



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

P.U.C
piano urbanistico comunale

Progetto Definitivo

Varianti al PTCP
assetto insediativo

Var PTCP

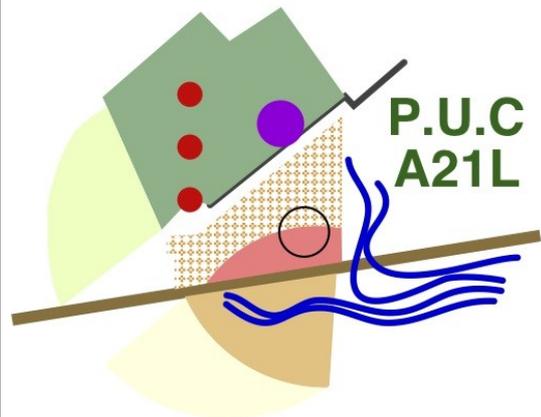
2015

Rel



Il Sindaco
Alberto BATTILANI

Il Segretario Comunale
Dott. sa Marilena SANI



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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.

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.



VARIANTI DI TIPO A

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 del 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.

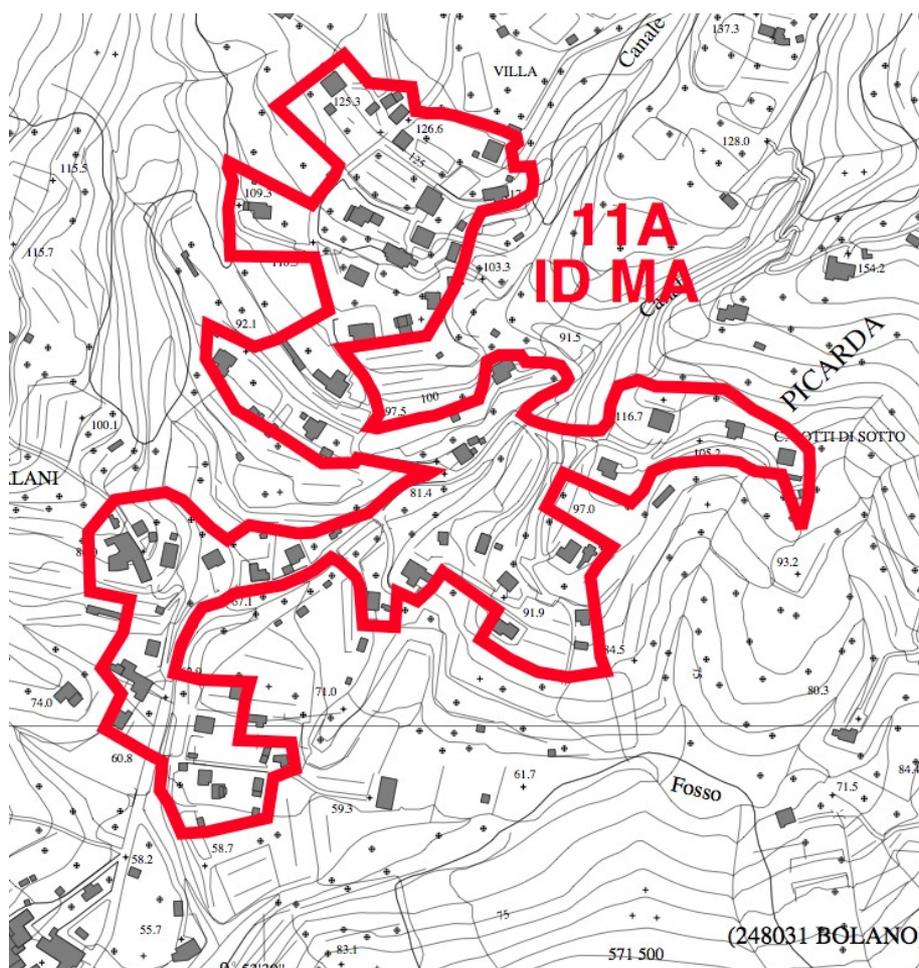
L'obiettivo della variante è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

Proposta di variante n.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.

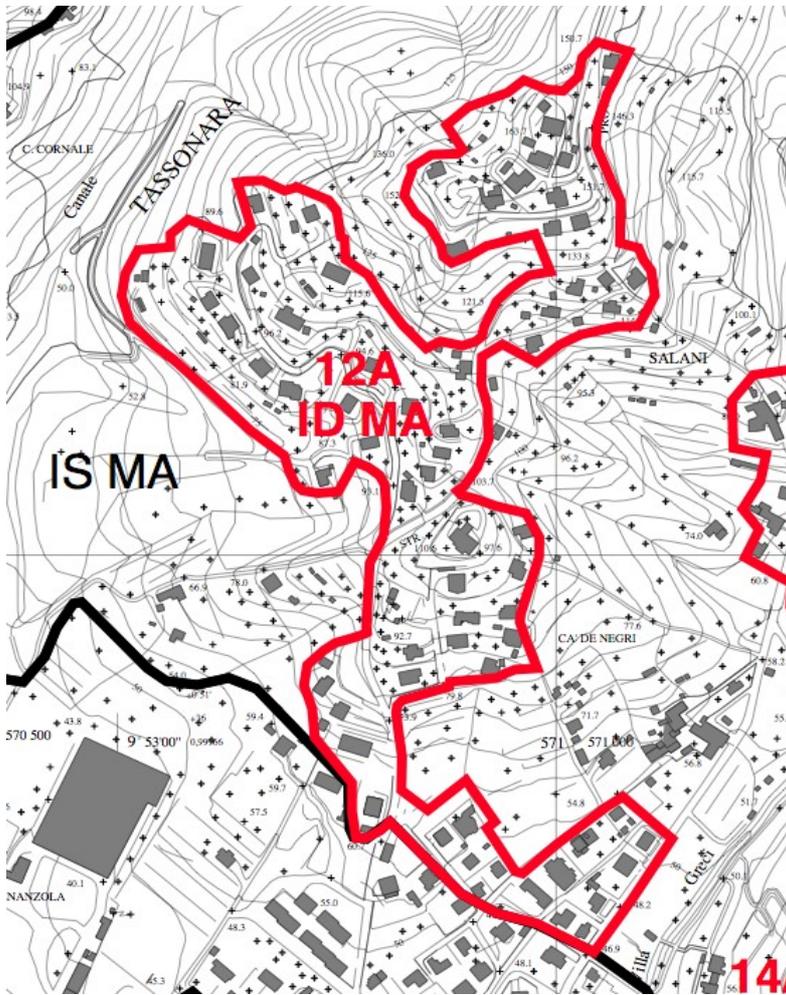
VARIANTI DI TIPO A



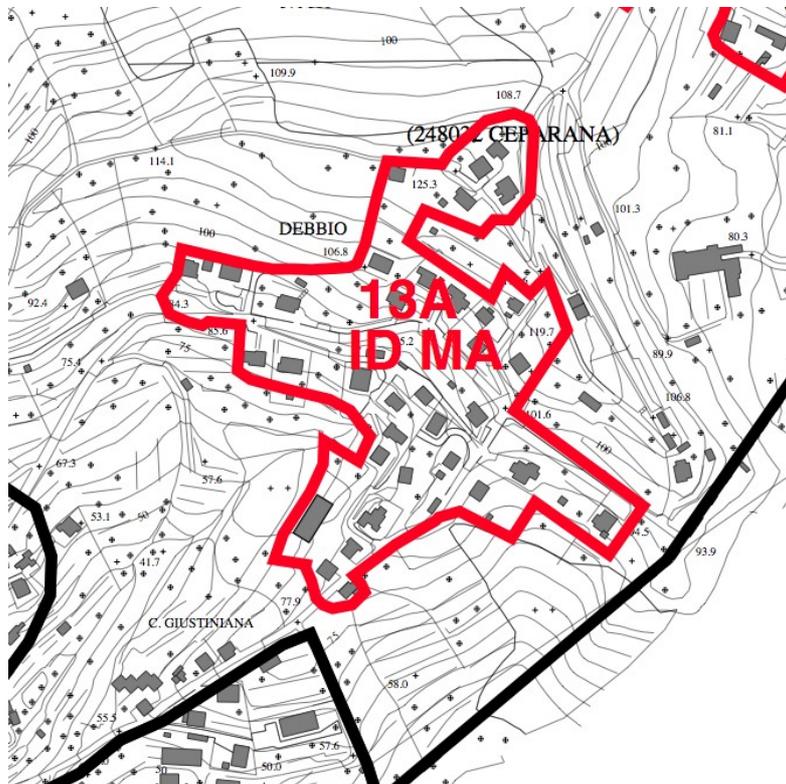
VAR 11A

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.





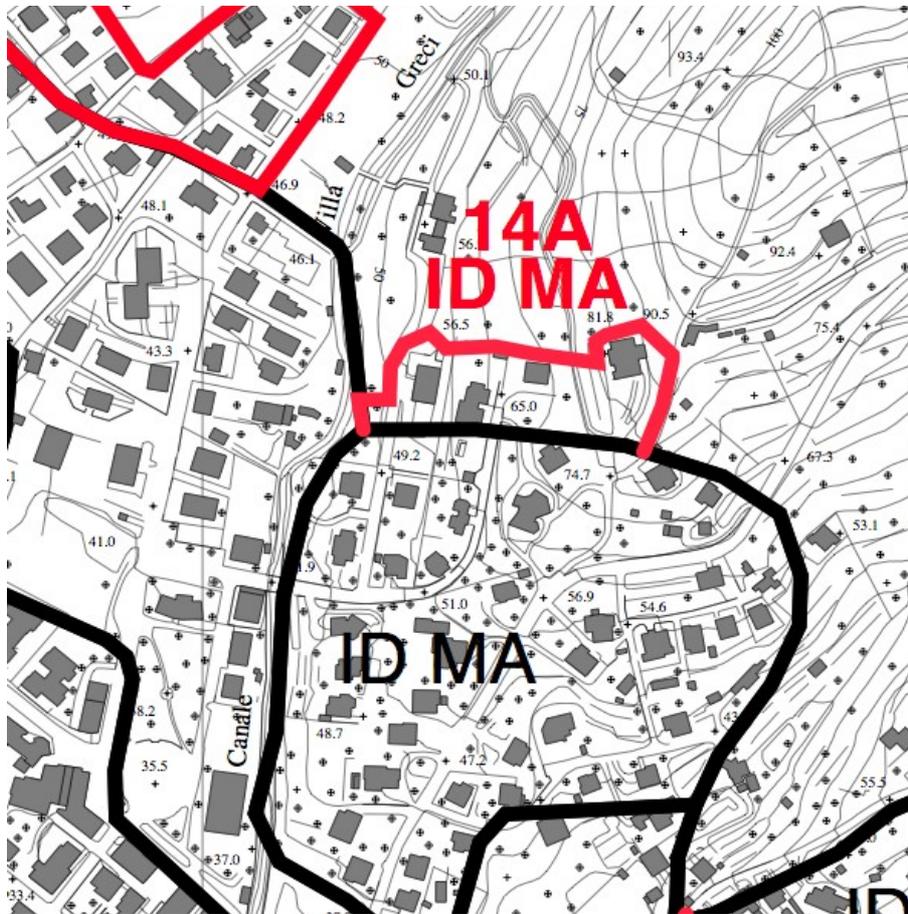
VAR 12A



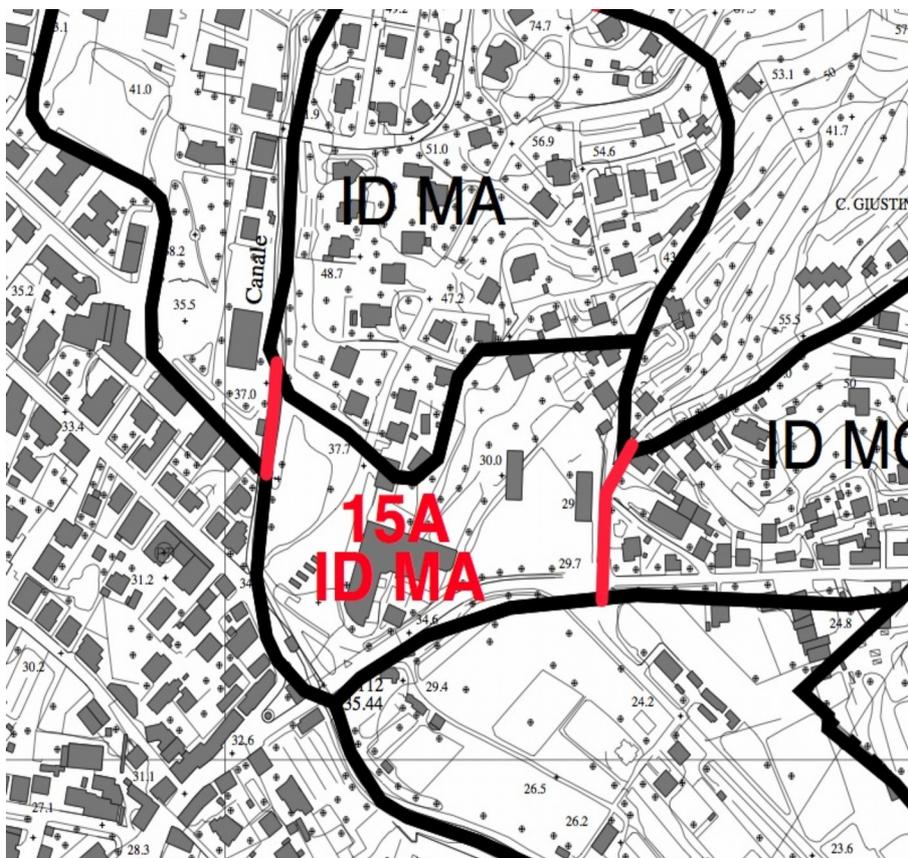
VAR 13A

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.





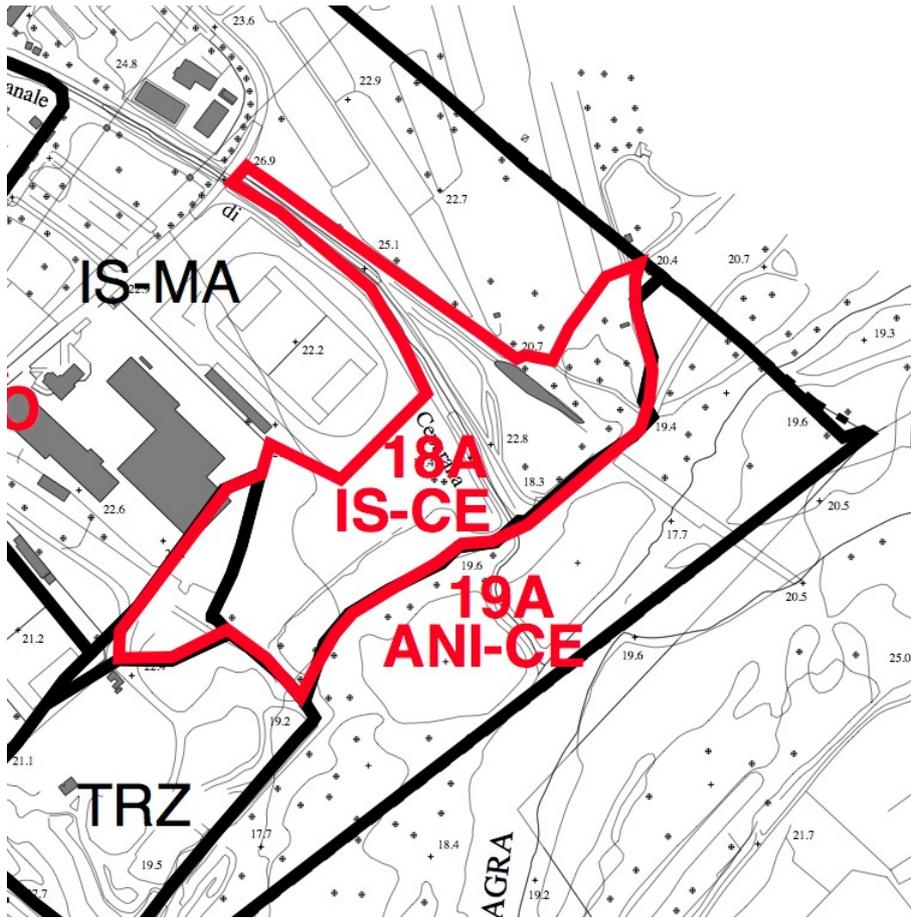
VAR 14A



VAR 15A

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.





VAR 18A 19A

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.



VARIANTI DI TIPO B

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.6-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad IS-MO-B

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 IS-MO B 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.13-B al P.T.C.P.: da IS-MA ad ID-MA

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-MA (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-MA

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

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 ID-MA

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

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 IS-TR-ID

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.

La variante proposta da IS-MA a IS-TR-ID 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.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.

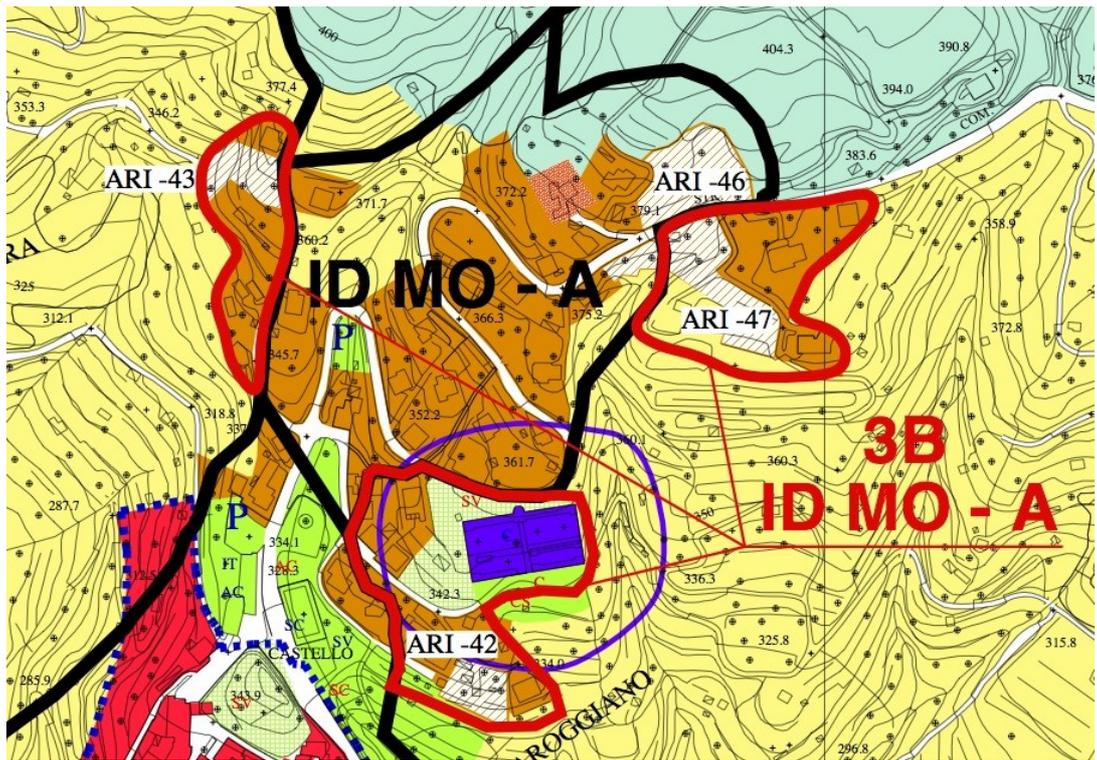
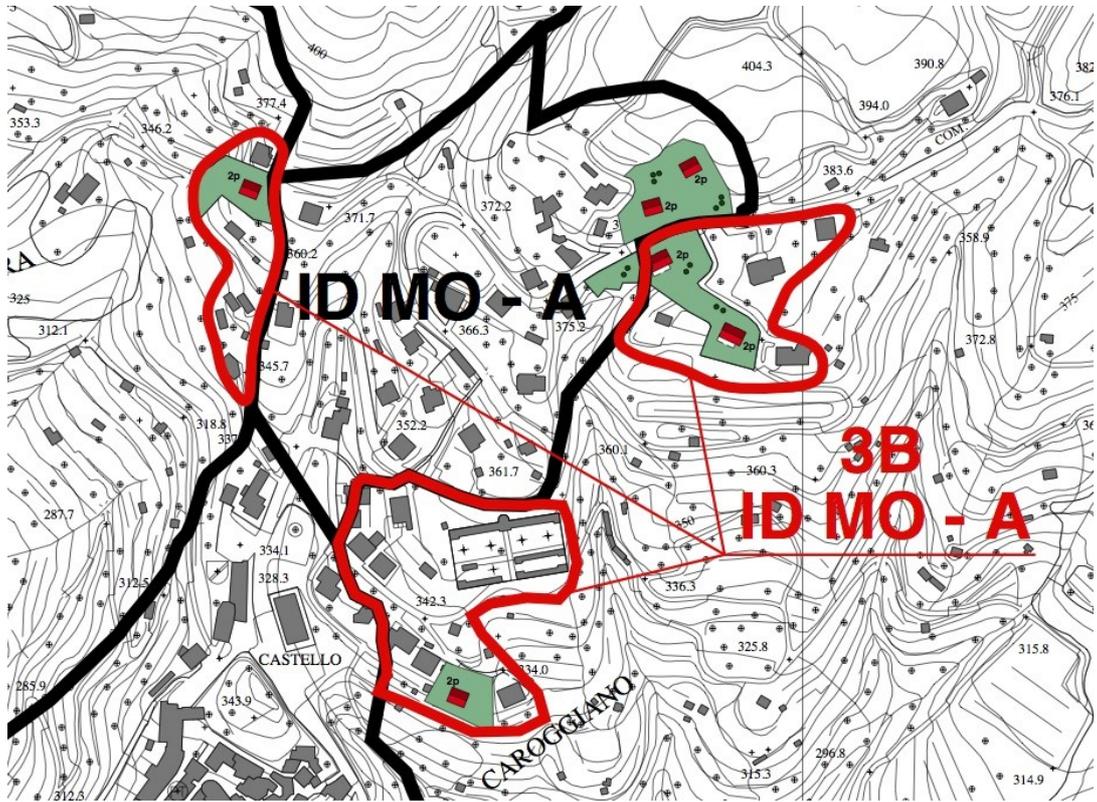
Questa variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. si configura come allargamento al perimetro dell' ID-MO-A e ha la finalità di consentire la realizzazione di quanto previsto dal PUC.

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'obiettivo 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 del suo carattere diffuso.

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

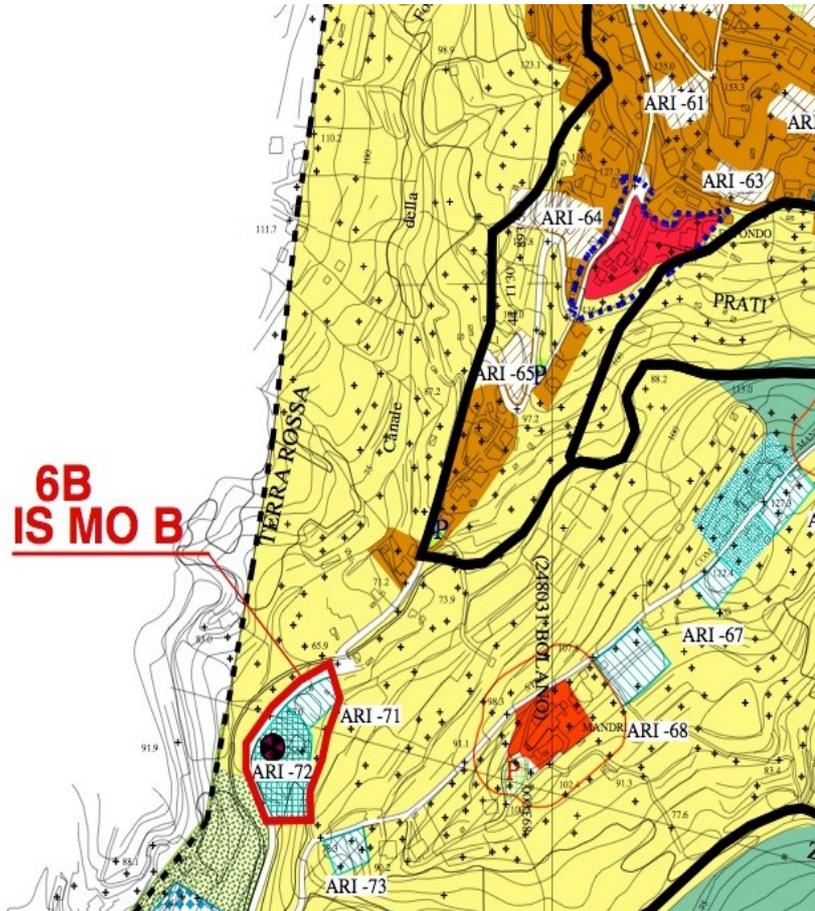
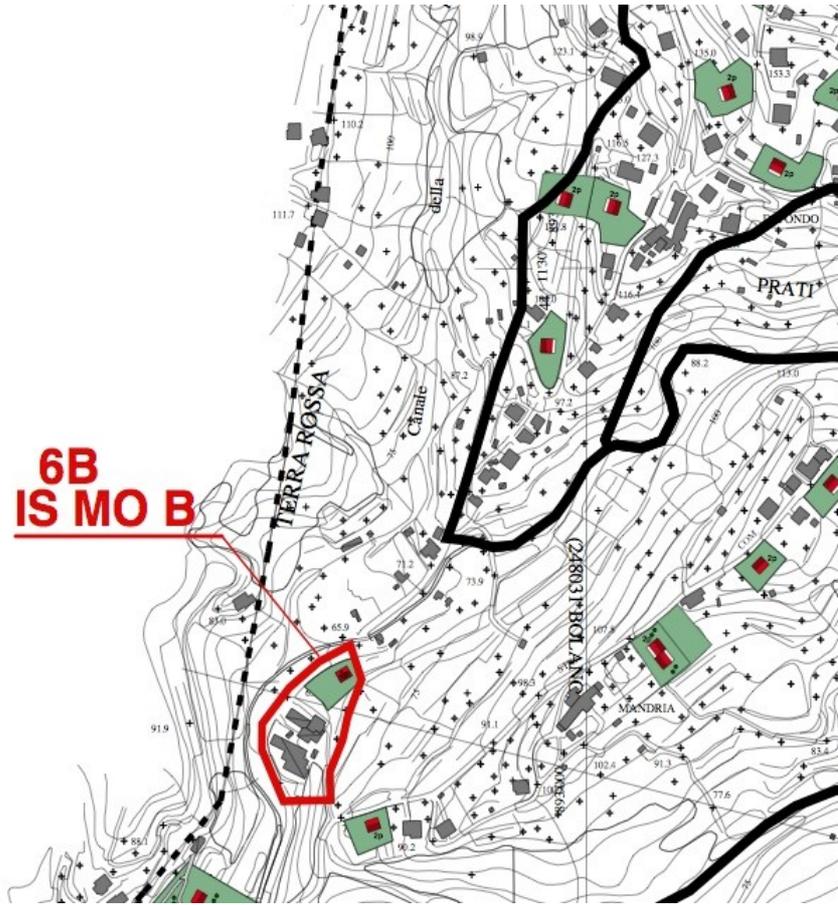




VAR 3B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

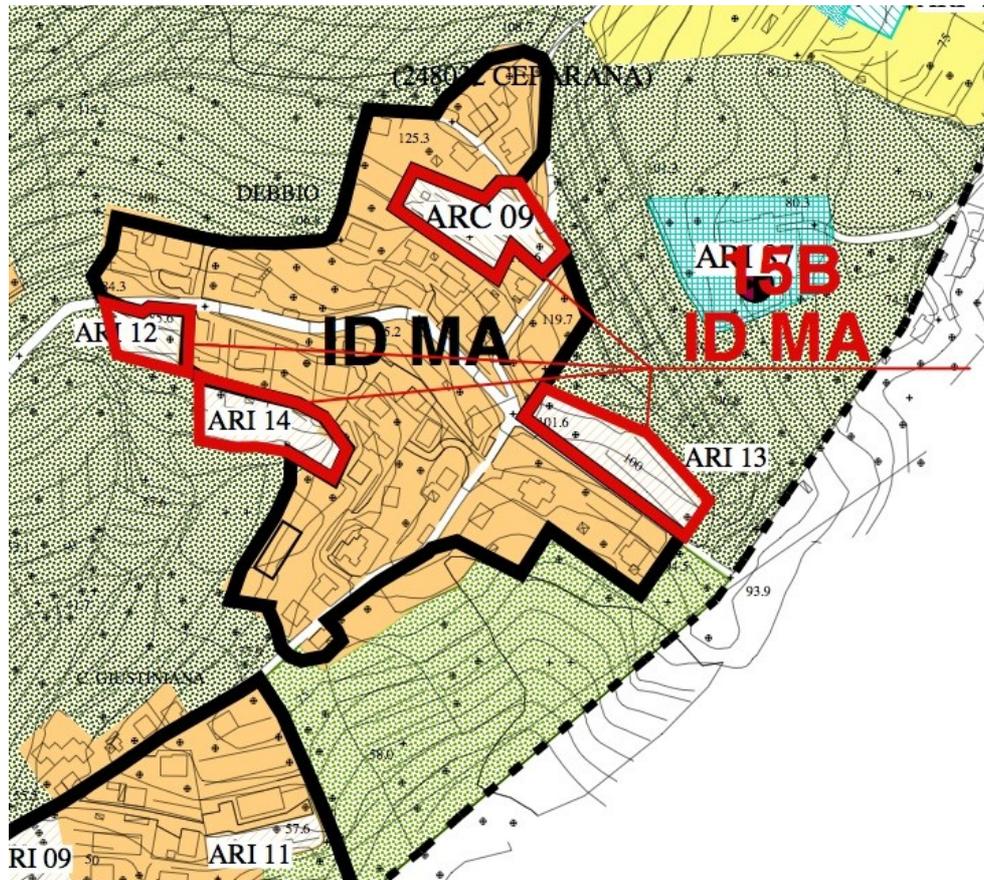
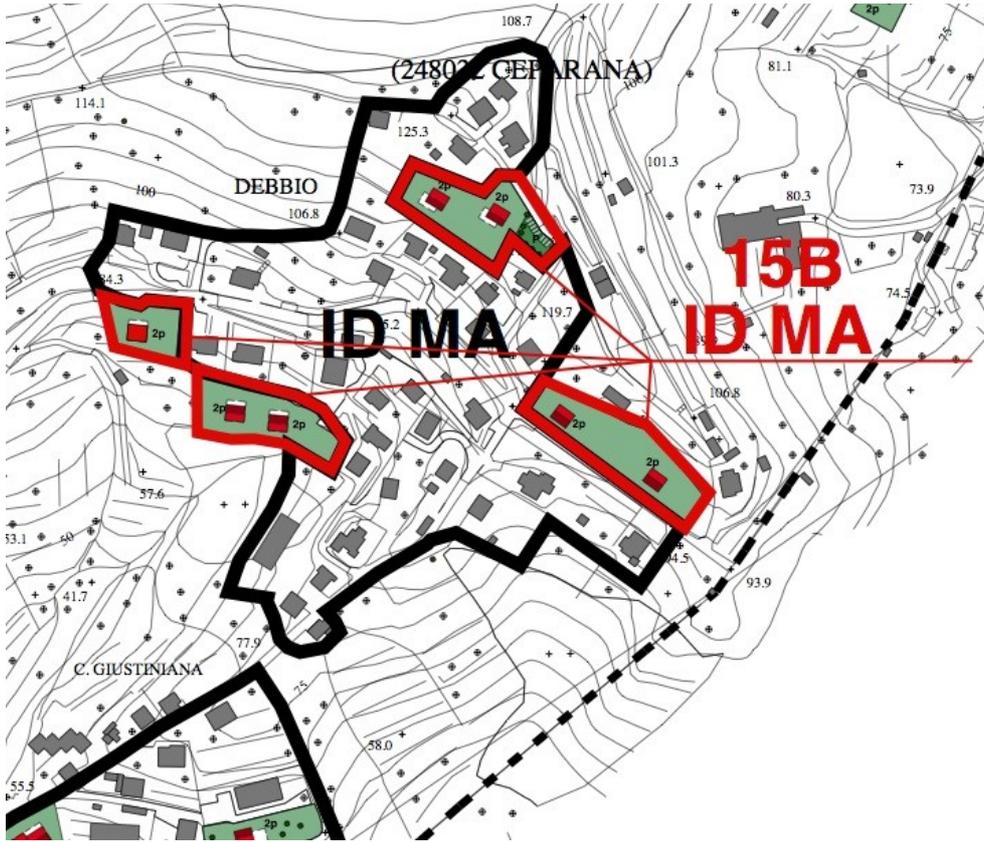




VAR 6B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

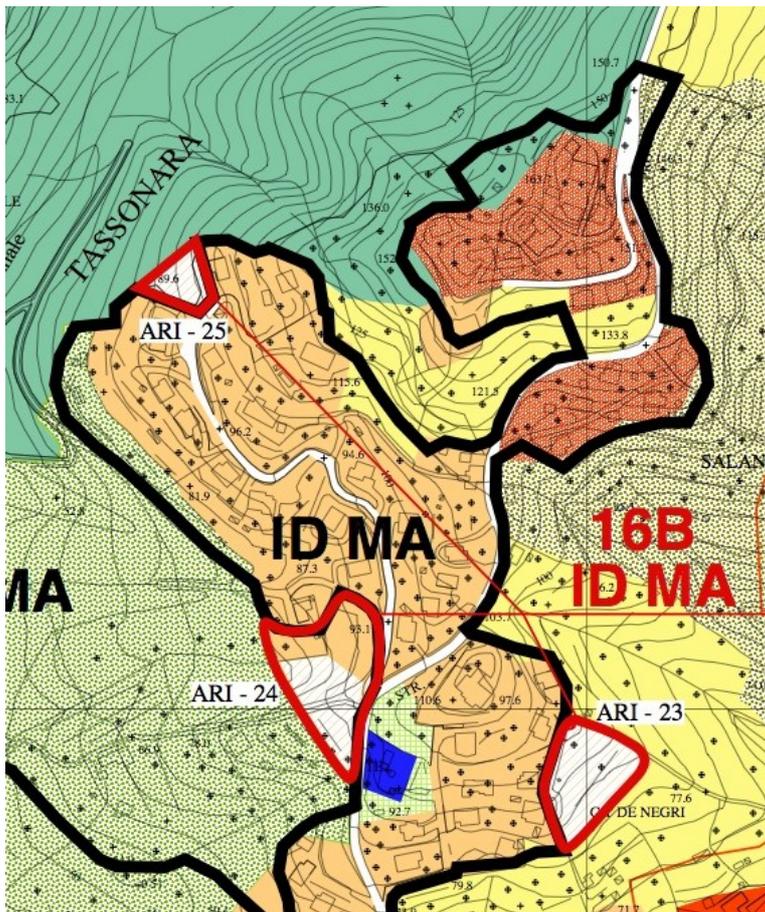
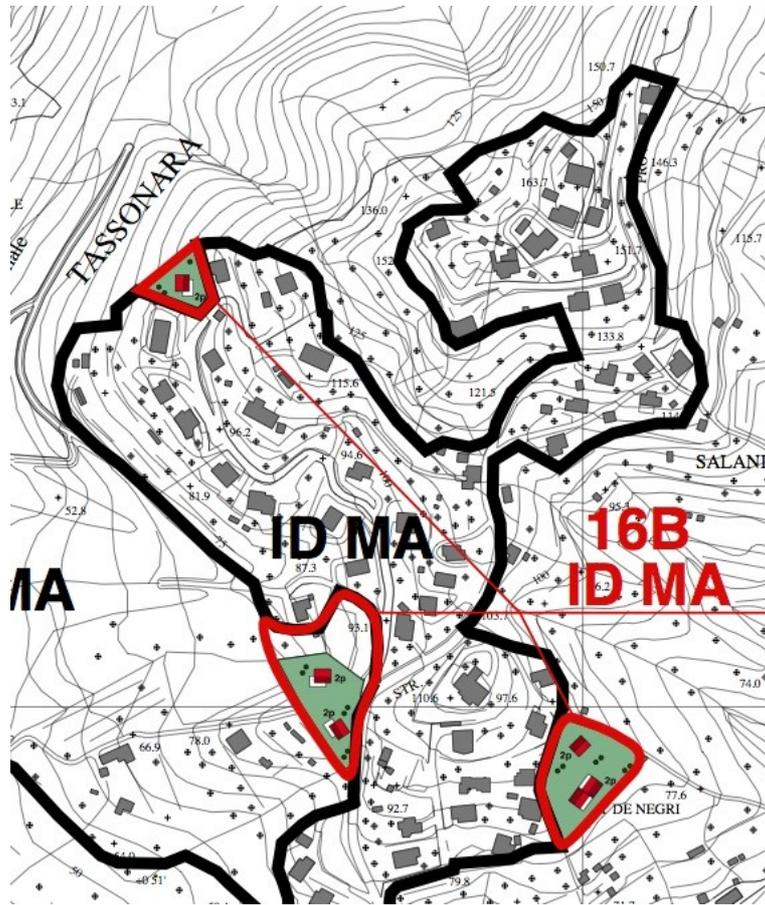




VAR 15 B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

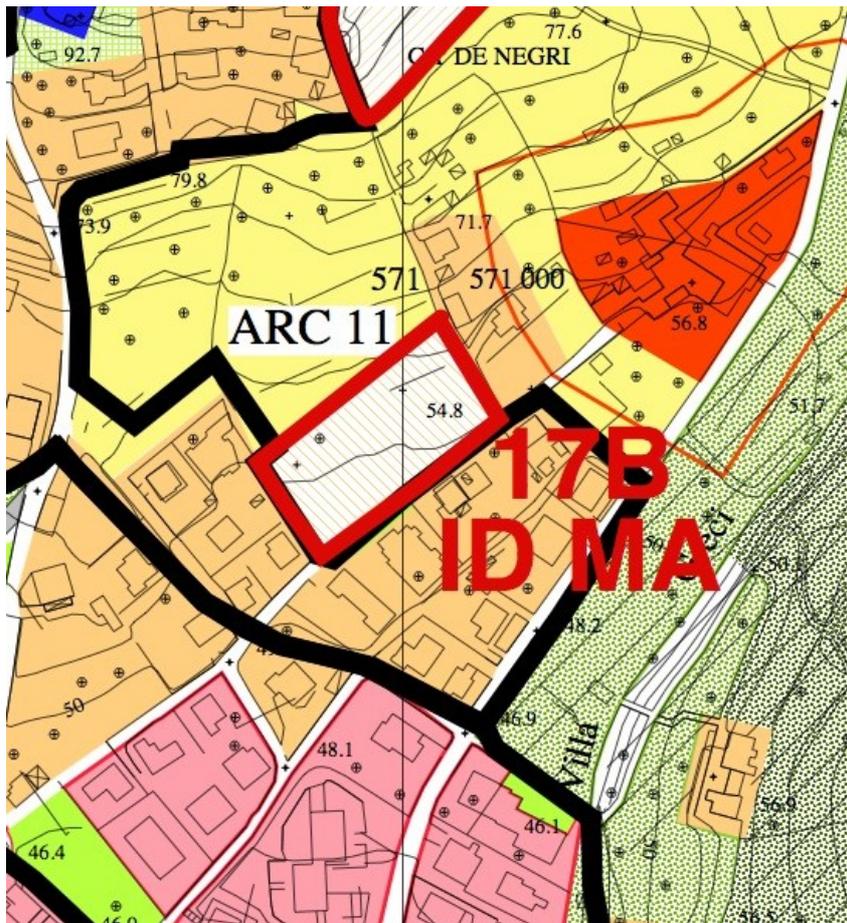
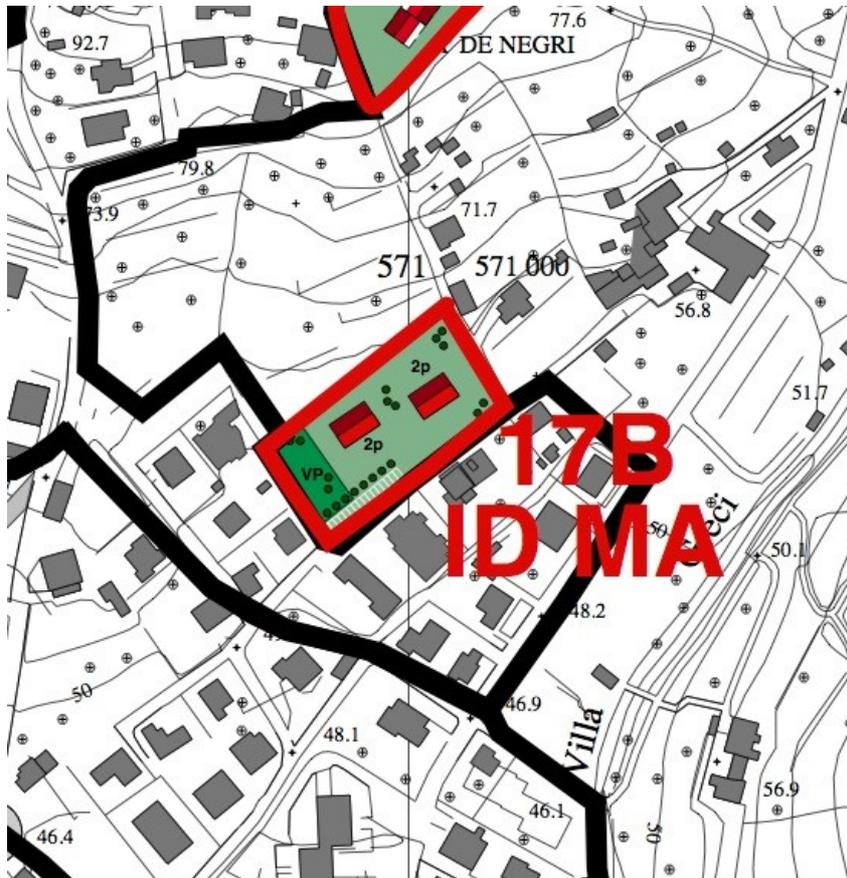




VAR 16 B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.

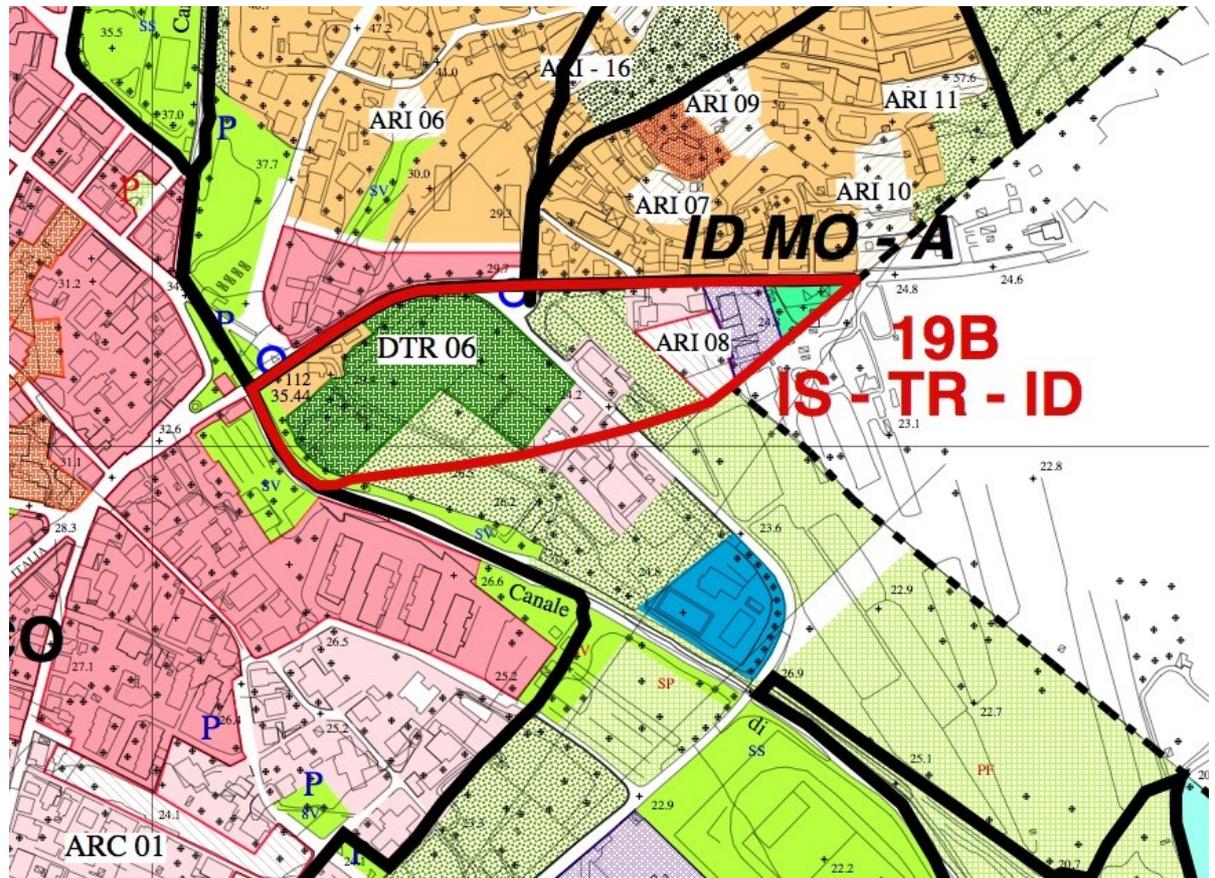
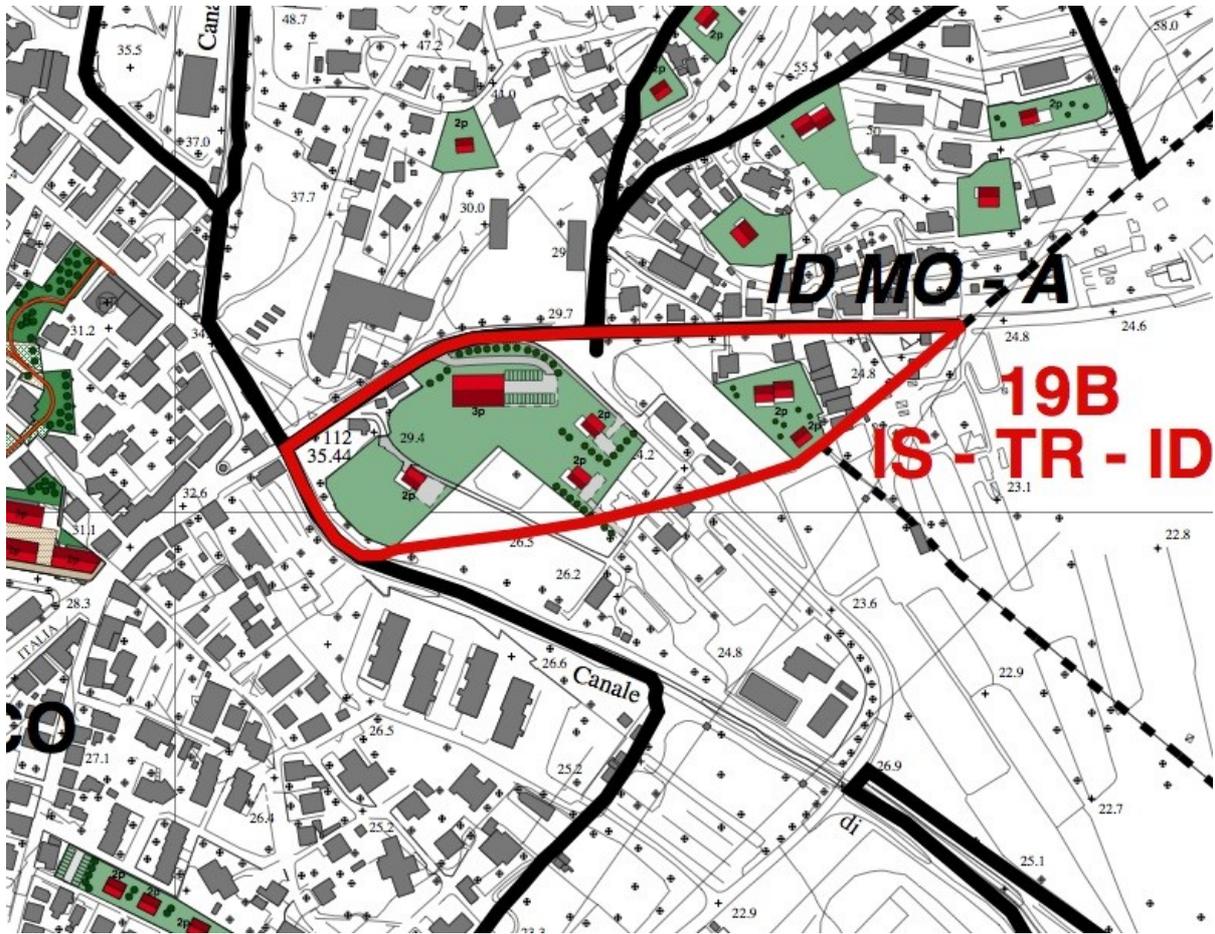




VAR 17 B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.





VAR 19 B

PROGETTO DEFINITIVO DI P.U.C.



