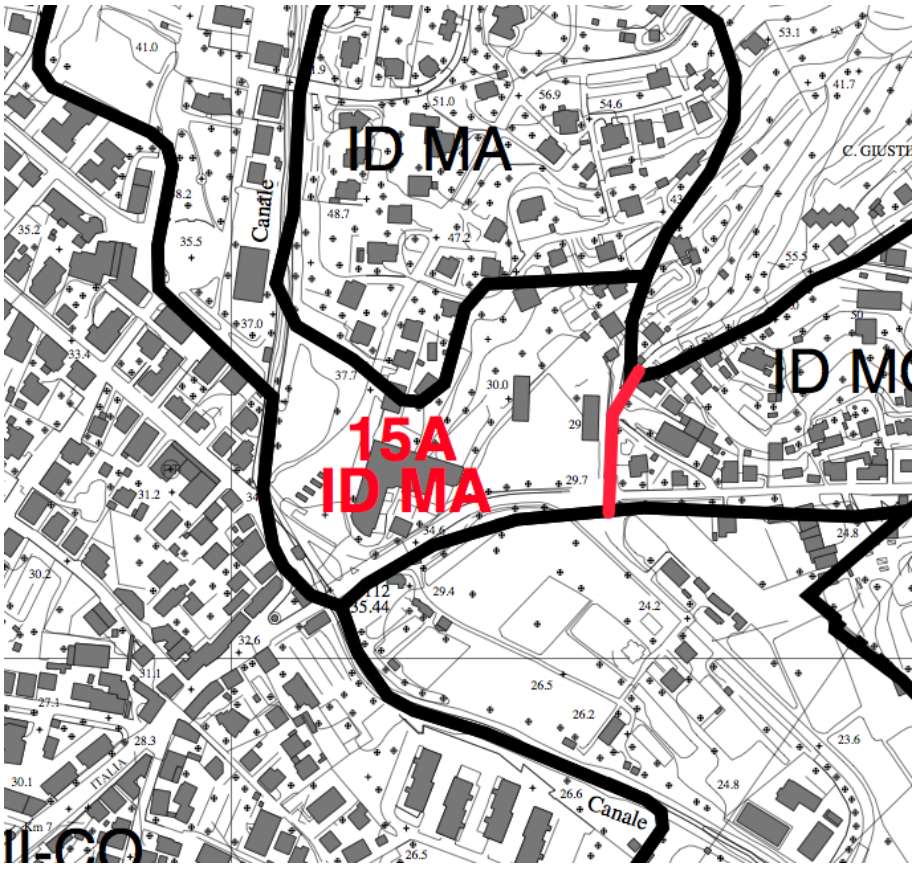
VAR 12A



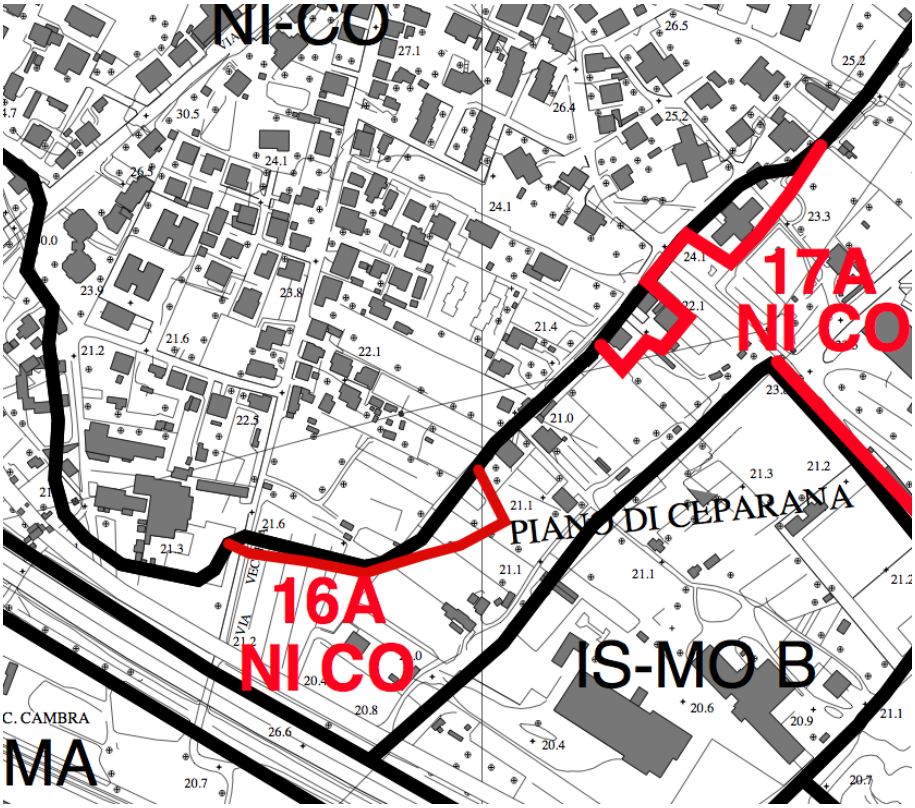
VAR 13A



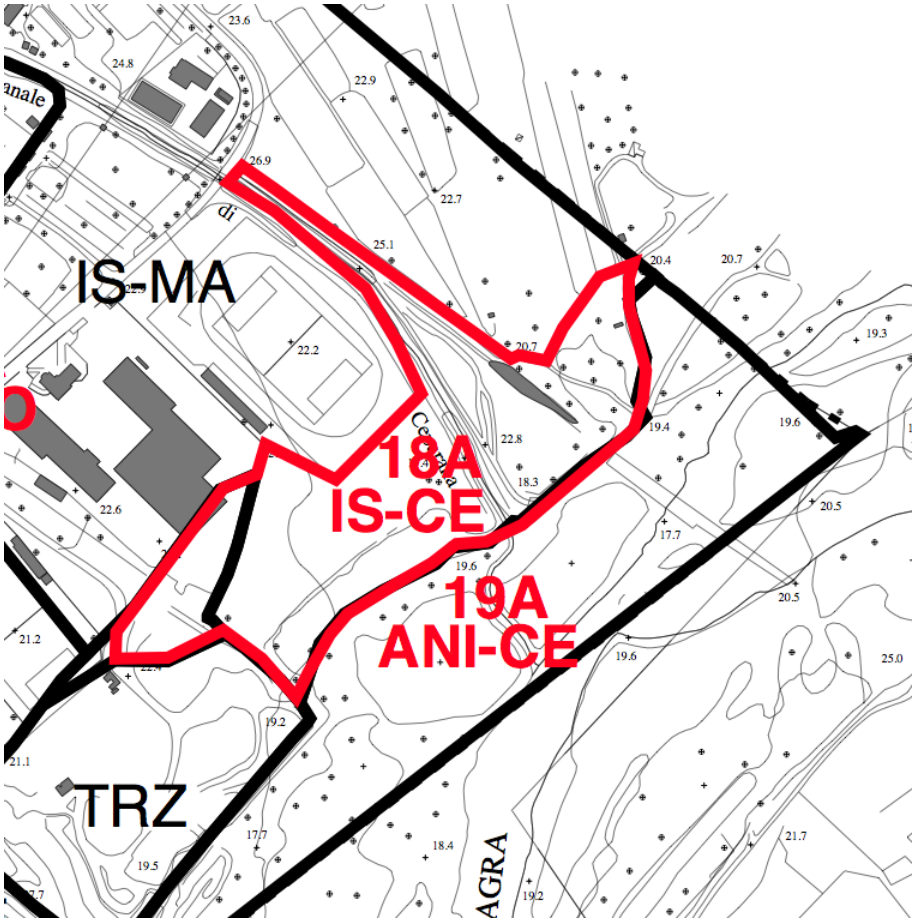
VAR 14A



VAR 15A



VAR 16A 17A



VAR 18A 19A

VARIANTI DI TIPO B

Proposta di variante n.1-B al P.T.C.P.: da IS-MA / ANI-MA ad IS-MO B

La proposta di variante n. 1-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa un'area in Località Cavanon, utilizzata in passato per organizzare sagre e feste popolari, ma attualmente in disuso e fortemente degradata.
Nel caso specifico interessato dalla proposta di variante ci si trova a cavallo del confine tra l'insediamento sparso IS-MA e il regime normativo ANI-MA.
Il P.U.C. propone per questa porzione di territorio la variazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P., modificando la porzione indicata in cartografia classificata parte come IS-MA e una piccola parte come ANI-MA in IS-MO-B per rendere compatibile la prospettiva del PUC di prevedere in tale area l'insediamento di attività Turistico ricettive (ARC 17).
L'area ARC 17 di nuova proposta si pone in relazione con altre aree già esistenti sul territorio o di nuova proposta poste poco più a valle, lungo strada.
L'obiettivo della variante proposta è quello di valorizzare un'area attualmente degradata permettendo la realizzazione di strutture che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse.

Proposta di variante n.2-B al P.T.C.P.: da IS-MAad IS-MO B

Questa proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa un'area che comprende anche il campo sportivo di Bolano.
Le aree interessate dalla proposta di variante si trovano ai margini dell'insediamento sparso IS –MA, in una zona posta in corrispondenza del confine con il regime normativo ANI – MA.
Il P.U.C. propone quindi la variante all'assetto insediativo del PTCP, modificando la porzione indicata in cartografia classificata come IS – MA in IS – MO – B al fine di rendere compatibile la proposta della struttura del PUC di inserire in tali aree l'ARC 18 e l'ARC 19 a carattere Turistico ricettivo.

Proposta di variante n.3-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MO-A

Le proposte di variante n. 3-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si configurano come ampliamento del perimetro ID-MO-A.
Il P.U.C. propone tali modifiche per rendere ammissibili al regime di P.T.C.P. gli interventi proposti consistenti nell'inserimento di tre aree edificabili ARI 42, ARI 43 e ARI 47 di modesta entità con l'obiettivo di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

Proposta di variante n.4-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

Questa proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa una piccola area in adiacenza ad un IS-MA Sat (proposta di variante 2 A).
Il P.U.C. propone tale modifica per rendere ammissibile al regime di P.T.C.P. l'intervento proposto consistente nell'inserimento di una modesta area edificabile ARI 51 che si può leggere come area edificabile di completamento del piccolo nucleo edificato esistente.

Proposta di variante n.5-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 5-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa quattro piccole aree in Località Pratolino.
Lo scopo di tale variante è quello di rendere compatibile la normativa del P.T.C.P. con la proposta del P.U.C. di inserire modeste aree edificabili ARI 66, ARI 67, ARI 68 e ARI 73 che si pongono l'obiettivo di dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale.

Proposta di variante n.6-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-CO

La proposta di variante n. 6-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, riguarda un'area posta lungo la viabilità che collega la frazione di Ospedaletto con le frazioni di Montebello.
In quest'area esiste un insediamento diffuso caratterizzato da discontinuità del tessuto, nel quale tuttavia sono riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intende omogeneizzare l'insieme.
Il P.U.C. propone la variazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P., modificando la porzione indicata in cartografia come IS-MA in ID-CO per permettere l'accoglimento degli interventi di nuova edificazione.
In tale zona sono infatti consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

Proposta di variante n.7-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B
Proposta di variante n.8-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

Le proposte di variante n. 7-B e 8-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si trovano lungo la viabilità che collega la frazione di Ospedaletto con le frazioni di Montebello.
Il P.U.C. propone quindi la variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., modificando le porzioni indicate in cartografia classificate come IS–MA in IS–MO–B per permettere l'accoglimento delle due aree per l'insediamento di attività Turistico Ricettive (ARI 74 e ARC 16).

Member of CISQ Federation RINA ISO 14001:2004 Certified Environmental System

Scopo della proposta di variante al P.T.C.P. è quindi quella di rendere compatibili l'ARI 74 e l'ARC 16 con il regime normativo di PTCP, rendendo possibile l'incentivazione delle attività turistico ricettive e accogliendo così le richieste degli investitori privati.

Proposta di variante n.9-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MO-A

Questa proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si pone come espansione del perimetro dell'assetto ID-MO-A.
Il P.U.C. propone la variazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P., per permettere l'accoglimento degli interventi di nuova edificazione a carattere residenziale ARI 75 e ARC 15
La realizzazione di queste previsioni di espansione residenziale, attraverso la convenzione da stipularsi con l' Amministrazione Comunale, permetterebbe la definizione di nuove aree a standard, in particolare relative al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi di importanza strategica per il riequilibrio dell'area, oggi particolarmente carente sotto questo punto di vista.

Proposta di variante n.10-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 10-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si trova in Località Rizzola a margine di un'area IS-MA-Sat (oggetto di proposta di variante n. 7-A).
La proposta di variante n. 10-B ha lo scopo di rendere compatibile l'area di nuova edificazione a carattere residenziale con il regime normativo di PTCP, tale area, a seguito della trasformazione proposta dal PUC assumerà poi carattere di IS-MA Sat.

Proposta di variante n.11-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 11-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa due piccole aree in Località Pratolino in adiacenza ad un IS-MA Sat (proposta di variante 6 A).
Il P.U.C. propone tale modifica per rendere ammissibili al regime di P.T.C.P. gli interventi proposti consistenti nella previsione di due modeste aree edificabili ARI 48 e ARI 49 che si possono leggere come aree edificabili di completamento del nucleo edificato esistente.

Proposta di variante n.12-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 12-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa più aree a confine con il regime normativo ID-MA dell'assetto insediativo del P.T.C.P. (oggetto di proposta di variante n. 9-A).

La variante proposta ha lo scopo di rendere compatibile con il regime normativo del P.T.C.P. le previsioni di P.U.C. che in tale area propone una serie di interventi edificatori di limitate dimensioni di completamento all'edificato esistente.

Proposta di variante n.13-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 13-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa un'area in Località Casa Negri e si configura come allargamento al perimetro dell' ID-MO-A (oggetto di proposta di variante n. 11-A).
Scopo della proposta di variante al P.T.C.P. è quindi quella di rendere compatibile la realizzazione degli interventi di nuova edificazione previsti dal PUC che, una volta completati, andranno a ridefinire la zona ID-MO-A.

Proposta di variante n.14-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 14-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, , interessa più aree in Località Serra in adiacenza ad una zona IS-MA Sat (proposta di variante 10 A).
Il P.U.C. propone tale modifica per rendere ammissibili al regime di P.T.C.P. gli interventi edificatori proposti dal PUC che, una volta completati, andranno a ridefinire la zona IS-MA Sat assumendone le caratteristiche.

Proposta di variante n.15-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

La proposta di variante n. 15-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si trova in Loc. Debbio ed interessa più aree a confine con il regime normativo ID-MA dell'assetto insediativo del P.T.C.P. (oggetto di proposta di variante n. 13-A).
La variante proposta ha lo scopo di rendere compatibile con il regime normativo del P.T.C.P. le previsioni di P.U.C. che in tale area propone una serie di interventi edificatori di limitate dimensioni di completamento all'edificato esistente.

Proposta di variante n.16-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B
Proposta di variante n.17-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MO-B

Le proposte di variante n. 16-B e 17-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si trovano in Località Tassonara la prima e in Loc. Casa Negri la seconda e si configurano come allargamento al perimetro ID-MA (oggetto di proposta di variante n. 12-A).

Queste varianti hanno la finalità di consentire gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione , previsti dal PUC, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

Proposta di variante n.19-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MO-A

La proposta di variante n. 19-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa una vasta area in Località Ceparana lungo la via Cisa di collegamento con l'abitato di Albiano Magra e si configura come allargamento al perimetro dell' ID-MO-A.
La variante proposta ha lo scopo di rendere compatibile con il regime normativo del P.T.C.P. le previsioni di P.U.C. che in tale area propone un limitato intervento edificatorio a carattere residenziale ARI 08 e un importante intervento di trasformazione DTR 06 a funzione mista residenziale/turistico ricettiva.
La realizzazione di queste previsioni di espansione, attraverso la convenzione da stipularsi con l' Amministrazione Comunale, permetterebbe la definizione di nuove aree a standard, in particolare relative al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici necessari per la fruizione dell'area, nonché di spazi verdi e/o spazi pubblici di aggregazione. 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.
L'attuazione del DTR è prevista mediante lo studio di un PUO che si farà carico di assicurare lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.
Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona dovranno pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme.

Proposta di variante n.20-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad NI-CO
Proposta di variante n.21-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad NI-CO

Le proposte di variante n. 19-B e 20-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicate con apposito segno grafico nella cartografia allegata, si trovano in Località Ceparana al margine sud dell'abitato e si configurano come allargamento al perimetro NI-CO.
Il P.U.C. propone la variazione dell'assetto insediativo del P.T.C.P., modificando le porzioni indicate in cartografia come IS-MA in NI-CO per permettere l'accoglimento degli interventi di nuova edificazione a carattere residenziale ARC 02 e ARC 23.
La realizzazione di queste previsioni di espansione residenziale, attraverso la convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, permetterebbe la risoluzione di alcune problematiche relative al soddisfacimento del fabbisogno di servizi ritenuti importanti per il riequilibrio dell'area.

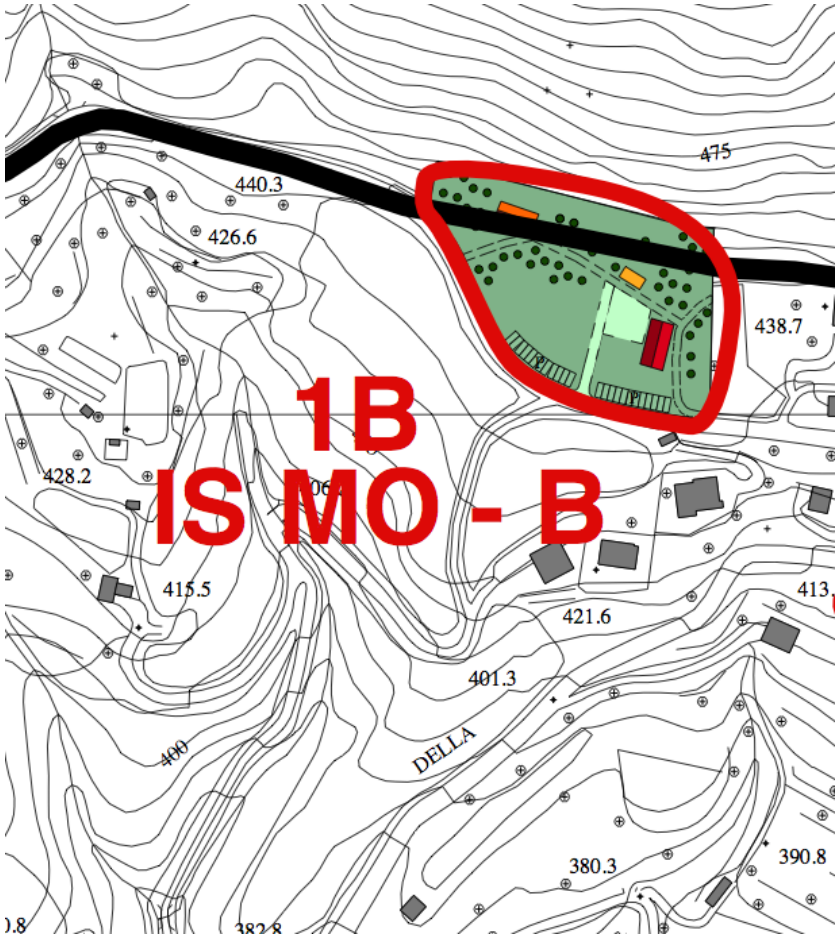
Proposta di variante n.22-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MO-A

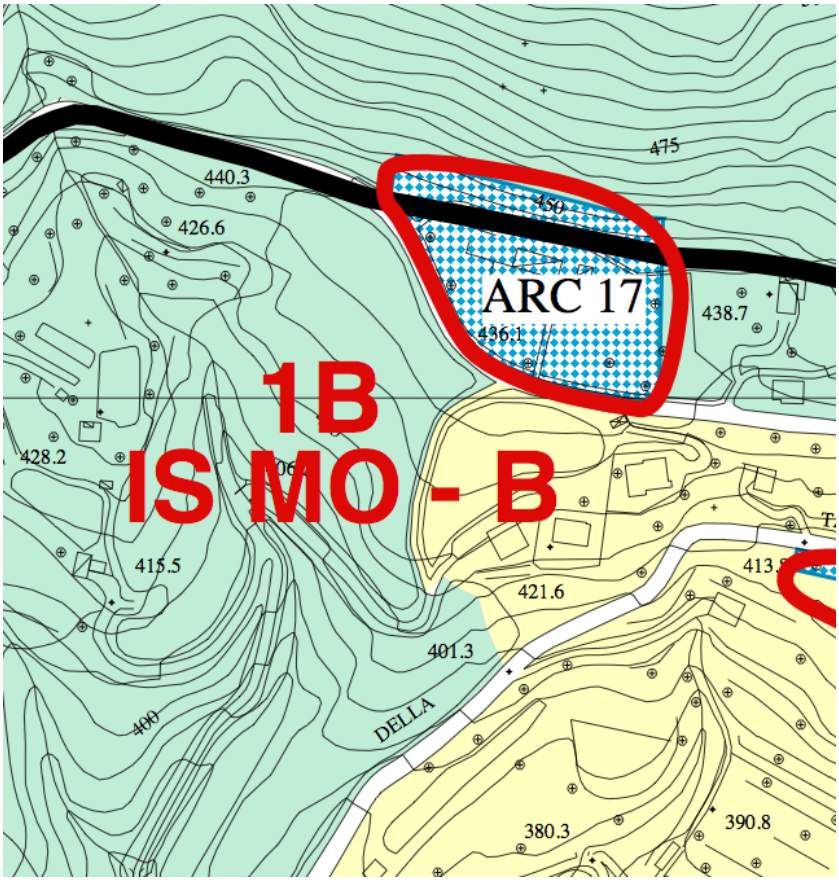
La proposta di variante n. 22-B all'assetto insediativo del P.T.C.P., indicata con apposito segno grafico nella cartografia allegata, interessa un'area al margine sud /ovest dell'abitato di Ceparana.

Questa variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. si configura come allargamento al perimetro dell' ID-MO-A e ha la finalità di consentire la realizzazione di quanto previsto dal PUC.

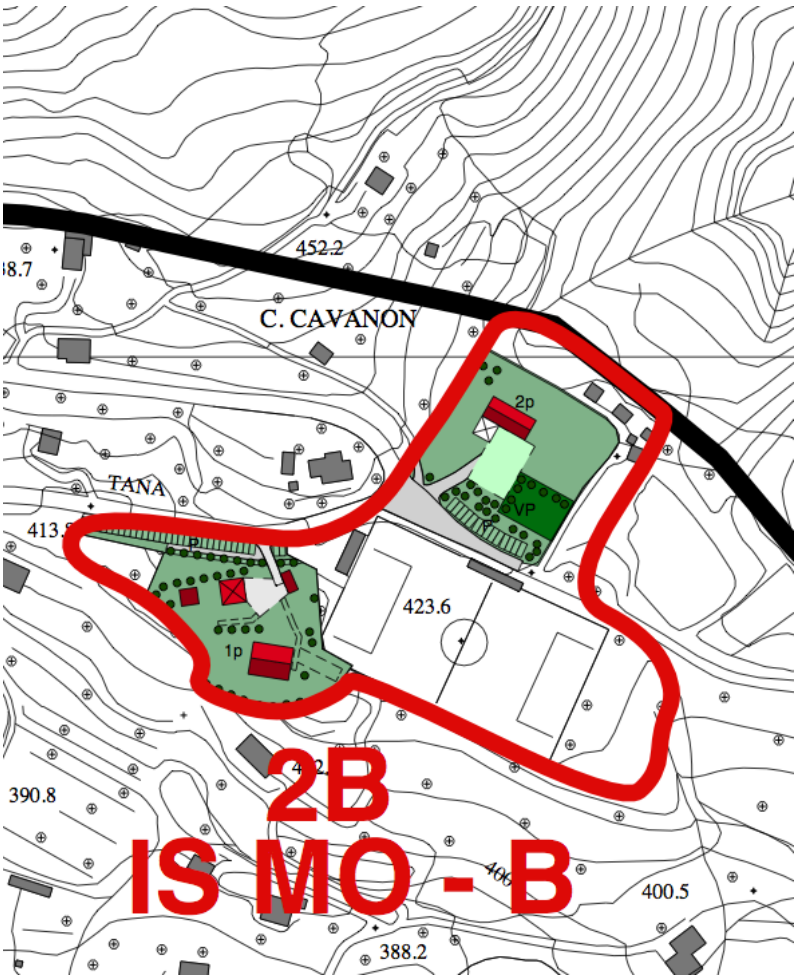
Lo scopo delle previsioni del PUC, che prevede in tale zona un intervento di trasformazione DTR 01, è quello di voler costituire la regolarizzazione e chiusura del margine urbano verso la campagna che si collegherà alla nuova bretella S.Stefano-Ceparana tramite viabilità di progetto ricompresa nello SUA 11 già adottato. Data la collocazione, la dimensione dell'intervento e l'obiettivo urbanistico di chiusura del limite del tessuto insediativo, il DTR 01 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.

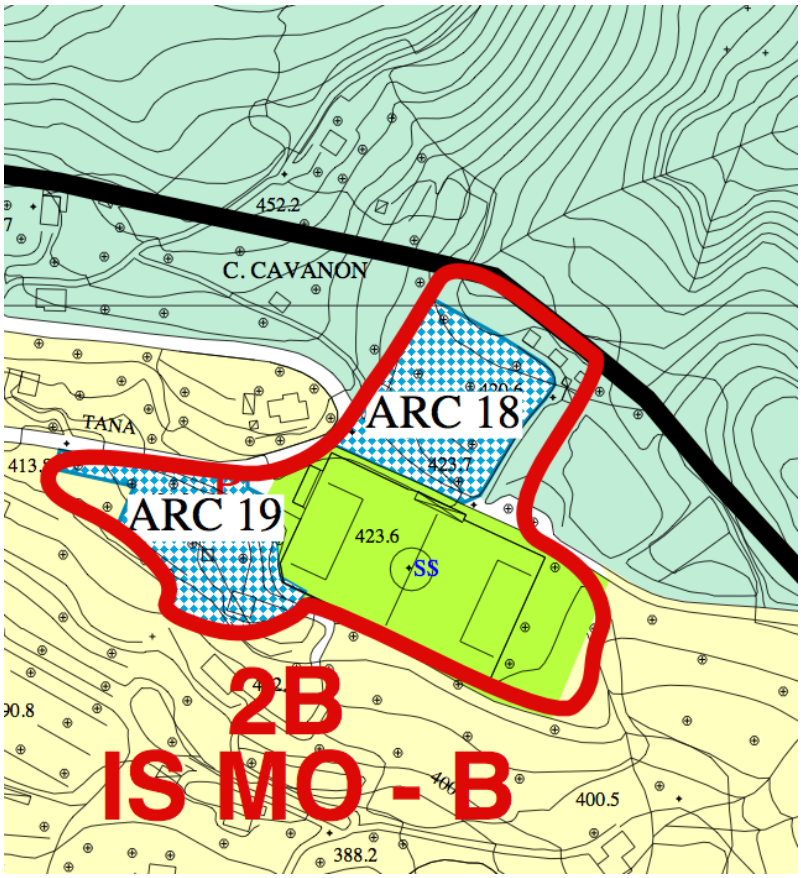
Considerata l'importanza dell'intervento edificatorio, gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione in tale zona dovranno essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma dei suo carattere diffuso.


475
440.3
426.6
438.7
1B
IS MO - B
428.2
415.5
421.6
401.3
DELLA
380.3
390.8


475
440.3
426.6
ARC 17
438.7
1B
IS MO - B
428.2
415.5
421.6
401.3
DELLA
380.3
390.8

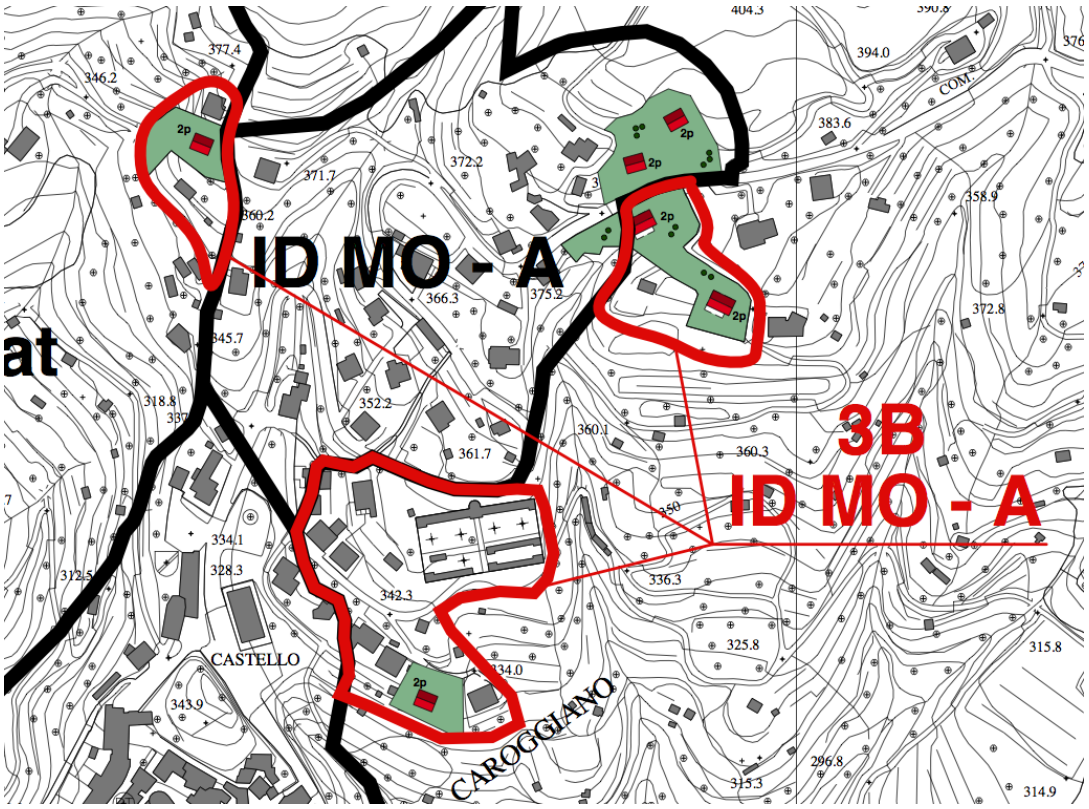
VAR 1B

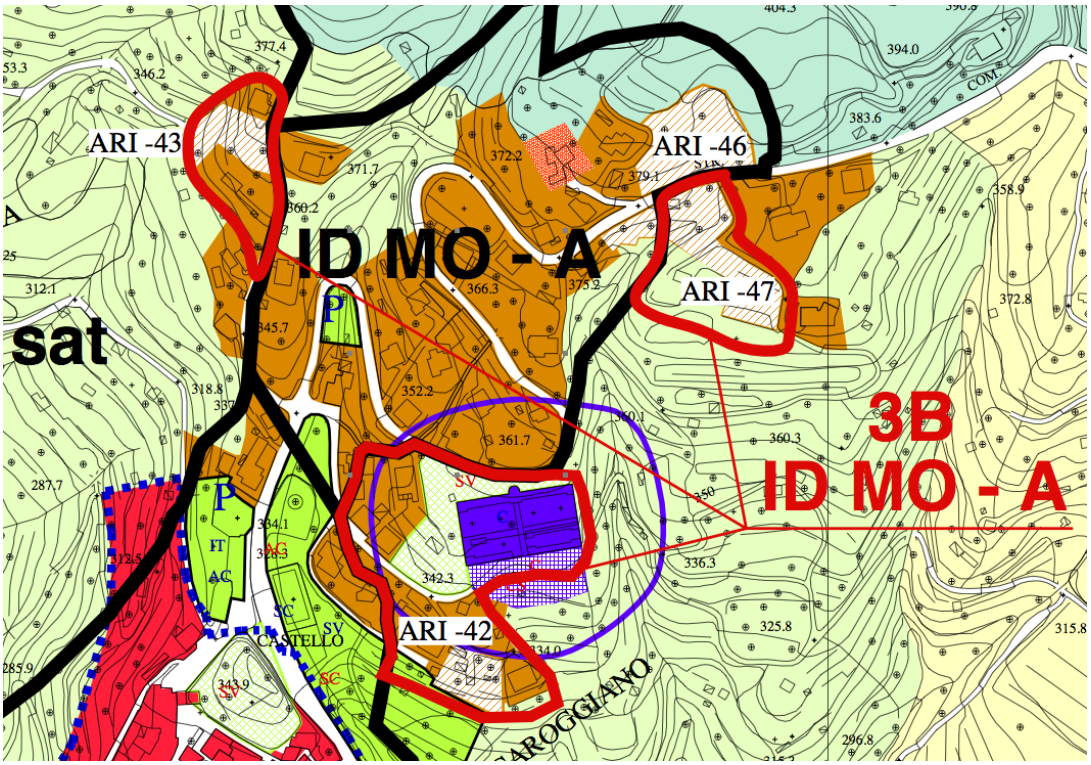




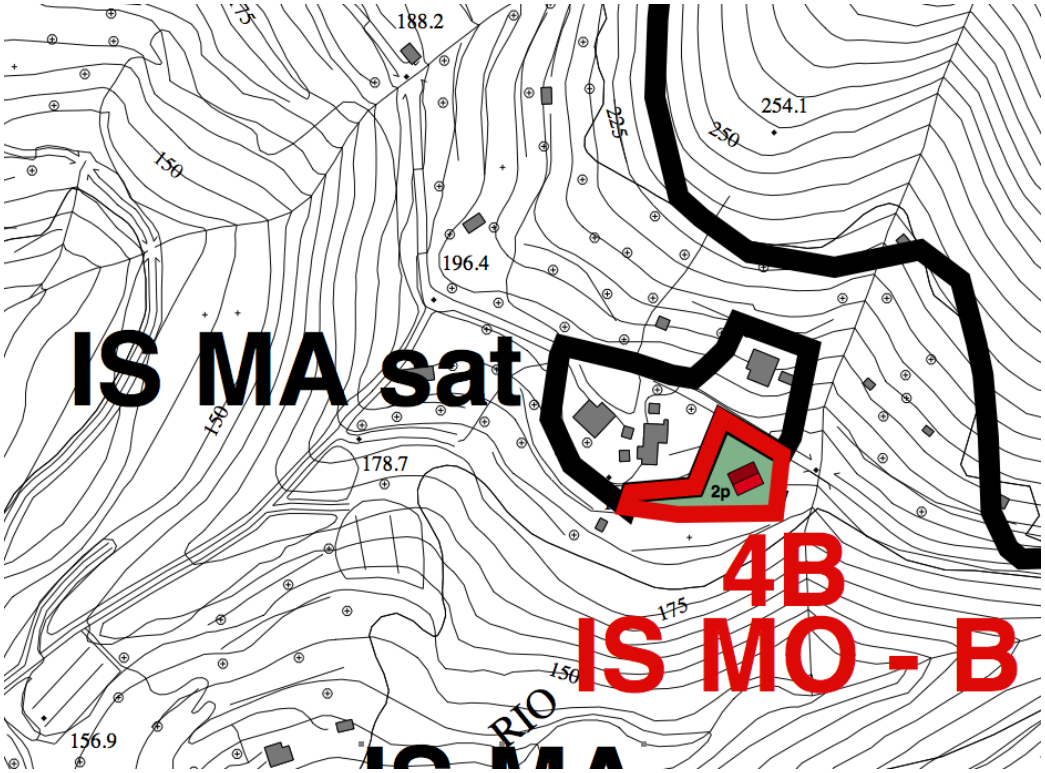
VAR 2B

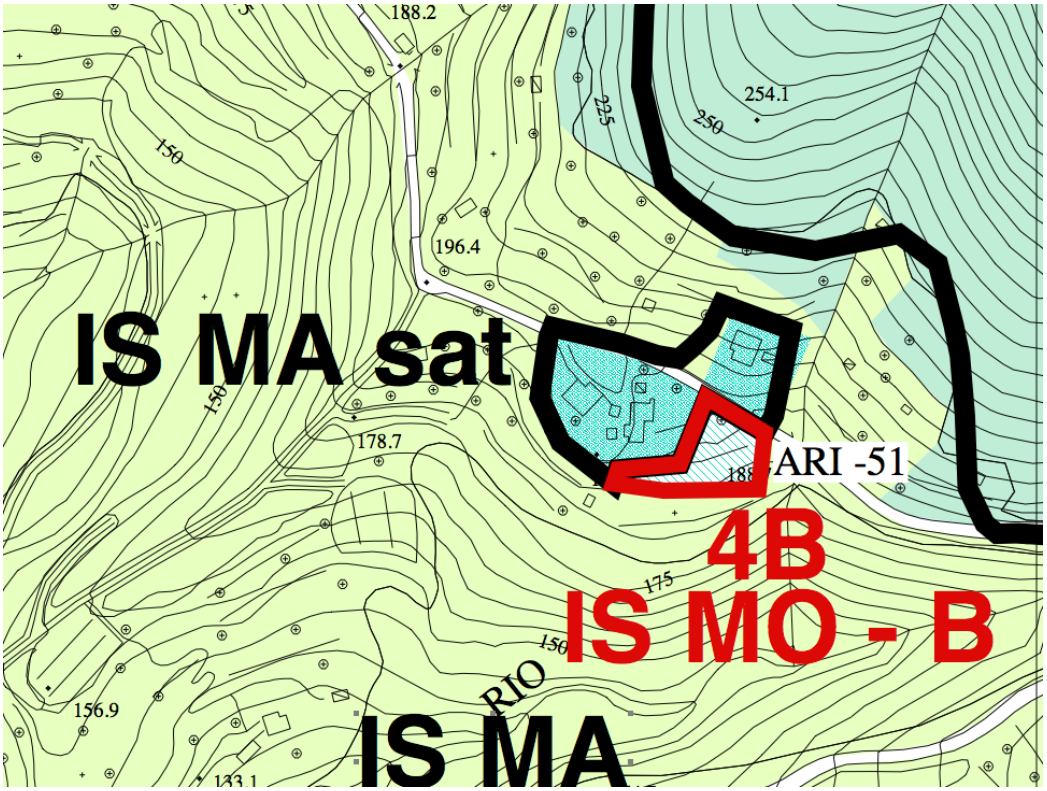
PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.


ID MO - A
3B
ID MO - A
CASTELLO
CAROGGIANO

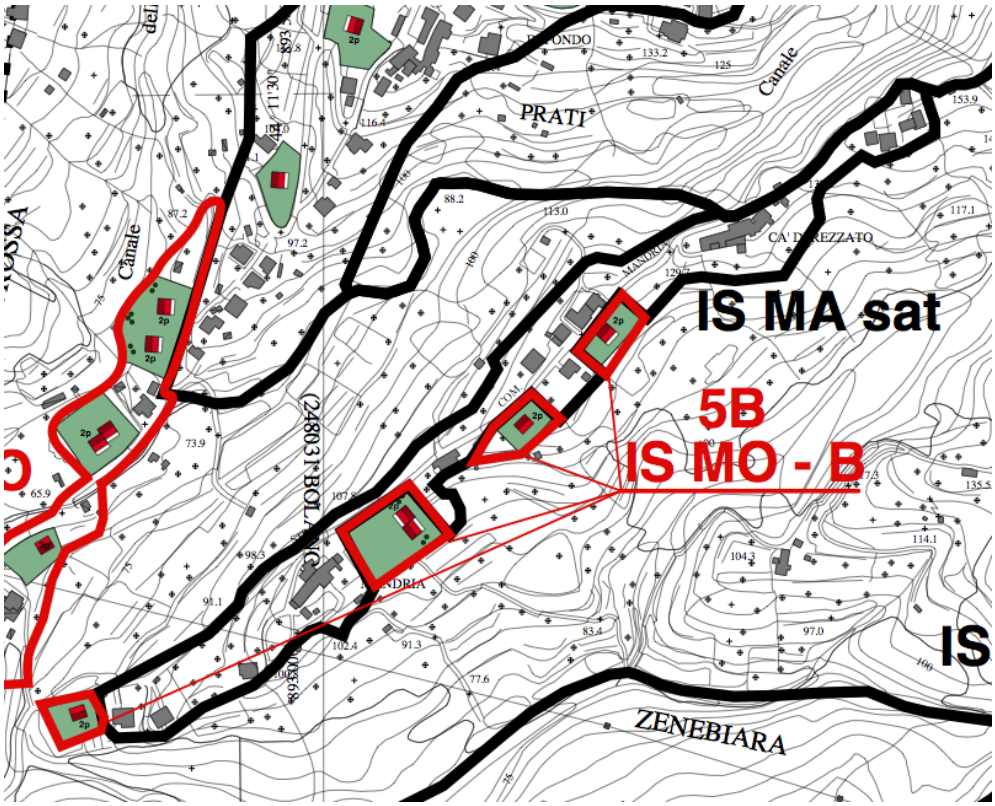

ARI -43
ARI -46
ARI -47
ARI -42
ID MO - A
3B
ID MO - A
CASTELLO
CAROGGIANO

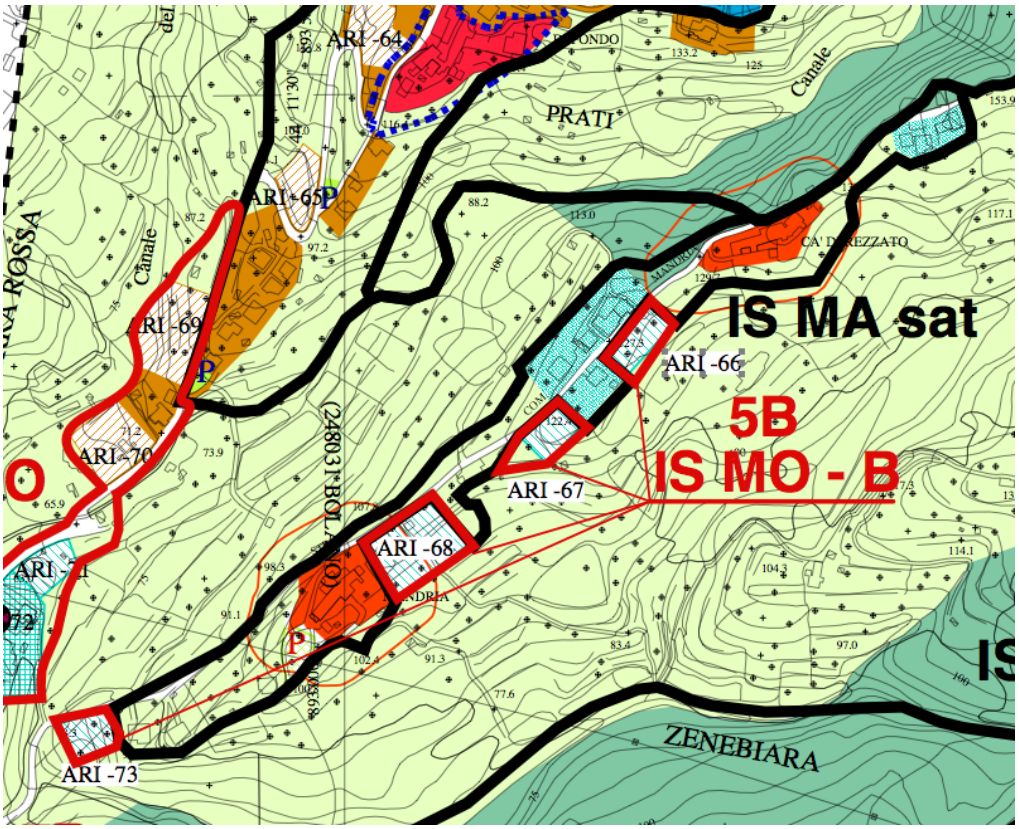
VAR 3B


188.2
254.1
225
250
150
196.4
IS MA sat
178.7
2p
4B
175
IS MO - B
RIO
156.9
IS MA

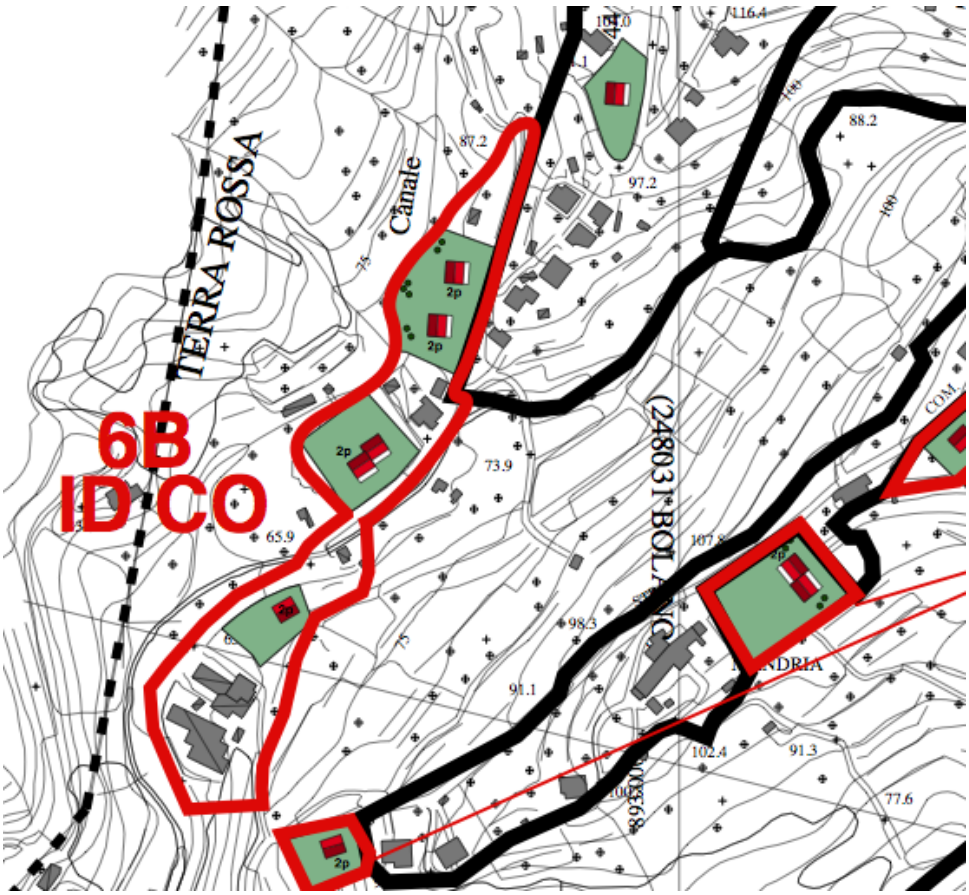

188.2
254.1
225
250
150
196.4
IS MA sat
178.7
ARI -51
4B
175
IS MO - B
RIO
156.9
IS MA

VAR 4B

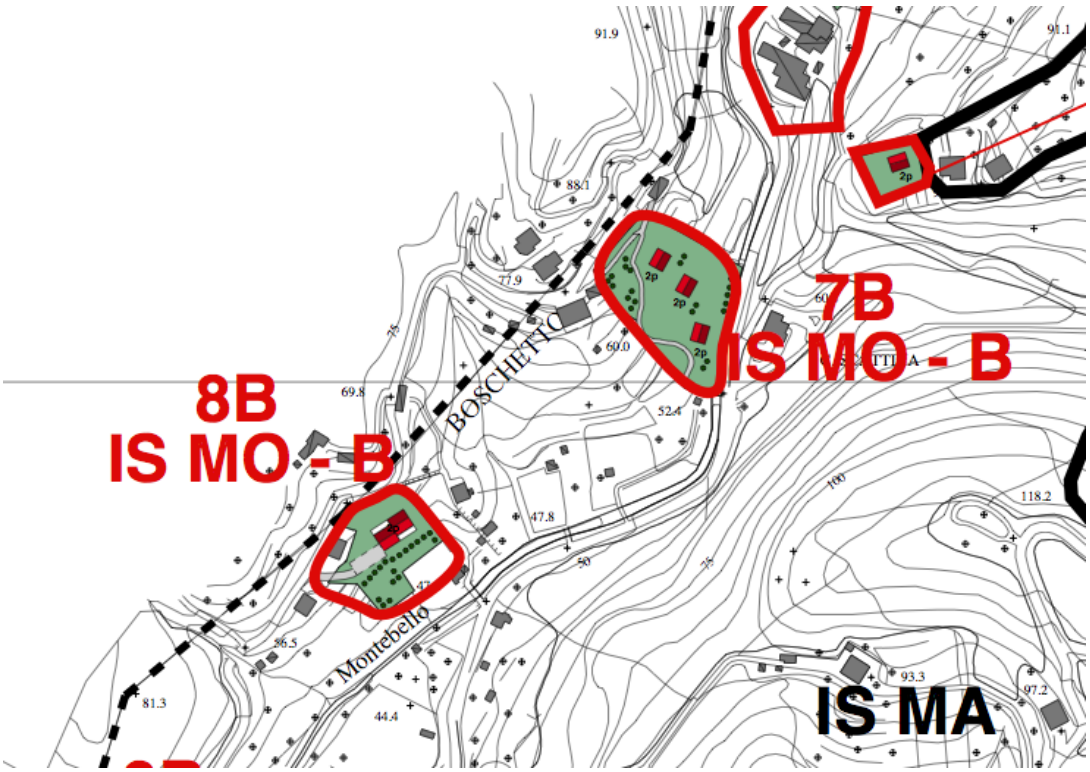

PRATI
Canale
CA' DI REZZATO
IS MA sat
5B
IS MO - B
IS
ZENEBIARA

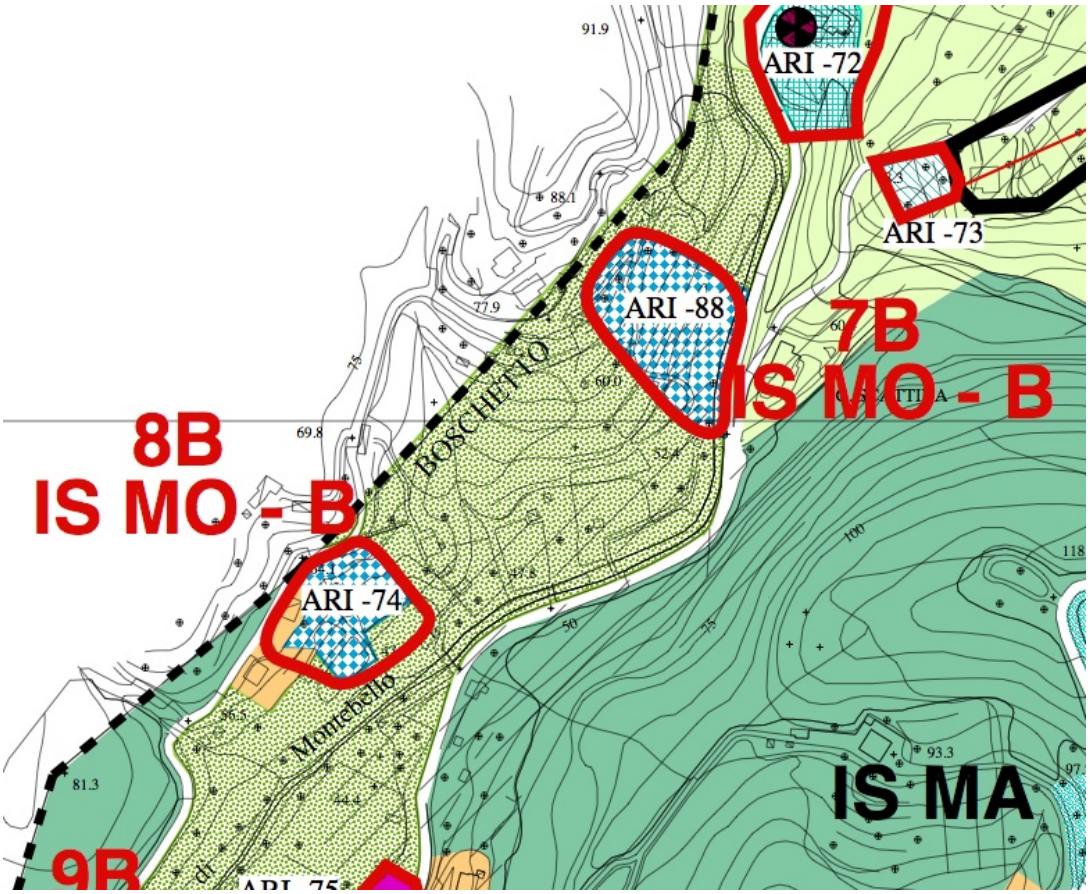

ARI -64
PRATI
Canale
ARI -65P
ARI -69
ARI -70
ARI -66
IS MA sat
5B
IS MO - B
ARI -67
ARI -68
ARI -73
ZENEBIARA

VAR 5B

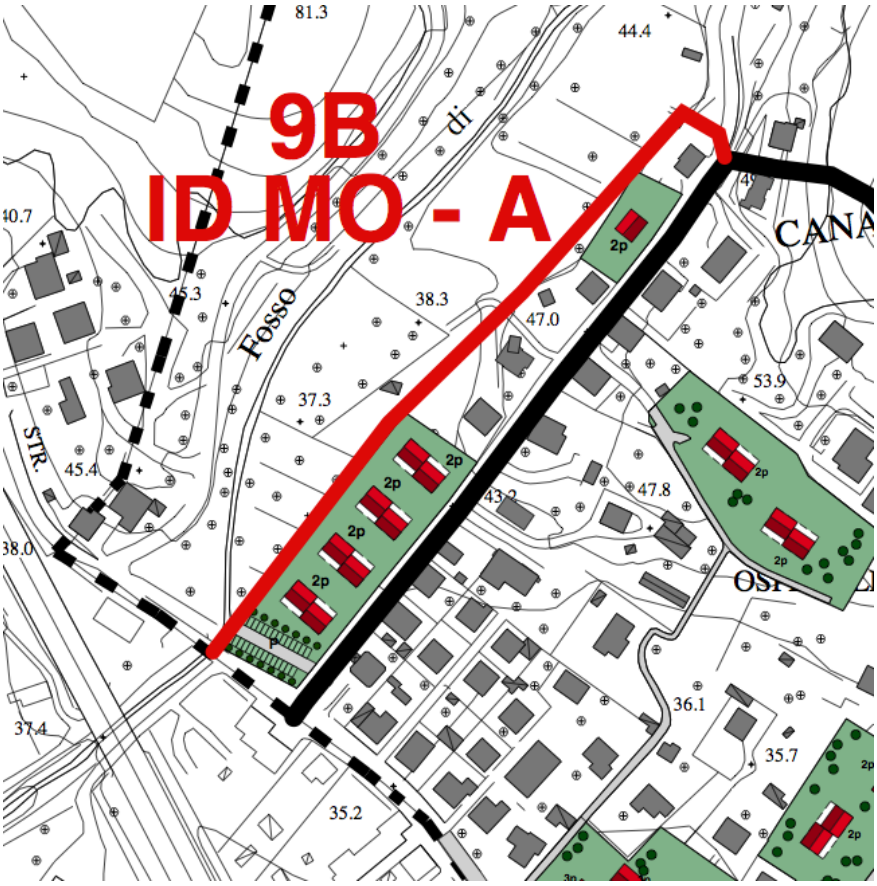

6B
ID CO
TERRA ROSSA
Canale
(24803 "BOLZANO")
2p
PRATI
ARI -65
ARI -69
ARI -70
ARI -71
ARI -72
ARI -73
ARI -67
ARI -68
P

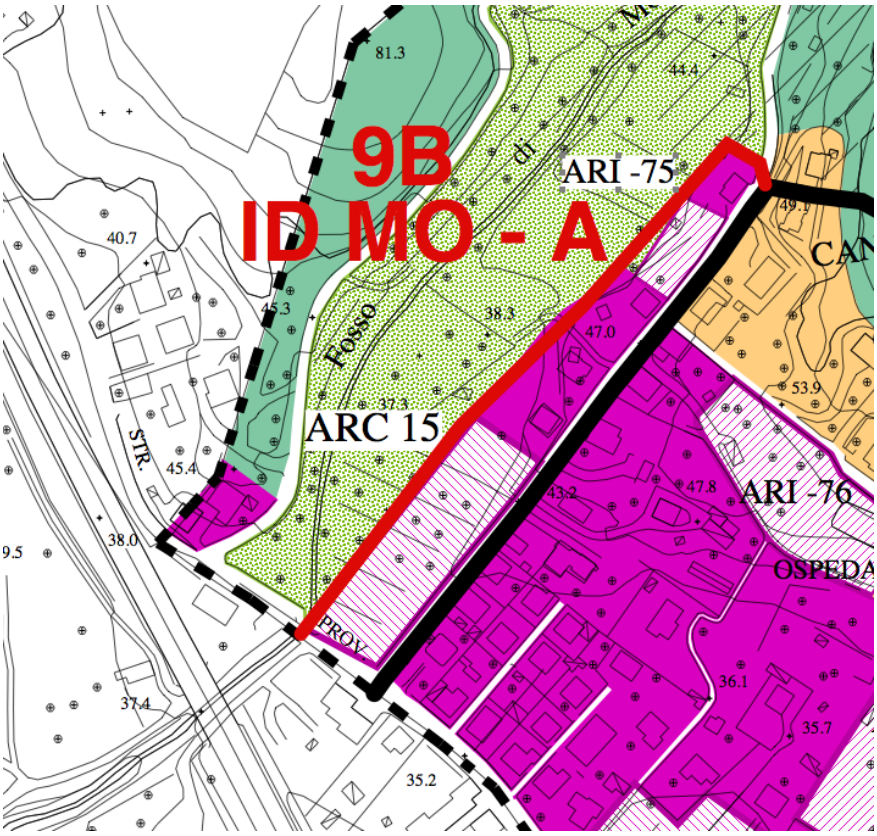
VAR 6B


8B
IS MO - B
7B
IS MO - B
IS MA
BOSCHETTO
Montebello


ARI -72
ARI -73
ARI -88
ARI -74
8B
IS MO - B
7B
IS MO - B
IS MA
BOSCHETTO
Montebello

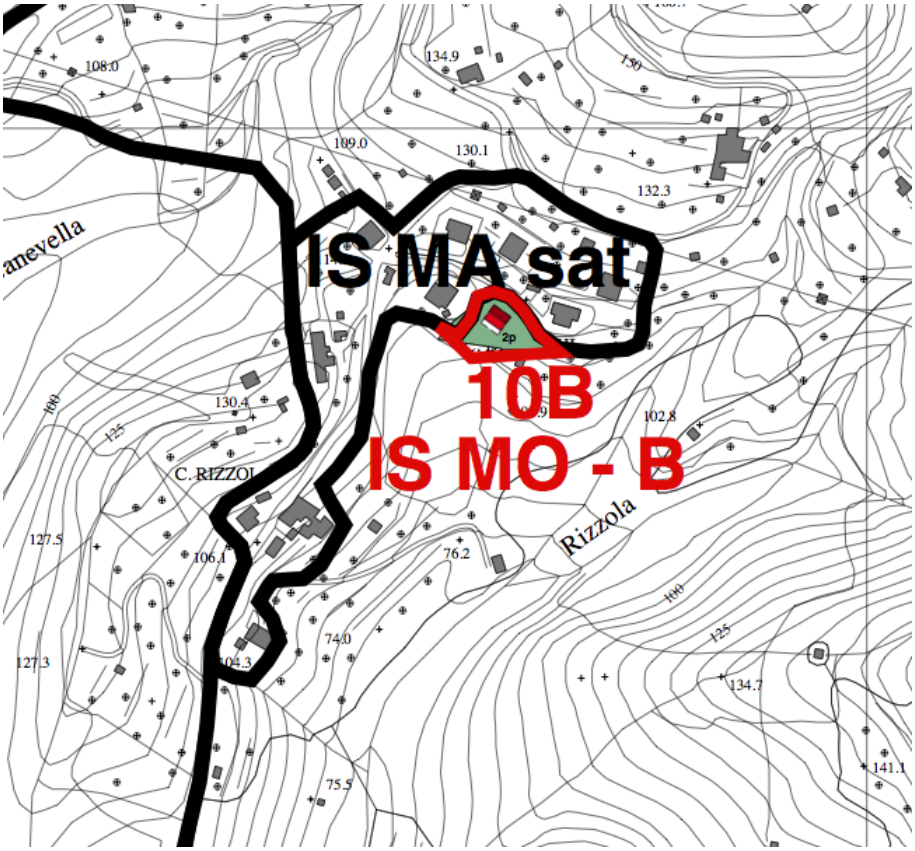
VAR 7B 8B

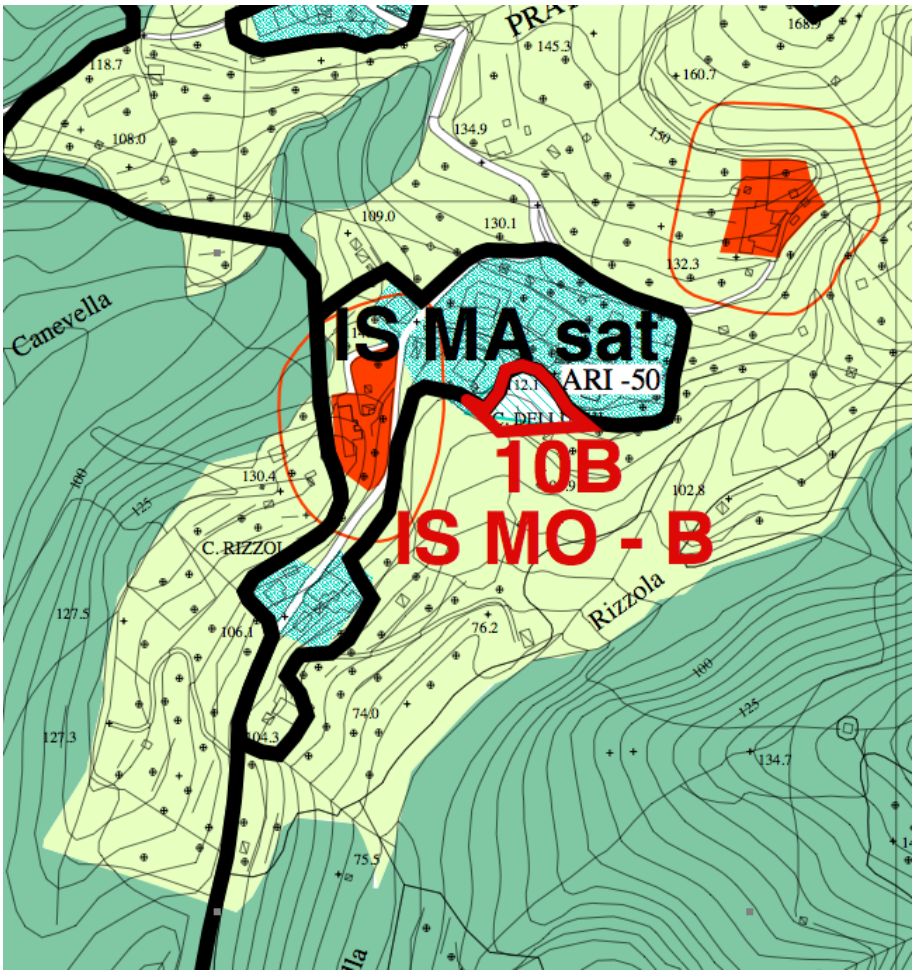




VAR 9B

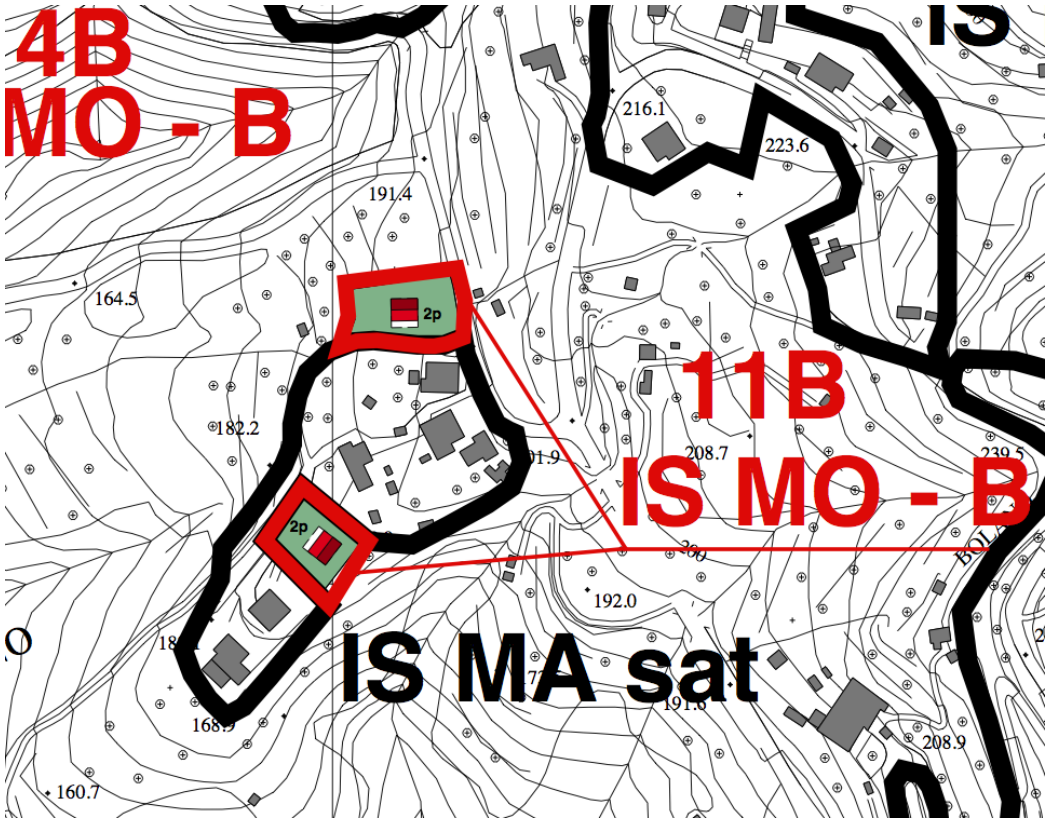
Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System

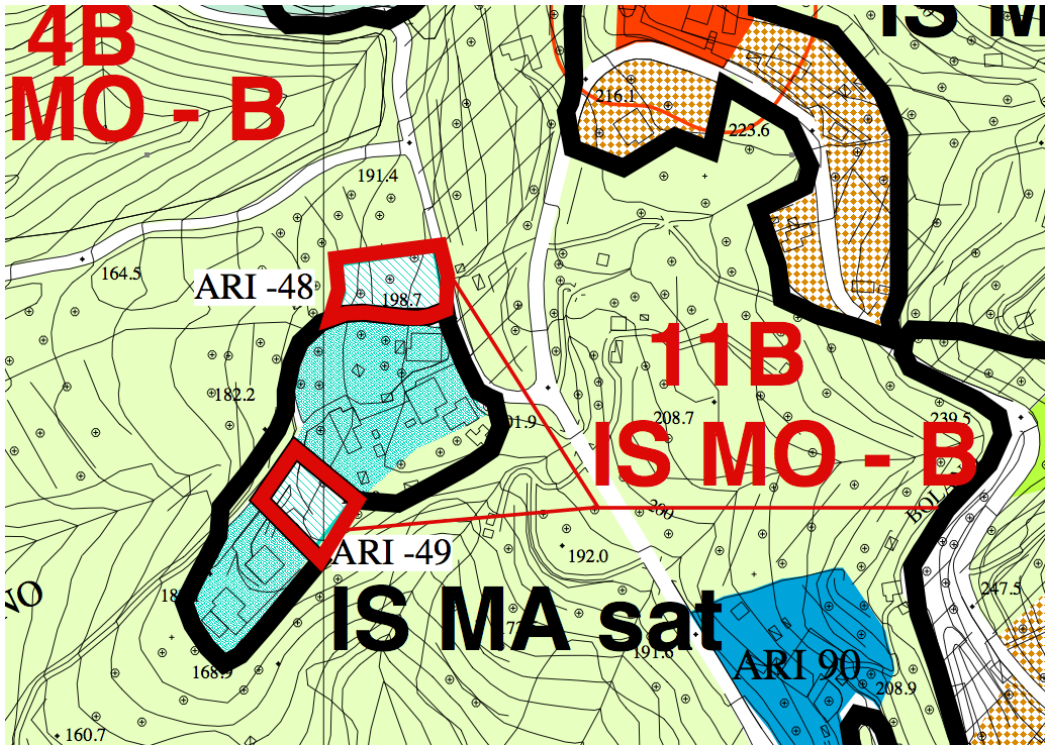




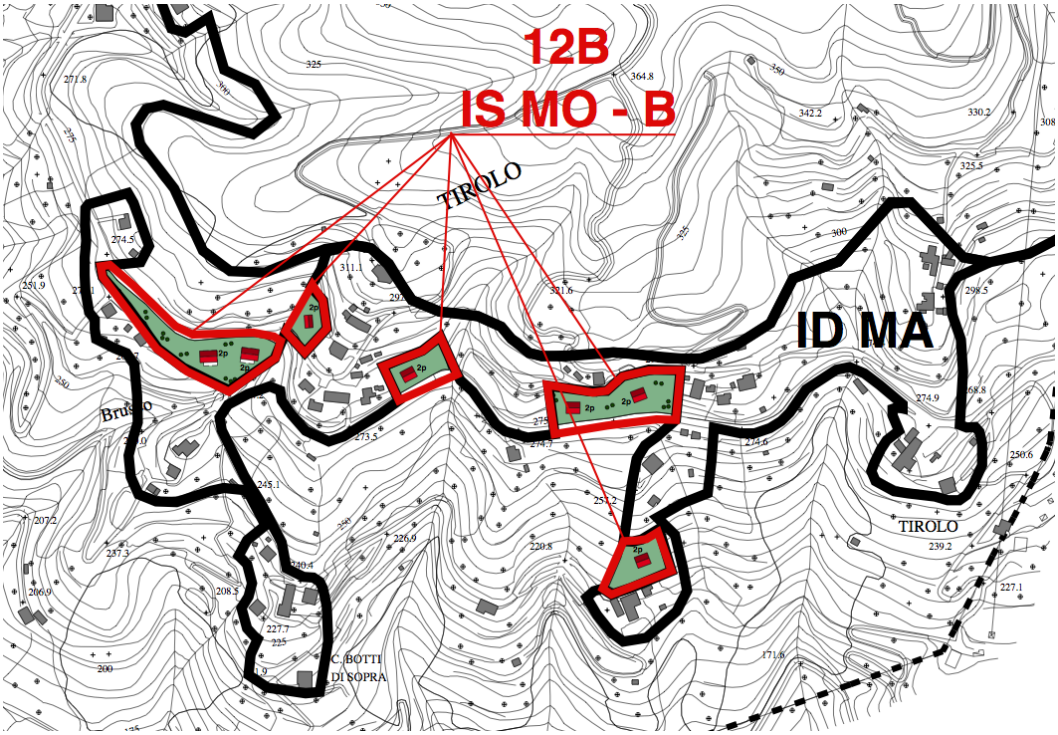
VAR 10 B

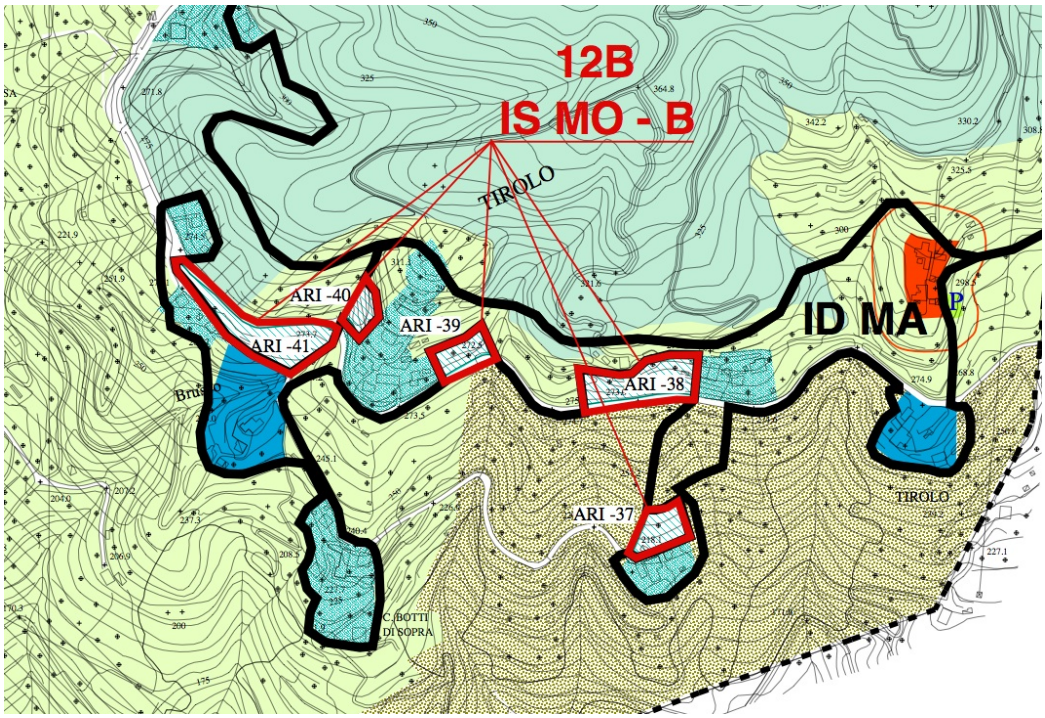
Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System


4B
MO - B
216.1
223.6
191.4
164.5
2p
2p
11B
IS MO - B
182.2
208.7
192.0
IS MA sat
208.9
160.7


4B
MO - B
216.1
223.6
191.4
164.5
ARI -48
198.7
11B
IS MO - B
182.2
208.7
ARI -49
192.0
IS MA sat
ARI 90
208.9
160.7

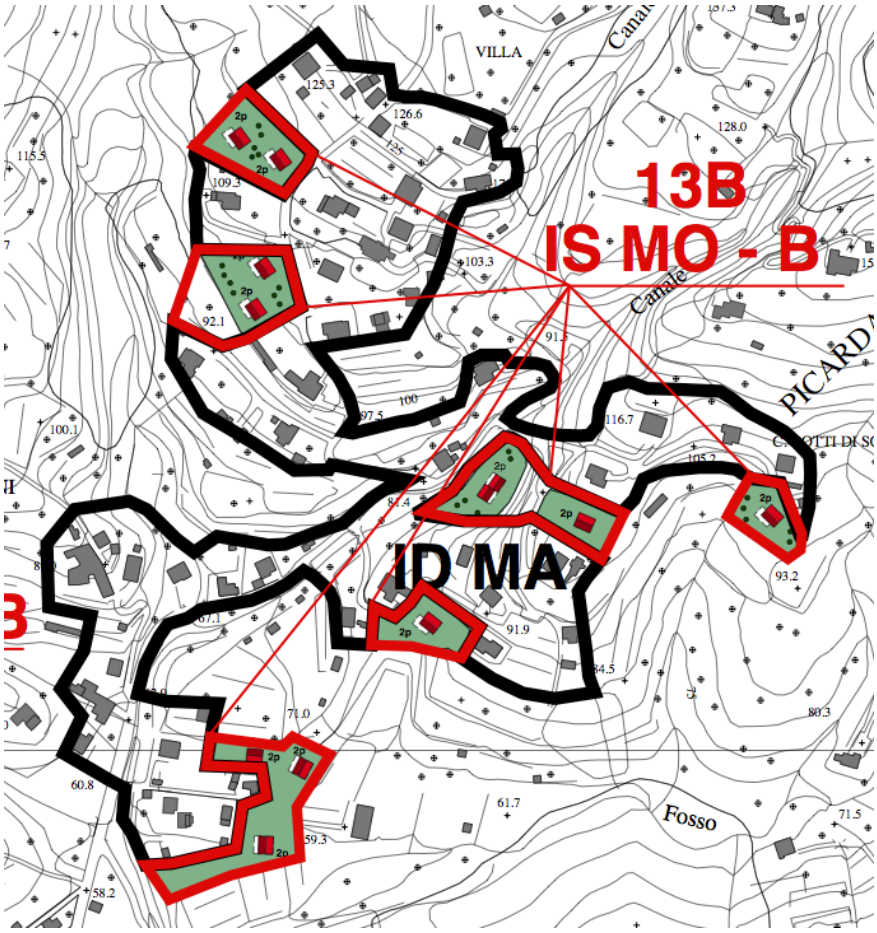
VAR 11 B

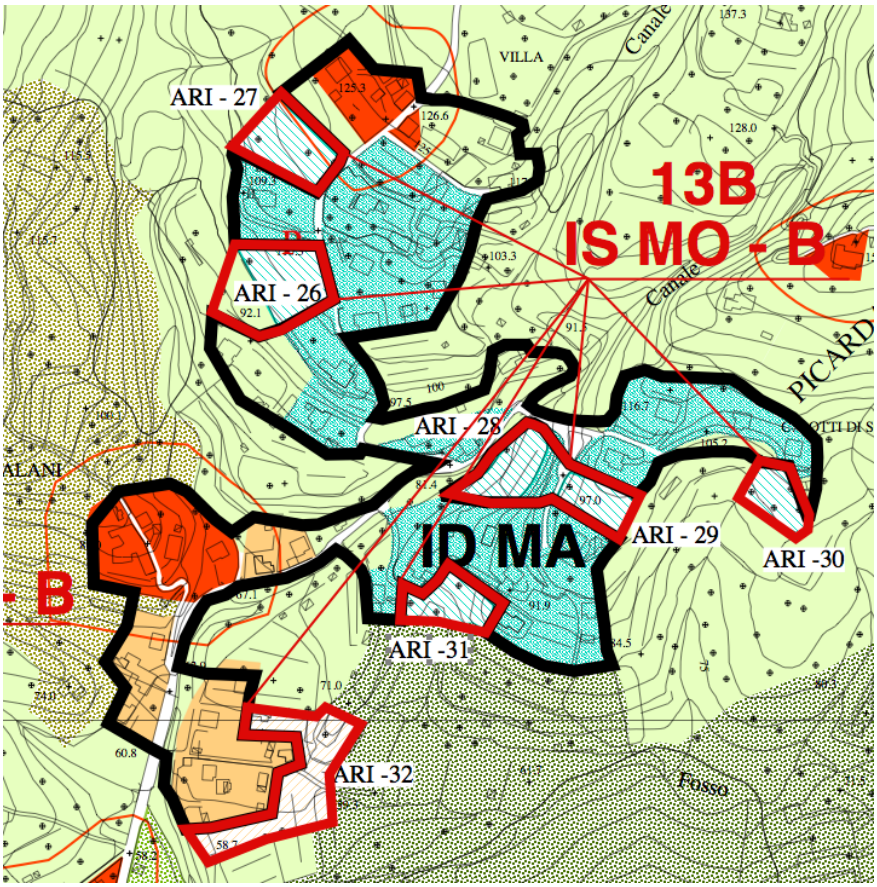




VAR 12 B

Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System

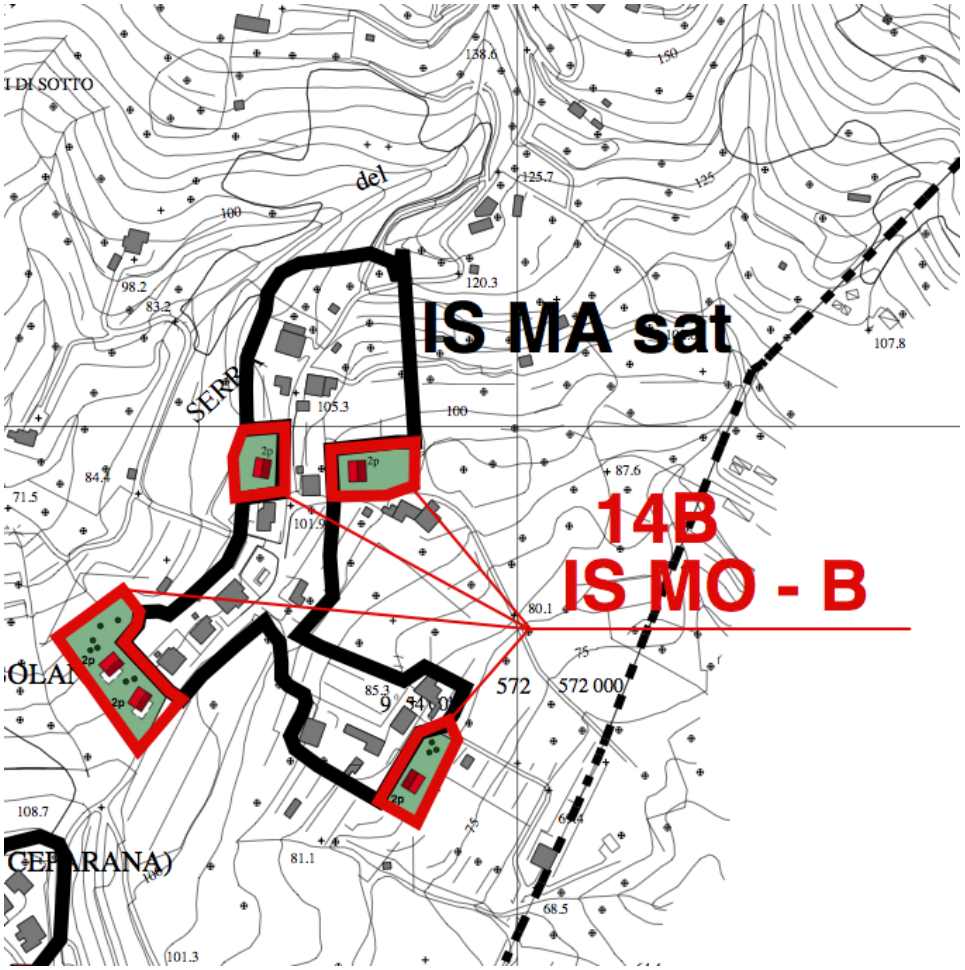


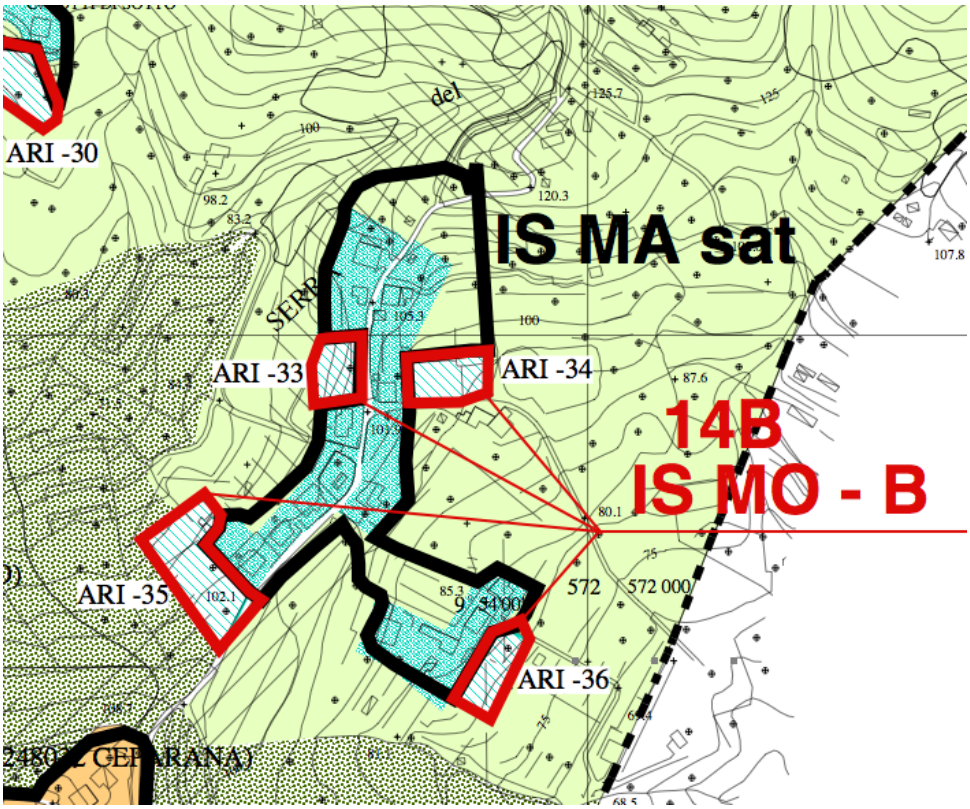


VAR 13 B

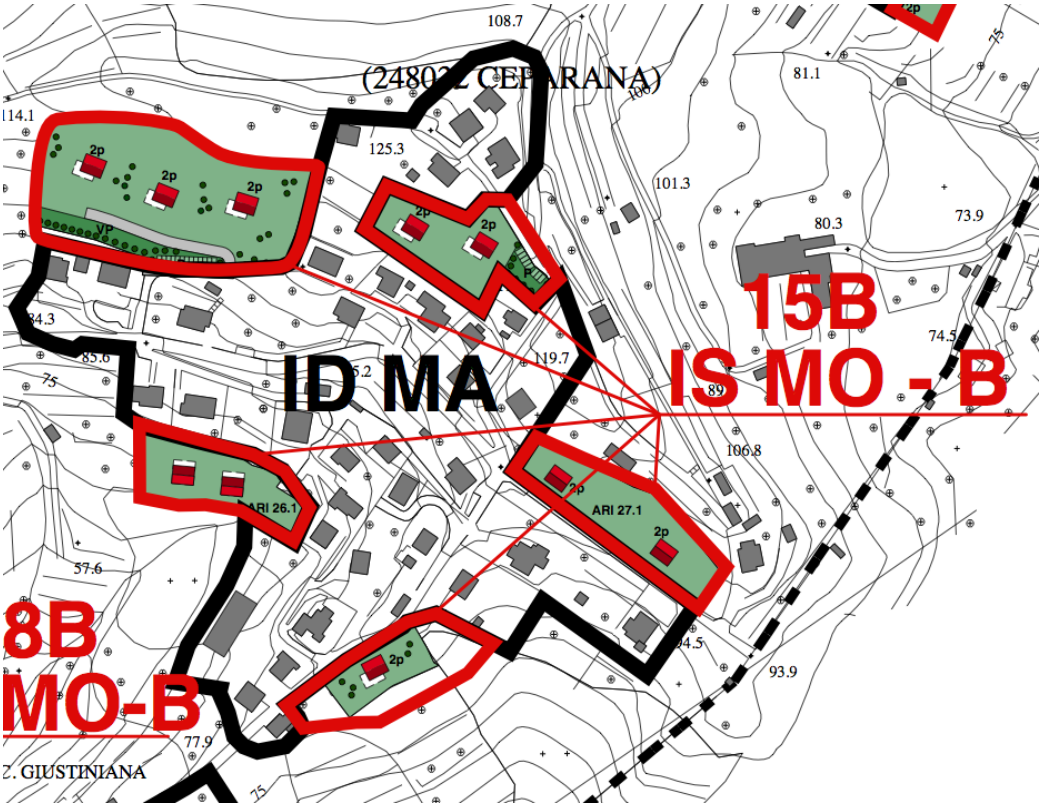
PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

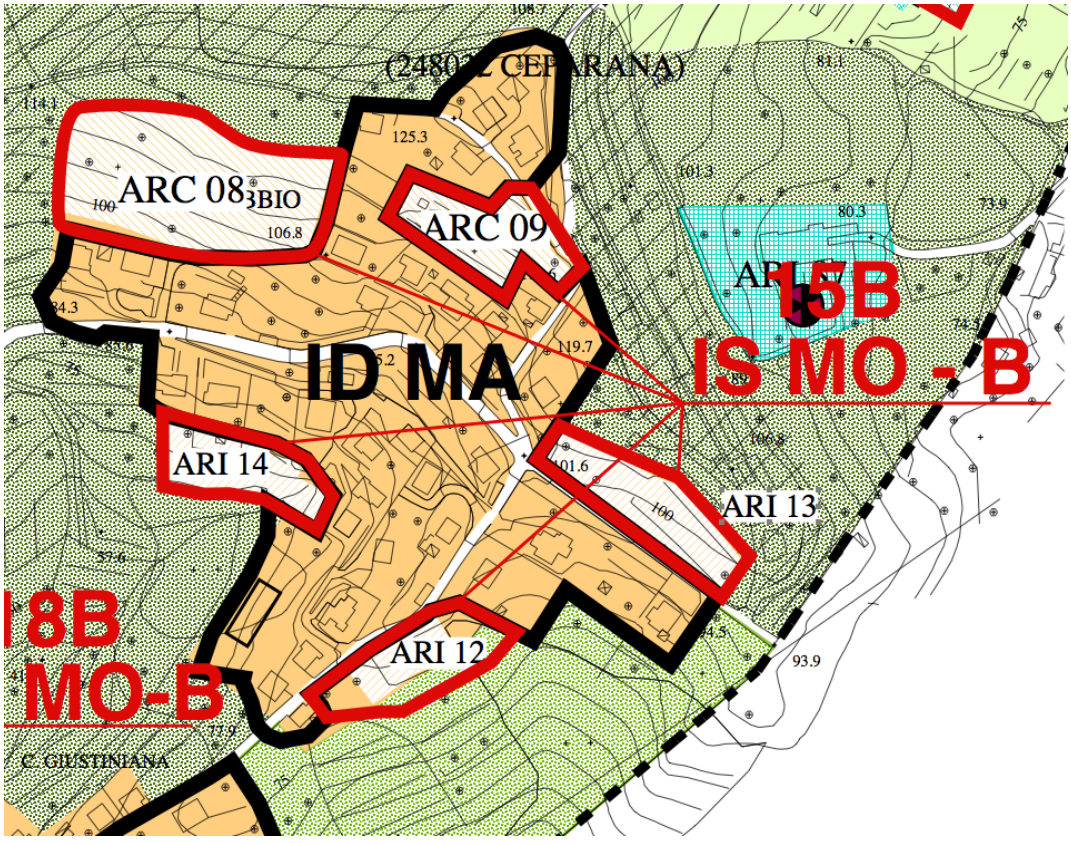
Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System


IS MA sat
14B
IS MO - B
572
572 000

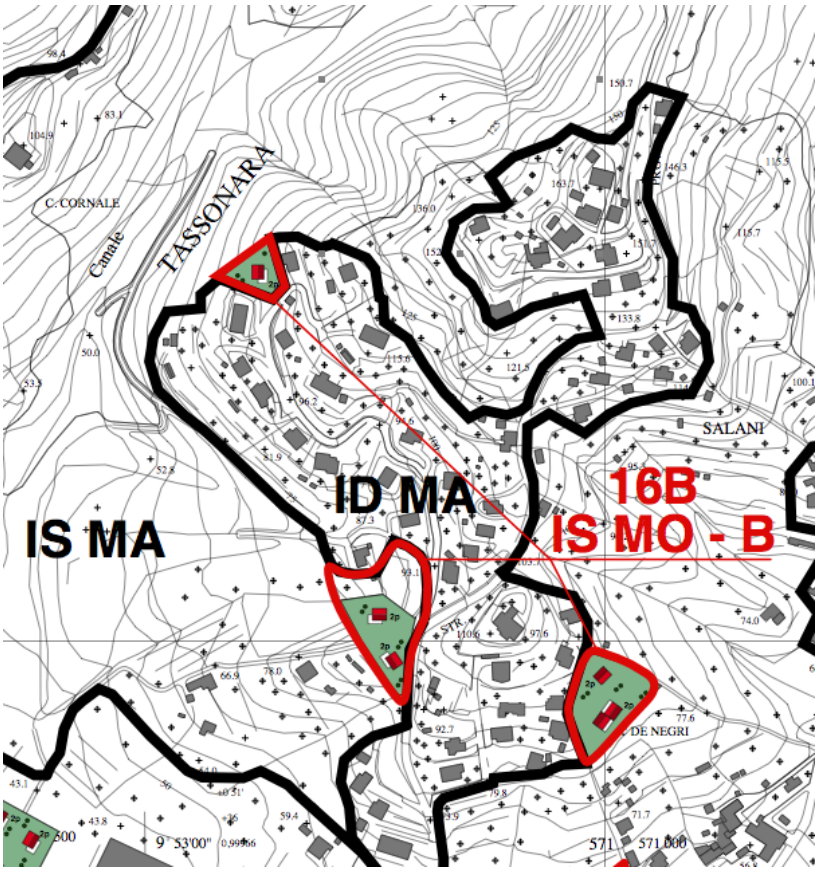

ARI -30
ARI -33
ARI -34
ARI -35
ARI -36
IS MA sat
14B
IS MO - B
572
572 000

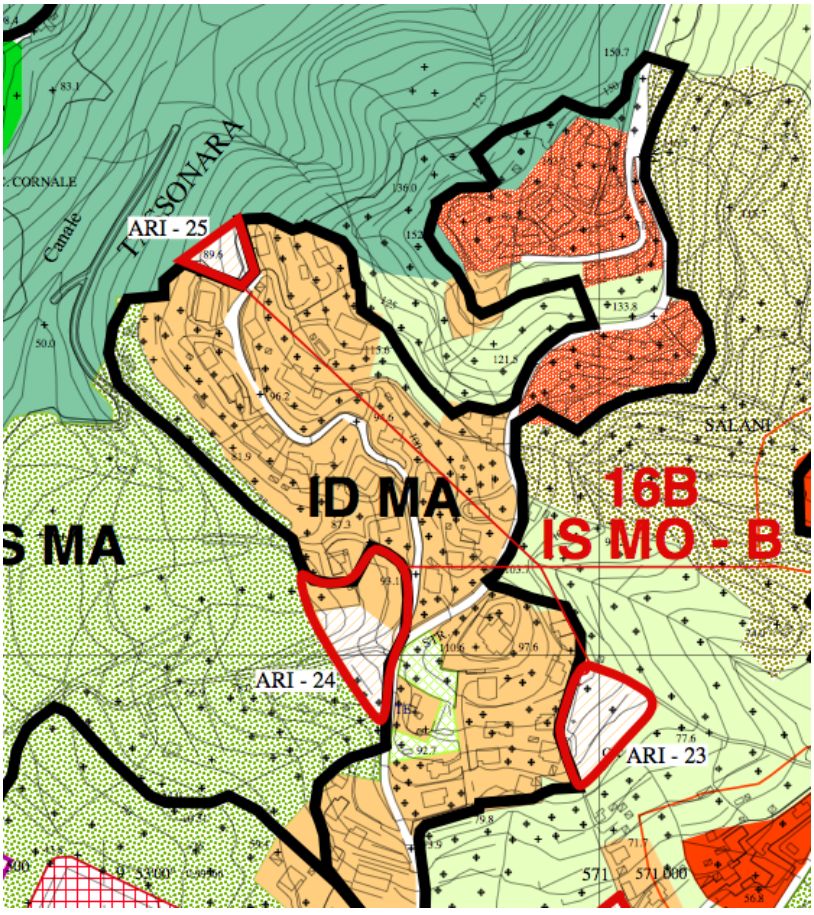
VAR 14 B


(24803Z CEPARANA)
ID MA
15B
IS MO - B
8B
MO-B
ARI 26.1
ARI 27.1
Z. GIUSTINIANA

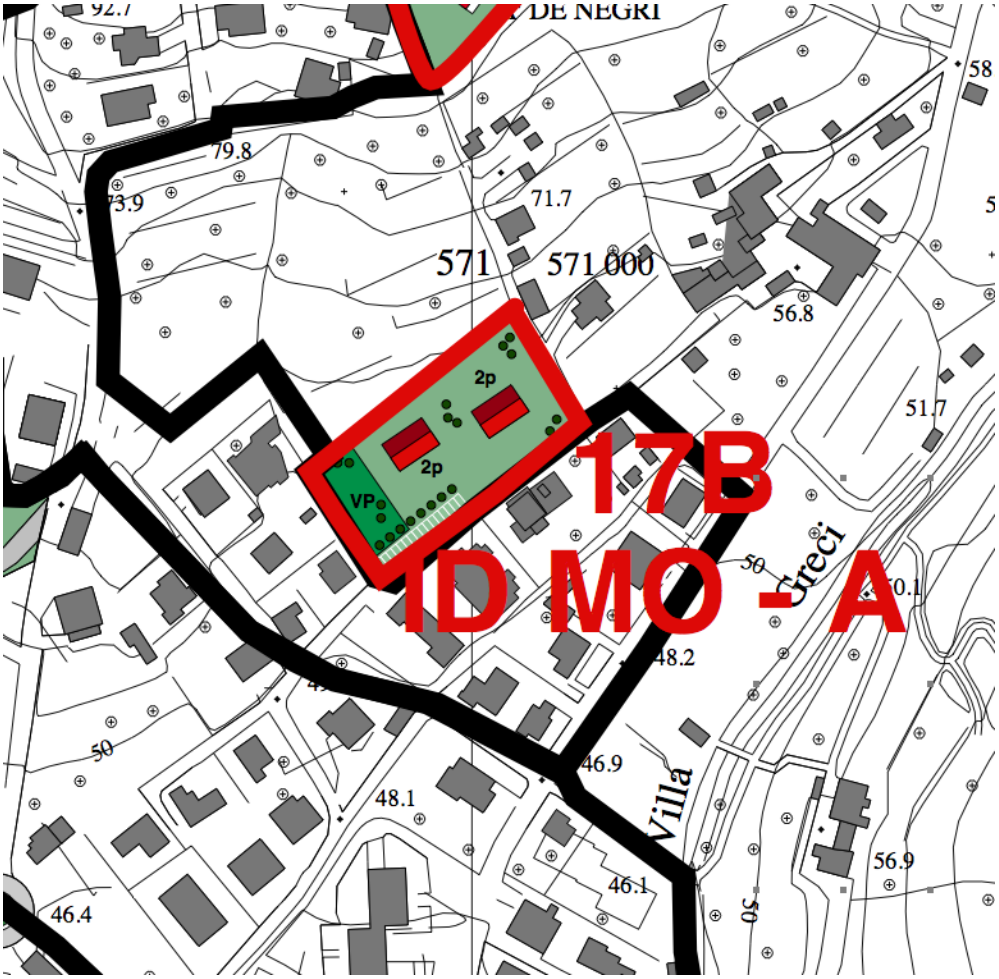

(24803Z CEPARANA)
ARC 08
3BIO
ARC 09
ID MA
15B
IS MO - B
ARI 14
ARI 13
ARI 12
8B
MO-B
C. GIUSTINIANA

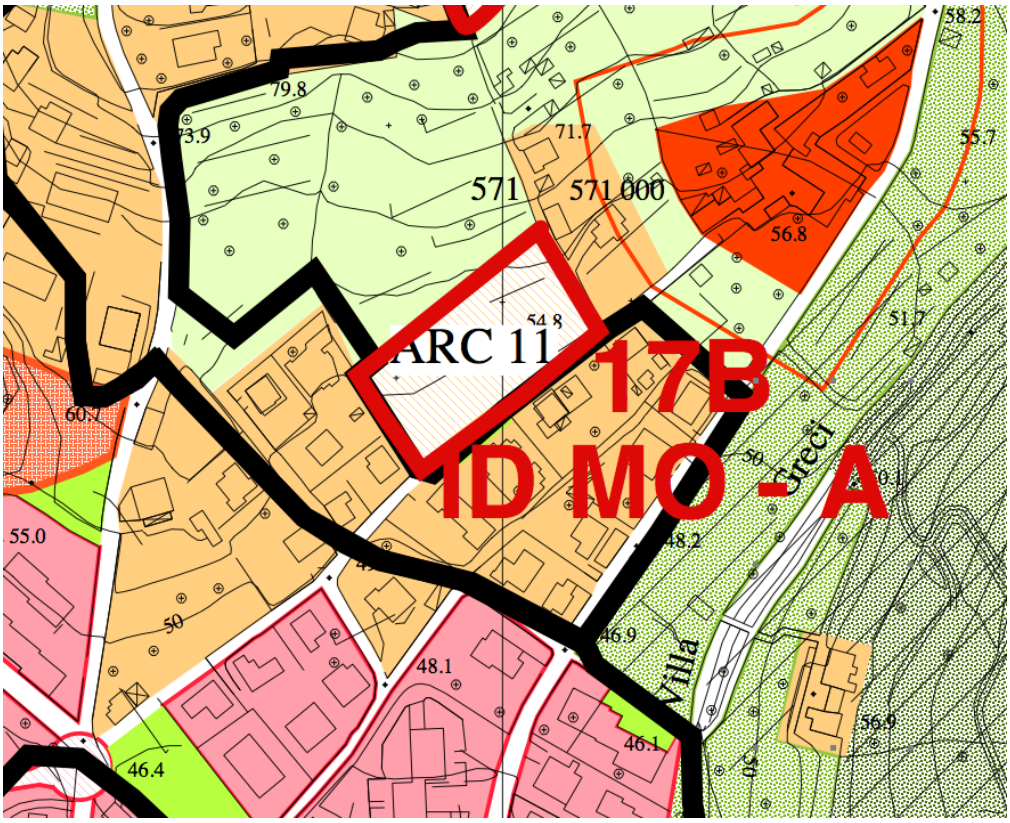
VAR 15 B


C. CORNALE
Canale
TASSONARA
SALANI
ID MA
16B
IS MO - B
IS MA
DE NEGRI
571
571 000

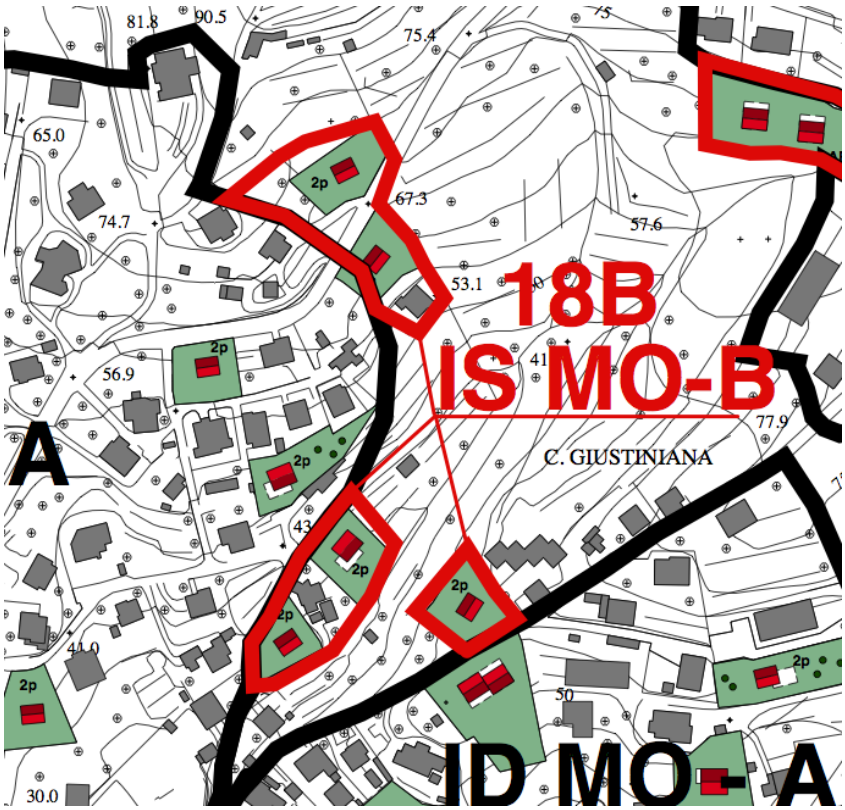

CORNALE
Canale
TASSONARA
ARI - 25
SALANI
ID MA
16B
IS MO - B
S MA
ARI - 24
ARI - 23
571
571 000

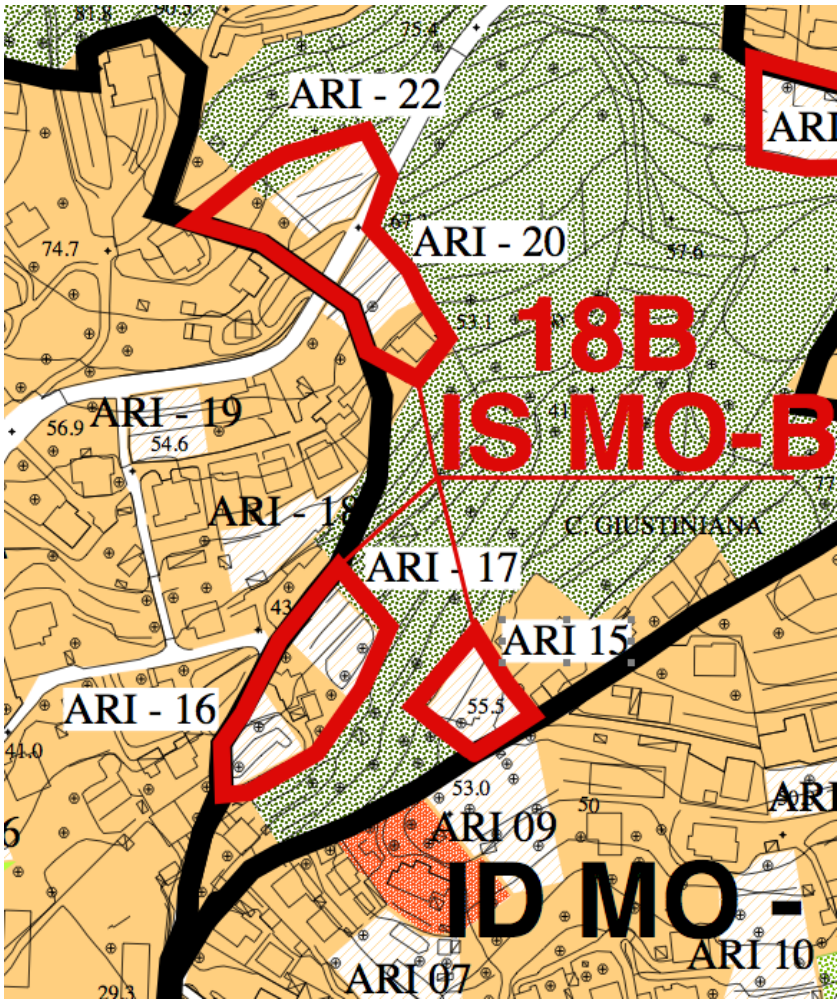
VAR 16 B


DE NEGRI
79.8
71.7
571
571.000
56.8
2p
2p
VP
17B
1D MO -A
51.7
50
Greci
48.2
50
46.9
48.1
Villa
56.9
46.1
46.4
50


58.2
79.8
73.9
71.7
55.7
571
571.000
56.8
ARC 11
17B
1D MO -A
51.7
60.7
55.0
50
Greci
48.2
50
46.9
48.1
Villa
56.9
46.1
46.4
50

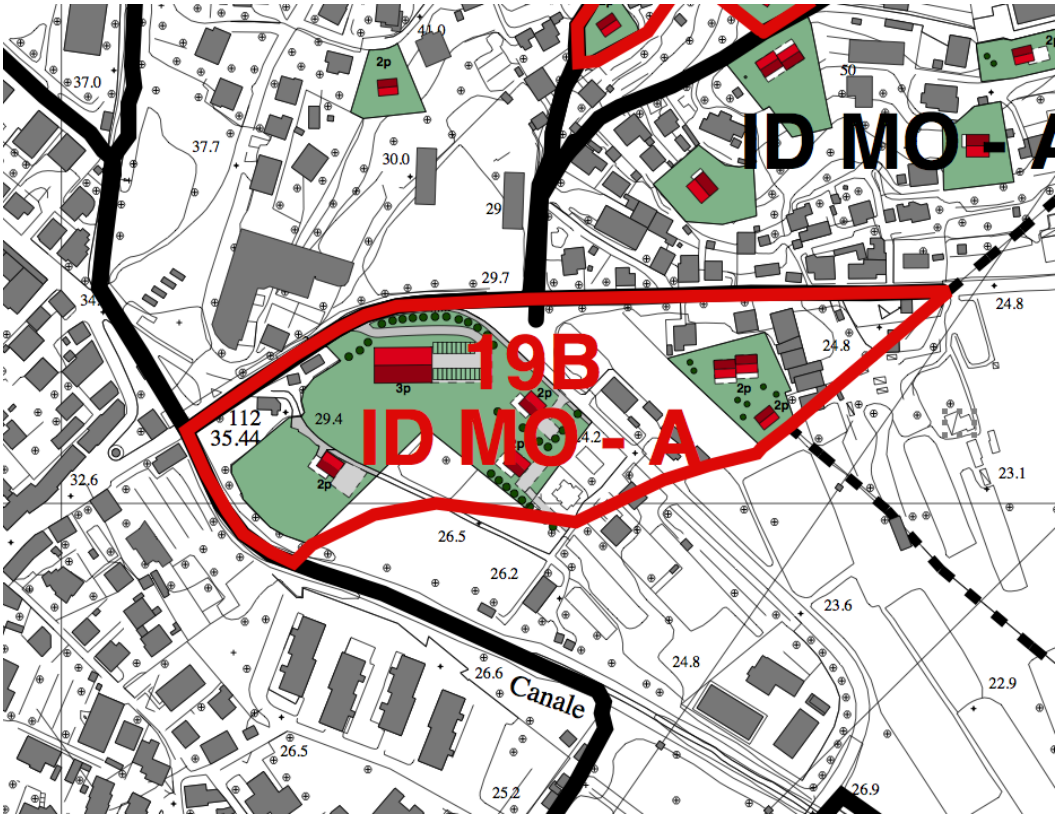
VAR 17 B

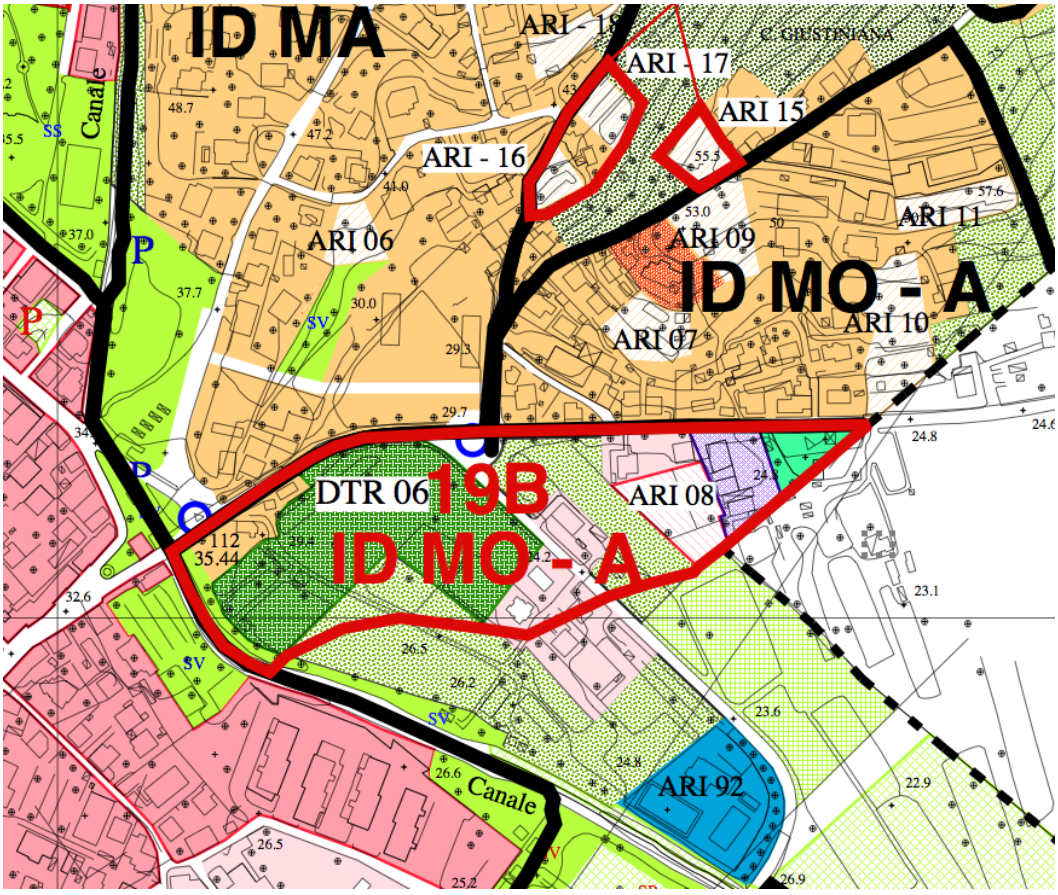




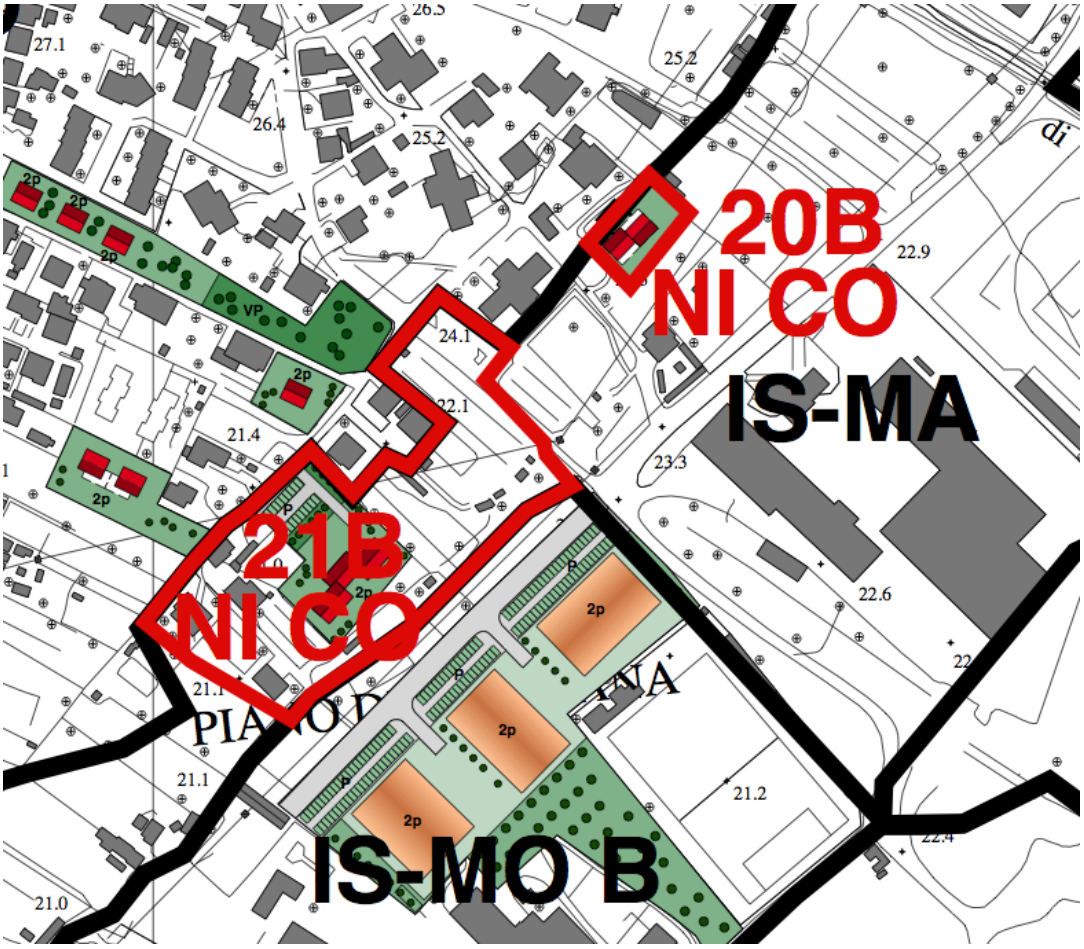
VAR 18 B

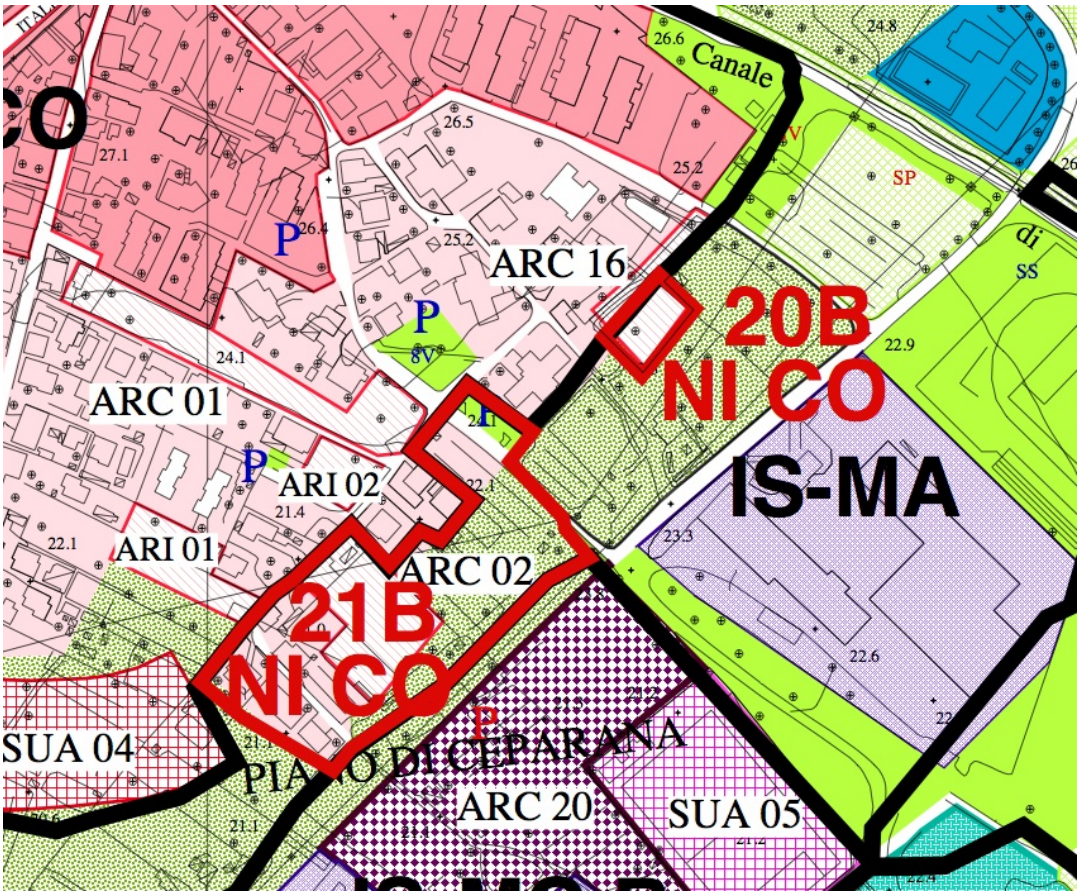
Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System


ID MO - A
19B
ID MO - A
Canale


ID MA
ARI - 18
ARI - 17
ARI 15
ARI - 16
ARI 06
ARI 09
ARI 11
ID MO - A
ARI 10
ARI 07
DTR 06
19B
ID MO - A
ARI 08
ARI 92
Canale

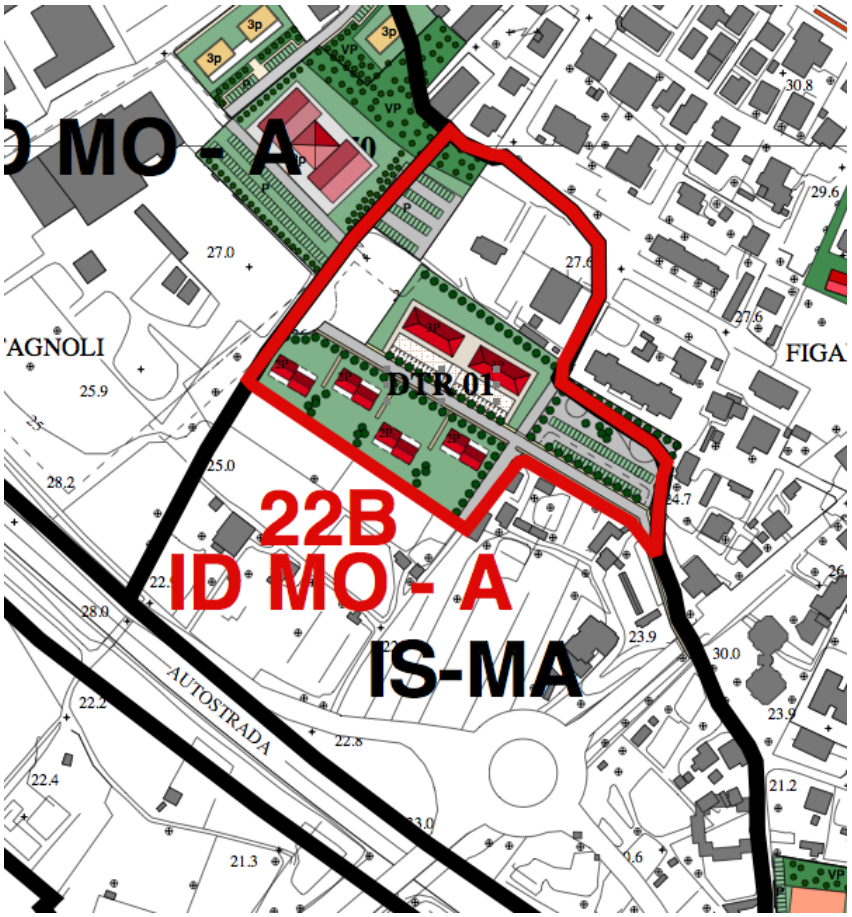
VAR 19 B

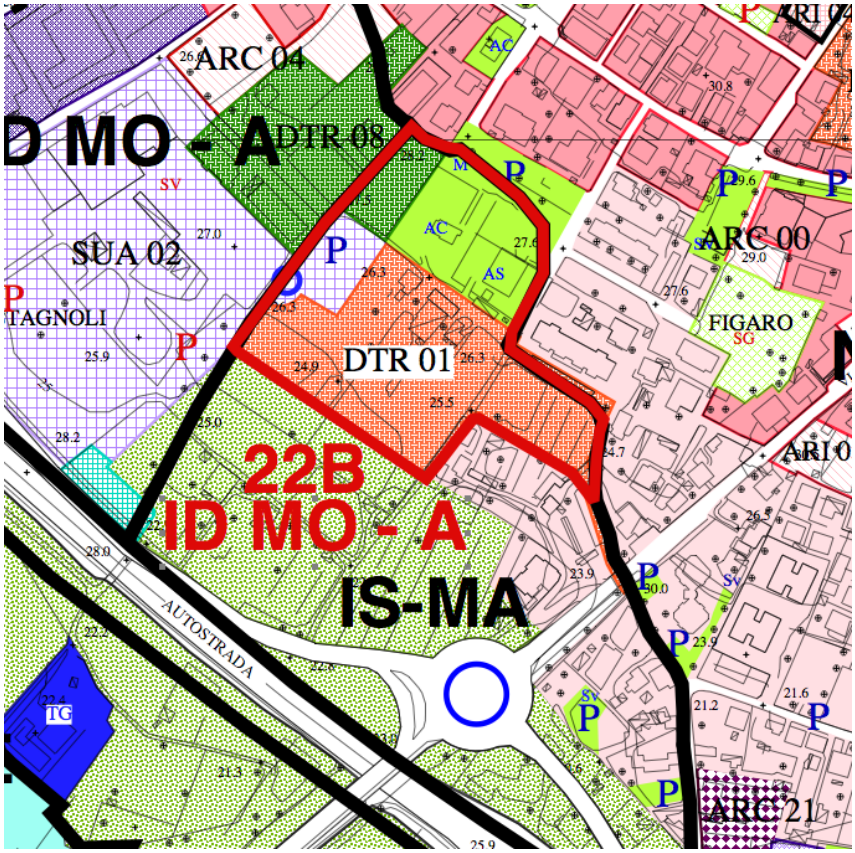




VAR 20 B 21 B

Member of CISQ Federation
RINA
ISO 14001:2004
Certified Environmental System


DTR.01
22B
ID MO - A
IS-MA
AUTOSTRADA


ARC 04
DTR.08
SUA 02
DTR 01
22B
ID MO - A
IS-MA
AUTOSTRADA
ARC 00
FIGARO
ARC 21

VAR 22 B