



**COMUNE DI BOLANO**  
Provincia della Spezia

**AREA URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE**

# **AGGIORNAMENTO DEL P.U.C.**

## **AI SENSI ART.43 LEGGE REGIONALE N.36/1997**

---

per modifiche del perimetro e della disciplina urbanistico-edilizia relativi all'ambito ARI-ZPR-A "ambiti a prevalente destinazione produttiva" normato dall'art. 131 "SUA/PP approvati e/o in corso di attuazione" delle N.C.C. -

**NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA**  
**(Aggiornamento)**

### **Art. 131 - SUA/PP approvati e/o in attuazione**

1. A decorrere dall'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e fino a quando il PUC non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PUC adottato si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della LR 36/1997 e secondo quanto indicato al presente Capo.
2. Restano confermate nella loro validità, sino alla scadenza, le previsioni degli strumenti attuativi (SUA) ex L.R. 24/87 già approvati, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC .
3. Restano anche confermati quegli strumenti attuativi, solo adottati alla data di adozione del PUC, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC.
4. Il PUC recepisce integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie dei seguenti Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) approvati anteriormente alla data di adozione del Preliminare di PUC ed individuati con apposita campitura grafica nella tavola SP\_ 2 del PUC
5. L'elenco che segue concerne i SUA approvati/adottati o in corso di attuazione:
  - SUA **01** località Cappelli
  - SUA **02** località Castagnoli (ARI-ZPC-A) adottato
  - SUA **03** località Arvottolo
  - SUA **04** località Via Vecchia (ARC-ZPR-Sv) adottato ma interamente confermato dal PUC
6. Gli strumenti urbanistici per i quali l'iter approvativo, al momento dell'adozione del PUC, è solo iniziato con la formalizzazione dell'istanza al Comune, se riconfermati all'interno di DTR o ARC nelle previsioni del PUC, potranno essere ripresentati come PUO ed adeguati alle specifiche previsioni di PUC.
7. A trasformazione avvenuta in attuazione dello SUA, dette aree verranno assimilate ai fini degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo il seguente schema:
  - SUA 01 = ACE-TIU-Ma (art.104)
  - SUA 02 = ARI-ZPR – CS ( ART. 129)
  - SUA-03 = ACE-TIU-Ma (art.104)
  - SUA-04 = ARI-TIU-Cs ( art. 107)

### **Art. 131/b – Ambiti a prevalente destinazione produttiva ARI-ZPR-A**

1. **Nell'ambito ARI-ZPR-A il PUC recepisce i contenuti e le norme urbanistiche dello SUA di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n.1 del 24/02/2003, con le integrazioni e modifiche di seguito specificate.**
2. **Il perimetro e la superficie dell'ambito sono quelli indicati nella tavola di aggiornamento allegata alle presenti norme.**

### **Schema di organizzazione urbanistica**

3. **L'organizzazione urbanistica dell'ambito è articolata come meglio specificato nei seguenti elaborati costituenti lo SUA approvato con D.C.C. n. 1/2003:**
  - **A – relazione illustrativa/relazione SOI**
  - **B – stralci cartografici e normativi**
  - **tav. 3 – rilievo planoaltimetrico**
  - **tav. 4A/4B – planimetria di progetto sistemazioni esterne**

- tav. 5 – planimetria di progetto aree a standards
- tav. 6 – planimetria di progetto impianti a rete
- tav. 7 – sezioni area d'intervento
- tav. 8 – piante
- tav. 9 – prospetti e sezioni
- tav. 10A – particolari percorso carrabile e ciclabile
- tav. 10B – particolari pozzetti gas e illuminazione
- tav. 10C – particolari pozzetti raccolta acque meteoriche e reflui
- documentazione fotografica

#### **Contenuti e valore normativo dello schema di organizzazione urbanistica**

##### **4. Hanno valore vincolante:**

- il perimetro dell'ambito
- le destinazioni d'uso
- i parametri urbanistici di cui all'art. successivo (Norme di edificabilità)

##### **5. Hanno valore indicativo:**

- le rifiniture ed i materiali
- le sistemazioni delle aree pubbliche e a standard

#### **Norme di edificabilità**

6. L'edificazione è regolata, oltre che dalle indicazioni planovolumetriche degli elaborati di cui all'art. 2, anche dai seguenti parametri:
  - Superficie agibile massima realizzabile = 3.789 mq (in conformità con quanto previsto dallo SUA approvato)
  - altezza massima = 10 m
  - distanza minima dai confini = 5 m
  - distanza minima dalle strade = 20 m
  - distanza minima dai fabbricati = 10 m
7. Le presenti norme, qualora in contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici dello schema di organizzazione urbanistica.
8. E' consentita la realizzazione di tettoie in conformità con quanto riportato nell'art.10.12.1b delle presenti norme.
9. L'edificazione, in sede esecutiva potrà svilupparsi anche in un corpo unico rettangolare, anziché in un poligono sfalsato come previsto negli elaborati dello SUA approvato.
10. In particolare, è consentita, senza per questo essere considerata variante allo SUA, una traslazione planimetrica massima pari a 2 metri ed una traslazione altimetrica massima pari a +/- 1 metro nel rispetto dell'altezza massima consentita.

#### **Modalità di attuazione**

11. L'ambito si attua mediante permesso di costruire convenzionato e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo a destinazione commerciale/artigianale e di tutte le opere di urbanizzazione e le sistemazioni esterne (parcheggi e verde privato), relative all'intero ambito, come da tav. 4B dello SUA approvato.
12. Ai fini dell'utilizzazione urbanistica dell'area, dovrà essere stipulata una convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune di Bolano nella quale verranno precisati i seguenti aspetti:

- realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione di cui alla tav. 5 dello SUA approvato;
- cronoprogramma delle fasi di attuazione, con indicazione dei termini per la realizzazione delle opere e per il rilascio del titolo edilizio;
- elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo esecutive;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

#### **Destinazioni d'uso**

**13. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

- struttura a prevalente uso artigianale/produttivo;
- struttura ad eventuale uso commerciale fino a una superficie massima di vendita pari a 600 mq;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- parcheggi privati;
- verde privato;

#### **Fabbricato di progetto e sistemazioni esterne**

- 14. Il fabbricato di progetto sarà realizzato tramite un corpo unico o due distinti corpi di fabbrica separati strutturalmente ma adiacenti; destinati ad attività commerciali, artigianali/produttive ed a tutti i servizi accessori, quali uffici e servizi, così come indicato negli elaborati grafici di progetto.**
- 15. La collocazione dei servizi potrà essere modificata qualora si rendesse necessaria una nuova distribuzione degli spazi.**
- 16. Il fabbricato di progetto potrà essere realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, o cemento armato precompresso, oppure con strutture metalliche; avrà copertura a doppia pendenza che potrà essere dotata di lucernari. Gli infissi esterni potranno essere in alluminio e acciaio verniciato o in policarbonato.**
- 17. Le sedi viarie, le aree a parcheggio e gli spazi di manovra saranno realizzati con manto bituminoso e dotati di idonee canalette di scolo delle acque piovane.**
- 18. Le aree verdi e le aree a parcheggio pubblico saranno piantumate con essenze arboree di medio ed alto fusto, che saranno previste anche in corrispondenza del perimetro del P.P.**
- 19. Gli spazi ed i percorsi suddetti dovranno rispettare la normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.**
- 20. Sono consentite recinzioni costituite da un muretto in calcestruzzo di altezza massima pari a 1 metro e sovrastante cancellata in ferro per un'altezza totale pari a 2,50 metri.**

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

- 21. La progettazione delle opere di urbanizzazione in sede esecutiva dovrà avvenire unitamente a quella del fabbricato.**
- 22. In tale sede potranno essere effettuate modifiche alle indicazioni riportate negli elaborati di cui al precedente articolo 2 nei limiti di quanto stabilito dall'art.4 e nel rispetto degli standard urbanistici complessivi.**

**Norme specifiche**

**23. In sede esecutiva dovranno inoltre essere rispettate le seguenti normative:**

- **L. 122/89** concernente disposizioni in materia di parcheggi
- **L. 13/89** concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche
- **L. 10/91** concernente il risparmio energetico negli edifici