

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO**

ALL'INTERNO DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTR04 NEL COMUNE DI BOLANO

**SUBDISTRETTO - Sub.1a****NORME DI ATTUAZIONE****1) Descrizione e obiettivi**

La proposta progettuale del PUO di iniziativa privata (art.12.4 delle NCC del PUC; art.50,51,52,53,54 della L.R.36/97) si conforma agli obiettivi pianificatori generali del Piano ed alle prescrizioni di dettaglio della Scheda Norma DTR04 (recentemente aggiornata con procedura conclusasi con Determinazione n.548 del 14/11/2022) che individua come funzione caratterizzante la Funzione Commerciale unita alle funzioni Residenziale e Terziario, riarticlando puntualmente le previsioni nel Subdistretto di operatività minima "Sub.1a". All'interno di tale subdistretto sono previste le relative quote delle reti infrastrutturali ed i servizi pubblici e di uso pubblico definite in modo da consentire la realizzazione di parti significative del complesso delle infrastrutture e dei servizi funzionali al successivo sviluppo delle altre componenti della DTR04.

**2) Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli**

P.T.C.P.			Vincoli
<i>Assetti</i>	<i>Vigente</i>	<i>Variante da P.U.C.</i>	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	-----	

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	<b>4</b>

**3) Regime normativo**

Si richiamano in particolare i seguenti documenti normativi del Comune di Bolano: le NCC del PUC vigente, in particolare l'art.134; la Scheda Norma DTR04; il Regolamento Edilizio.

**4) Funzioni**

■ Funzione caratterizzante:	Commerciale U.4.3, U.4.4	fino al 50%
Altre funzioni:	Terziario U.3 Residenziale U.1.1	rapporti rimodulabili in sede di PUO

**5) Parametri urbanistici, ecologico-ambientali, edilizi**

Superficie Complessiva Subdistretto 1a	= mq.13.948
Superficie area Comunale:	= mq. 2.116
Superficie area privata da rilievo	= mq.11.832
Superficie nominale mappali catastali area privata	= mq.11.810

**Superficie Territoriale Subdistretto 1a** derivante dal frazionamento del Subdistretto 1 (St) = mq.12.631

**Indice di utilizzazione territoriale Ut = 50%** -> da cui S.A. realizzabile utilizzando il parametro più riduttivo

Sup. nominale catastali: 11.810 x 50%	= mq.5.905
da cui Commerciale = fino al 50% = 5.905x50%	= mq.2.952,50 -
Terziario + Residenza = S.A. - Commerciale	= mq.2.952,50

**Parametri urbanistici**

Area Pubblica Ap = 40% St = mq.12.631 x 40%	= mq.5.052
Rapporto Copertura: max 25% di St = mq.12.631 x 25%	= mq.3.158

**Parametri edilizi**

Verde privato Ve = 20% La = mq.11.832 x 20%	= mq.2.366
Superfici Permeabili = 11.832 x 50%	= mq.5.916

Altezza massima ml.18,00

Densità alberi Ab N/ha=80

Densità arbusti Ar N/ha=120

Non concorre alla determinazione degli indici territoriali la porzione della nuova viabilità ricadente su superfici pubbliche.

Non concorrono alla formazione della Superficie Coperta: a) gli aggetti e sporti inferiori a ml.1,50 rispetto al profilo perimetrale della costruzione comprensivo delle logge, b) i porticati e le pensiline su spazi ad uso pubblico.

La quota di alloggi ERS dovrà essere prevista nella misura minima del 10%

**6) Utilizzo aree pubbliche**

<i>Tipologia area</i>		
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

**7) Disciplina di livello puntuale paesistico**

L'attuazione delle previsioni edificatorie comprende la demolizione di edifici e manufatti esistenti.

Il nuovo SOU prevede l'inserimento di un'area a verde pubblico in diretta adiacenza al complesso scolastico esistente, e di una seconda baricentrica, connesse da percorsi pedonali.

La nuova edificazione segue 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).

La tipologia degli edifici sarà commerciale specialistica o mista con terziario e residenziale.

I nuovi edifici dovranno utilizzare tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico.

Dovranno essere collocati pannelli fotovoltaici sulle coperture dell'edificio 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 slarghi, piccoli giardini attrezzati.

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 privati a raso su area pertinenziale o la realizzazione di autorimesse interraste limitate ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna. 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 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.

Nelle sistemazioni esterne, i muri di contenimento del terreno non possono avere altezza superiore a ml.2,00. L'eventuale realizzazione all'aperto 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, 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 ed alla realizzazione di aree a verde pubblico.

Per quanto attiene la rete stradale, deve essere approfondito in sede progettuale il miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti (Via Verdi, Via Arvottolo) nel rispetto della infrastrutturazione ecologica (corridoi ecologici) prevedendo ove possibile sempre fasce di ambientazione stradale e barriere verdi, e la strutturazione del collegamento esistente tra via Genova e via 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.

L'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzata di fronte agli edifici pubblici e ad essa essere opportunamente collegata.

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 dagli Uffici comunali.

### **8) Elementi prescrittivi dello schema di organizzazione urbanistica (SOU)**

- il perimetro del distretto
- ubicazione dell'area da destinarsi a verde pubblico
- distribuzione della viabilità pubblica

### **9) Modalità di attuazione e margini di flessibilità**

L'applicazione dei margini di flessibilità non costituisce né aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della L.U.R., né variante ai sensi dell'art.44 della L.U.R.. Si richiama il contenuto degli art.43 e 53 della L.R.36/97 e ss.mm. e ii..

Il ricorso alla flessibilità potrà avvenire a seguito di approfondimento progettuale, su proposta motivata degli interessati. Fra una destinazione e l'altra, le percentuali delle destinazioni d'uso private possono subire variazioni del 10% della SA in più o in meno Sono ammesse modifiche planimetriche e volumetriche degli edifici, fatta salva la massima quantità totale ammessa, il rispetto dei parametri degli standard urbanistici e la conformazione della viabilità e delle aree di uso pubblico.

Lo schema SOU ha valore prescrittivo per gli elementi indicati al precedente paragrafo.

Fatte salve le quantità minime delle superfici di standard urbanistici, 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 massimo dei piani dei piani dei fabbricati differenziati per zone
- sistemazioni esterne private e relativa viabilità secondaria privata

### **10) Zonizzazione acustica**

Occorre osservare le indicazioni della 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"

## **11) 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 fase esecutiva di un idoneo progetto di smaltimento, 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 prevista la piantumazione di alberi a protezione della residenza dalla viabilità pubblica di progetto, da quella esistente e dall'area a parcheggio pubblico previsto.

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.

5

## **12) Impianti tecnologici**

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.

E' consentita la collocazione di impianti tecnologici sulle coperture dei fabbricati opportunamente schermate. Tali manufatti non concorrono alla determinazione dell'altezza del fabbricato.

L'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici è ammessa con sistemi integrati nell'edificio o sulla copertura degli edifici con pannelli complanari alla copertura o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Non è ammessa l'installazione di pannelli a terra.

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

### **13) Incentivi volumetrici**

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 art.58 ter e 58 quater delle NCC del PUC di Bolano.

Ulteriore incentivo volumetrico è previsto dall'art 58 delle NCC 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.

### **14) Distanze**

Le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti debbono essere non inferiori all'altezza dell'edificio più alto frontistante, comunque con un minimo di 10,00 ml. Distanze diverse da quelle indicate sono ammesse solo previa approvazione di PUO.

Per manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di interesse per la collettività e di modesta entità come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cabine ENEL di trasformazione, stazioni meteorologiche e per il rilevamento della qualità dell'aria e relativi spazi accessori, tralicci e volumi tecnici per le teleradiocomunicazioni, nicchie per contatori, la distanza minima dai fabbricati può essere di ml. 3,00. Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze di cui sopra le costruzioni interrato, fatta salva l'osservanza sia delle distanze minime dal confine che dalle altre costruzioni frontistanti relativamente al fronte fuori terra della costruzione

La disciplina sulle distanze dai confini, non si applica ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità e di interesse per la collettività (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, cabine ENEL di trasformazione, stazioni meteorologiche e per il rilevamento della qualità dell'aria e relativi spazi accessori, tralicci e i volumi tecnici per le teleradiocomunicazioni ecc.);

Architetto Giuseppe Di Re

