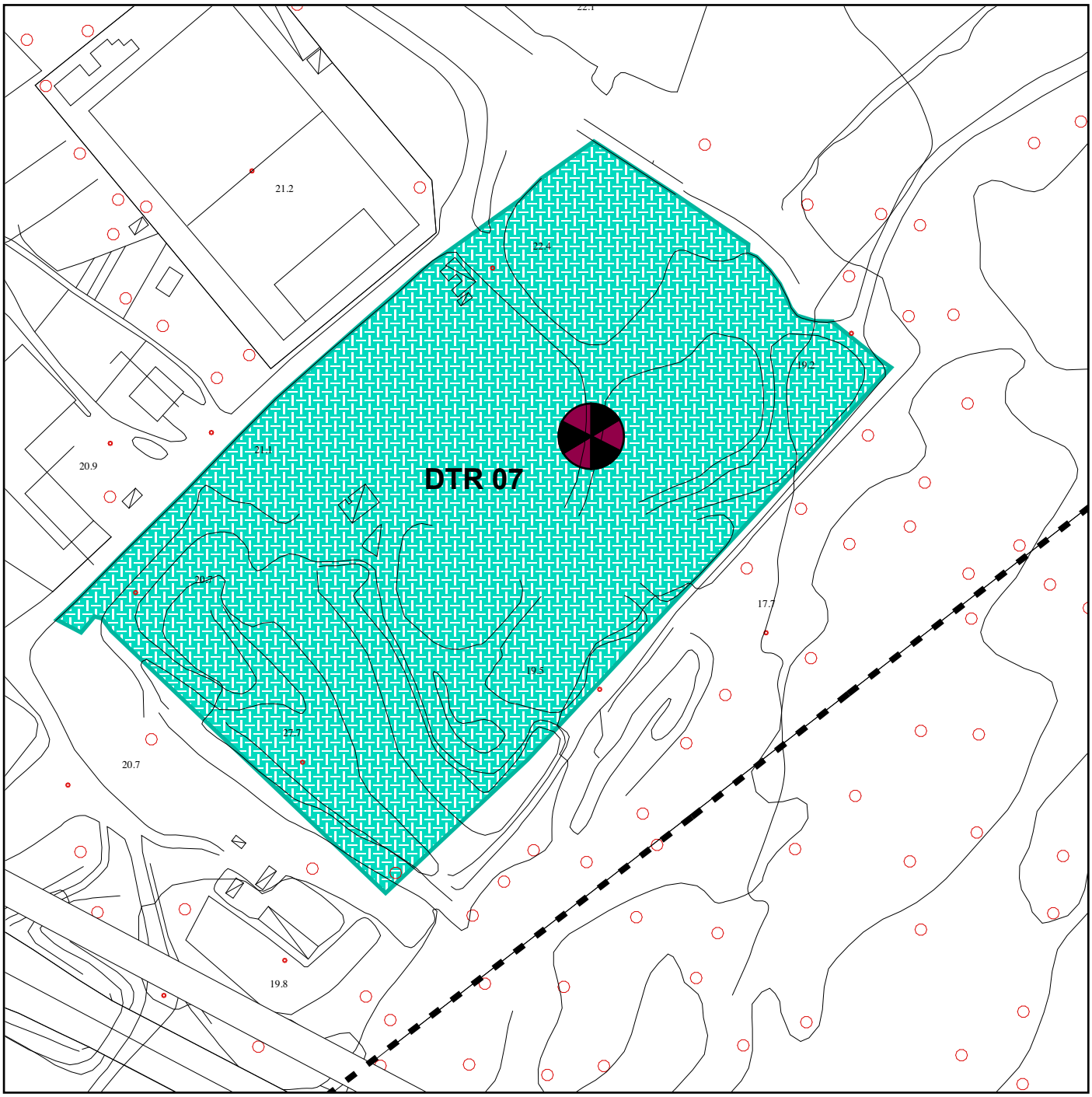
Comune di Bolano
Provincia della Spezia

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"*