

PROPOSTA PER INIZIATIVA IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO
ALL'INTERNO DEL **DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTR04** NEL COMUNE DI BOLANO

Il Distretto di Trasformazione D.T.R.04 comprende un'area industriale dismessa (ex-Fusani e Cortesia), sulla quale insistono ancora diversi fabbricati, che si trova al centro di due aree agricole ormai non più coltivate.

Il Piano Urbanistico Comunale di Bolano attribuisce all'area un'importanza strategica per il nuovo assetto urbanistico di Ceparana. L'area in oggetto possiede una potenzialità; gli indirizzi di Piano gli attribuiscono una funzione di ricucitura urbanistica attraverso il raccordo organico tra le aree residenziali ed il polo con funzioni pubbliche a sud-sud/est, la periferia che sfuma nelle aree agricole a nord/ovest e le aree a destinazione commerciale situate a sud-ovest sulla via Verdi. Una importante funzione di riqualificazione ambientale viene affidata alla zona per attrezzature per il tempo libero e la pratica sportiva prevista a nord-ovest con il potenziamento della struttura sportiva pubblica esistente. Nella porzione lungo Via Puccini, fra Via Genova e Via Verdi, il PUC prevede la realizzazione di una polarità pubblica ad uso sportivo con lo scopo di consolidare la presenza delle attività sportive già esistenti nell'area soprastante.

L'obiettivo che il Piano individua come primario per il Distretto è quindi riconvertire l'area ad uso misto, attraverso la realizzazione di un'area commerciale, di uffici e residenze, con la formazione di fasce a verde soprattutto in contiguità agli edifici con funzione pubblica ed al nuovo polo scolastico ad est.

Riveste infine una importanza sostanziale per lo sviluppo dell'area la valorizzazione ed il potenziamento della rete della viabilità; in particolare della via Verdi, asse che collega le aree residenziali di Ceparana alle aree commerciali ed artigianali, e svolge una funzione rilevante collegata alla vocazione commerciale di questa porzione di territorio.

Alla concreta attuazione delle previsioni del DTR è di ostacolo la presenza nella sua parte centrale dell'ampia area industriale dismessa ancora occupata da edifici, nella quale dovrà essere eseguita una importante opera di bonifica. Questa circostanza rende insostenibile un intervento di iniziativa privata che comprenda queste superfici anche per il mutato contesto economico e l'evoluzione del mercato edilizio dalla data di redazione del Piano ad oggi.

Per lo sviluppo urbanistico dell'area occorre quindi trovare percorsi praticabili di possibile attuazione delle chiare finalità individuate. Occorre innanzitutto tradurre le intenzioni tracciate del piano sulla reale disponibilità delle aree in oggetto oggi frammentate fra più proprietari; occorre poi la disponibilità di soggetti attuatori che assumano la responsabilità e l'onere della realizzazione.

La scrivente Società Lerici srl, presente nel territorio attraverso la controllata soc Geco Supermercati, operante da tempo attraverso Media Struttura di Vendita Alimentari, intende investire nello sviluppo delle sue attività e ha acquisito la disponibilità di una consistente porzione territoriale ricadente all'interno del Distretto di Trasformazione DTR04.

A tal scopo ha incaricato lo studio dell'architetto Giuseppe Di Re di elaborare una proposta progettuale che consenta di intraprendere una iniziativa di investimento e sviluppo sulle aree nella sua disponibilità in totale coerenza con le indicazioni del Piano.

La proposta progettuale si conforma agli obiettivi pianificatori generali del Piano ed alle prescrizioni di dettaglio della Scheda Norma DTR04 riarticolarlo puntualmente le previsioni al fine di rendere attuabile la realizzazione di una prima consistente parte delle previsioni del Distretto, funzionale a fungere da volano virtuoso all'attivazione nel prossimo futuro di successive iniziative di completamento delle restanti parti.

Le aree a disposizione del proponente sono i mappali 163, 2532, 1005, 1236, 1006, 346. (All.1 e 2 Cartografia PUC), aree agricole ormai non più coltivate tutte ricadenti nella porzione a sud-est del Distretto, molto chiaramente divisa dall'area ex industriale da un canale irriguo (All.3 Foto aerea).

La "Scheda norma" del DTR divide il Distretto in due sub distretti di operatività minima; il Sub.1 collocato a SE dell'area ex industriale, il Sub.2 comprendente tale area e le aree agricole a NO, e individua come funzione caratterizzante la Funzione Commerciale unita alle funzioni Residenziale e Terziario.

Dalla previsione del DTR4 ad oggi, i mutamenti funzionali osservati sui tessuti esistenti, hanno accentuato la vocazione commerciale dell'asse via Verdi suggerendo così un'organizzazione tipologica a "piastra commerciale" preferibile rispetto alla "galleria commerciale" più adatta ad una collocazione urbana.

2

La proposta progettuale prevede:

- 1) Il leggero **riconfinamento del limite tra i sub distretti 1 e 2** adattandoli alle emergenze naturali e alle disponibilità operative delle aree;
- 2) la **suddivisione del Sub distretto 1 in due sub distretti** di operatività minima, Sub.1a, Sub.1b, (All.11 Planimetria SOU DTR04 - Aggiornamento); dei quali il Sub.1a coincidente con le aree nella disponibilità del proponente;
- 3) nel rispetto delle indicazioni funzionali e dimensionali del DTR e senza variare il perimetro del Distretto:
 - a) il **miglioramento ed il potenziamento delle reti viarie esistenti** completandole con marciapiedi pedonali e parcheggi pubblici;
 - b) la **realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Verdi e via Genova** a prosecuzione di via Galilei a partire dalla rotatoria già prevista; nella quale prevedere: parcheggi a servizio degli edifici a funzione pubblica posti a SE, accessi pedonali alla DTR, accessi carrabili ai parcheggi interrati degli edifici residenziali, accesso all'area verde che si sviluppa su tutto il fronte SE del DTR;
 - c) il mantenimento dello **schema distributivo della viabilità carrabile interna al DTR ma con soppressione della strada di penetrazione parallela alla via Puccini** sostituita funzionalmente dalla viabilità in prosecuzione della via Galilei;
 - d) la **riarticolazione delle superfici a verde pubblico della zona SE**, in due aree, con incremento delle quantità complessive (All.8 - Scheda di verifica verde pubblico SE); una con sistemazione

- a verde attrezzato in prossimità della viabilità; l'altra con destinazione a parco urbano più interna alla nuova edificazione.
- e) **la riarticolazione dei percorsi pedonali** valorizzando la direttrice di penetrazione che raggiunge la prevista piazza al centro dell'area ex industriale con mantenimento della trama e degli allineamenti alla viabilità di Piano e prevedendo la formulazione di spazi per la vivibilità quotidiana, come piazze, slarghi, piccoli giardini attrezzati
 - f) **la valorizzazione del percorso ciclopedonale** che collega l'area verde a SE in prossimità del polo scolastico con l'area sportiva a NO del DTR, attraverso il suo prolungamento lungo la via Galilei;
 - g) **la realizzazione di un edificio commerciale** lungo via Verdi prospettante con gli immobili a medesima destinazione posti lungo tale viabilità, idoneo ad ospitare una media struttura di vendita, con aree di pertinenza a parcheggio, viabilità meccanizzata di servizio e parcheggi lungostrada e percorsi pedonali interni che integrano residenze e spazi commerciali. L'edificio commerciale si configurerà come edificio tecnologicamente avanzato in materia di risparmio energetico;
 - h) **la revisione della disposizione dei volumi edificati** (senza variazioni volumetriche) nei distretti sub.1, in relazione alla riarticolazione degli spazi verdi, con la realizzazione di un edificio plurifunzionale (residenziale, terziario, commerciale), parallelo alla nuova viabilità in prosecuzione della via Galilei, che al piano terra prevede spazi a destinazione commerciale prospettanti su porticato;

La riarticolazione degli spazi è stata valutata con estrema attenzione per non alterare le previsioni di Piano (All.7 - Tabella di verifica indici urbanistici) verificando attraverso la traduzione planivolumetrica degli elementi progettuali, la corrispondenza con le intenzioni e gli indirizzi qualitativi della pianificazione. La mutata tipologia dell'immobile commerciale prevista nel Sub Distretto 1a comporta la necessità di una leggera variazione del rapporto di copertura e l'incremento della dotazione di superfici a parcheggio. Di conseguenza si rende necessaria una rimodulazione tra gli spazi pubblici ed il verde privato. La disposizione dei volumi delle nuove edificazioni previste segue gli allineamenti della viabilità di progetto di Piano.

All'interno del sub distretto 1a 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 e funzionali del complesso delle infrastrutture e dei servizi del distretto.

Le integrazioni e lievi modifiche proposte in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, e conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, possono essere ricondotte ad una procedura di aggiornamento dello stesso ai sensi dell'art.43 L.R.36/97.

Nella stesura del progetto attuativo sarà prestata particolare attenzione 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.

LERICI srl
Amministratore Unico dott. Alexander Crespi

Alexander Crespi
Ammin. Unico
LERICI SRL
PI 04605750480



architetto Giuseppe Di Re



CO.NI srl
Amministratore Unico dott. Andrea Thei



CO.NI s.r.l.

Allegati:

- All.1 – Bolano Cartografia PUC – Distretto di trasformazione D.T.R. 04;
- All.2 – Bolano Cartografia PUC – Distretto D.T.R. 04 - Dettaglio con evidenza numerazione catastale
- All.3 – Foto Aerea aree D.T.R. 04;
- All.4 - Distretto DTR 04 - "Scheda Norma" - Vigente
- All.5 - Distretto DTR 04 - "Scheda Norma" - Proposta di aggiornamento
- All.6 - Distretto DTR 04 - "Scheda Norma" - Raffronto
- All.7 - Distretto DTR 04 - Proposta di aggiornamento - Verifica indici urbanistici;
- All.8 - Distretto DTR 04 - Proposta di agg. - Verifica verde pubblico sub distretti 1a e 1b;
- All.9 - Distretto DTR 04 - Proposta di agg. – Calcolo sommario spese infrastrutturazione sub distretti 1a, 1b
- All.10 - Planimetria SOU D.T.R. 04 - Vigente
- All.11 - Planimetria SOU D.T.R. 04 - Proposta di aggiornamento
- All.12 - Planimetria estratto catastale
- All.13 - Rapporto finalizzato alla verifica di non assoggettabilità a VAS