



Comune di Bolano
Provincia della Spezia

PROGETTO PRELIMINARE DI PUC

Consulenza tecnico scientifico e
metodologia integrata PUC A21L
Aspetti paesaggistico-ambientali
Redazione Descrizione Fondativa
Arch. Paola MILANI

Analisi del tessuto insediativo
Arch. Elisabetta CLARIOND

Geologia ed idrogeologia
Geol. Massimiliano LOMBARDI

risorse boschive ed agricole
Dott. Agr. Massimo CARDELLI
Dott. Agr. Francesco MARIOTTI

Analisi socio-economiche, demografico-insediative
Dott. Daniele IEZZI

PROGETTO DEFINITIVO DI PUC

Coordinatore Ufficio Speciale di PUC
PROGETTO DEFINITIVO
Arch. Claudia DONATI

REDAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DI PUC

Ufficio Speciale di PUC
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

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

2013

DO

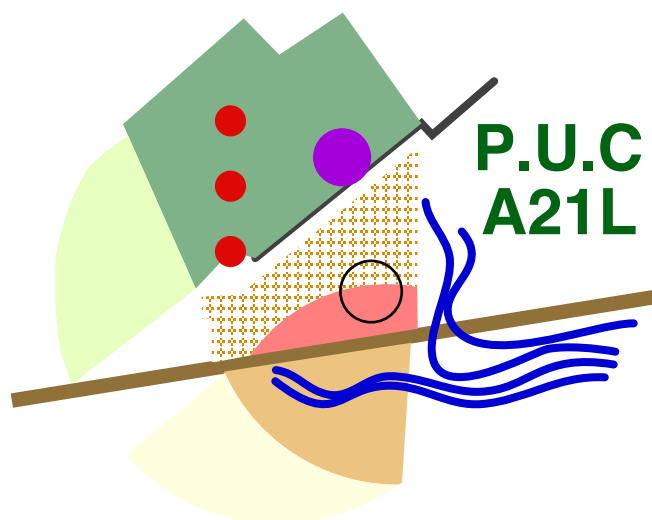


Il Sindaco

Franco RICCIARDI GIANNONI

Il Segretario Comunale

Dott. sa Marilena SANI



P.U.C
A21L

Documento degli obiettivi
Relazione

COMUNE DI BOLANO

Provincia della Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 36 del 04/09/1997

Sommario

1. PREMESSE METODOLOGICHE.....	4
1.1 IL PROCESSO CONGIUNTO DI PUC&A21L.....	4
2. OBIETTIVI E STRATEGIE PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	5
2.1 PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO	5
2.2 INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA PER UN PERCORSO CONDIVISO.....	5
2.3 PER UN MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA	6
2.4 DAGLI OBIETTIVI DEL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE AGLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	8
3. EVOLUZIONE DELLO SVILUPPO E DEL RUOLO DI BOLANO	12
3.1 BILANCIO DEL PRG VIGENTE.....	12
3.2 IL RUOLO DI BOLANO NELL'AMBITO PROVINCIALE: IDENTITÀ TERRITORIALE FRA AMBITO PERIURBANO DELLA SPEZIA E BASSA VAL DI VARA	16
4. SCELTE STRUTTURALI.....	20
4.1 ASSETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	20
4.2 ASSETTO VIABILISTICO E MOBILITÀ LOCALE.....	22
4.3 ASSETTO INSEDIATIVO	24
4.4 ASSETTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE	28
4.5 ASSETTO DEI SERVIZI AL CITTADINO	31
5. SVILUPPO OPERATIVO DEL PIANO URBANISTICO	40
5.1 STRUMENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO: PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	40
5.2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: ANDAMENTO DEMOGRAFICO E PROSPETTIVE DI CRESCITA	40
5.3 DALLA LETTURA DEL TERRITORIO LE BASI PER LA VALUTAZIONE DELLE SENSIBILITÀ E VULNERABILITÀ ECOLOGICO-AMBIENTALI E DELLE POTENZIALITÀ E VOCAZIONALITÀ TRASFORMATIVE	41
5.4 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE	42
5.5 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	42
5.6 I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.....	43
5.7 I TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE, GLI AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA E I TERRITORI NON INSEDIABILI.....	44

Schemi illustrativi inseriti in relazione

- do-A Schema di lettura del territorio
- do-B Schema degli ambiti territoriali
- do-C Schema propositivo: assetto paesaggistico-ambientale
- do-D Schema propositivo: assetto viabilistico e mobilità locale
- do-D.1 Schema propositivo: assetto viabilistico e mobilità locale - particolare piana
- do-E Schema propositivo: assetto insediativo
- do-F Schema propositivo: assetto produttivo e commerciale

Elaborati cartografici in scala 1:5.000

- DO_1 Struttura dell'identità territoriale
- DO_2 Sostenibilità dello sviluppo urbanistico
- DO_3 Mobilità e accessibilità, qualità della rete infrastrutturale
- DO_4 Sviluppo socio-economico sostenibile

1. PREMESSE METODOLOGICHE

1.1 Il processo congiunto di PUC&A21L

La legge urbanistica della Regione Liguria ha aperto interessanti prospettive all'integrazione tra gli aspetti ambientali e la pianificazione urbanistica e, parimenti, la disciplina regionale sulla VIA ha introdotto la valutazione dei piani e programmi.

La Regione Liguria ha, inoltre, avviato l'Agenda 21 Regionale, che propone una serie di obiettivi da raggiungere e di riferimenti operativi con cui agire.

Per Bolano si è voluto mettere in sinergia questi indirizzi regionali in modo da formare un piano urbanistico che contemplasse al suo interno la valutazione delle sue azioni sia in termini ambientali che sociali ed economici.

Si è, quindi, voluta implementare anche un'Agenda 21 locale che, sulla scia di quella regionale, recepisca e sviluppi obiettivi condivisi di sostenibilità ambientale ed individui strategie per ottimizzare i rapporti tra i criteri dello sviluppo sostenibile e i nuovi assetti urbanistici, anche in un'ottica di partecipazione delle parti sociali e dei cittadini.

Si è così definito un percorso metodologico *ad hoc* del tipo di studi e dei relativi contenuti da approfondire in vista del PUC, sia riguardanti la formazione del Piano Urbanistico che quella del Piano di Azione Ambientale, conseguente allo sviluppo dell'A21L, per ottenere sinergie dai due percorsi, in buona parte paralleli e complementari, soprattutto sotto il profilo della lettura del sistema territoriale e della definizione di strategie.

In quest'ottica il Piano Urbanistico Comunale elaborato contestualmente allo sviluppo di un processo di Agenda 21L, ha finito per costituire uno degli strumenti di attuazione del Piano d'Azione Ambientale attraverso la definizione delle trasformazioni territoriali e della distribuzione e dimensionamento degli interventi.

Contemporaneamente si sono intraprese una serie di pratiche informative e partecipative verso il pubblico, al fine di ottenere uno strumento urbanistico condiviso nelle grandi scelte strategiche per il futuro sostenibile del territorio di Bolano e del suo tessuto economico e sociale.

2. OBIETTIVI E STRATEGIE PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE

2.1 Per uno sviluppo sostenibile del territorio

Per il Comune di Bolano intraprendere il percorso verso lo sviluppo sostenibile ha significato anche dichiarare questa condivisione di obiettivi con la sottoscrizione della "Carta di Aalborg" e la partecipazione al Coordinamento Agende 21 Italiane, nonché l'implementazione del processo di certificazione EMAS Iso 14000.

Sviluppare il concetto di sviluppo sostenibile vuole dire, infatti, ricercare una interazione ottimale fra le tre varianti territoriali: economica, sociale, ecologica.

La politica urbanistica e la politica ambientale si fondano entrambe sul comune presupposto che l'uso delle risorse non rinnovabili e finite (le risorse naturali ed ambientali, compreso il suolo), qualora non regolamentato, raggiunge tassi di incremento e assume modalità di utilizzo tali da non essere sostenibili nel medio termine.

La necessità di regolamentare (ricorrendo a politiche di controllo e/o utilizzando strumenti economici e finanziari) l'uso del territorio e delle risorse ambientali può oggi ritenersi generalmente accettata e qualunque strumento di "pianificazione ambientale" dovrebbe interagire in prima istanza con gli strumenti di "pianificazione territoriale e urbanistica".

L'integrazione delle due componenti "urbanistica" e "ambiente" per raggiungere una effettiva interazione deve, necessariamente, non essere calata dall'alto, ma passare attraverso un percorso condiviso con la cittadinanza, in modo da coinvolgerla e renderla partecipe anche delle possibili azioni di tutela-riqualificazione-trasformazione al riguardo.

La condivisione delle sopracitate considerazioni ha condotto a improntare il processo di piano in termini di "sostenibilità ambientale" con un approfondito esame delle varianti ecologico-ambientali, sociali ed economiche caratterizzanti il territorio bolanese, per addivenire a scelte di conservazione, riqualificazione, trasformazione valutate nelle loro reciproche interazioni.

2.2 Informazione e partecipazione pubblica per un percorso condiviso

Il documento generale "Agenda 21" adottato a Rio de Janeiro nel 1992 dalla Conferenza delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo, e sottoscritto da oltre 170 nazioni, in considerazione del fatto che le azioni concrete indirizzate alla sostenibilità possono essere realizzate più efficacemente a scala locale, invitava le autorità locali di tutto il mondo a dotarsi di una propria Agenda 21 Locale (A21L):

"Ogni autorità locale dovrebbe dialogare con i cittadini, le organizzazioni locali e le imprese private ed adottare una propria Agenda 21 locale.

Attraverso la consultazione e la costruzione del consenso, le autorità locali dovrebbero apprendere ed acquisire dalla comunità locale e dal settore industriale, le informazioni necessarie per formulare le migliori strategie." (Agenda 21, Cap. 28, 1992)

Nella convinzione che un Processo di Agenda 21 può contribuire a:

- fare crescere il senso di appartenenza alla Comunità locale,
- cambiare l'approccio culturale ai problemi dello sviluppo e delle relazioni sociali,
- rendere consapevoli della valenza globale delle azioni locali,

a Bolano si sono promosse attività finalizzate al conseguimento di questi obiettivi:

- l'istituzionalizzazione di un approccio partecipativo allo sviluppo urbano sostenibile, basato su un continuo dialogo tra gli attori coinvolti, pubblici e privati. Al proposito si è attivato il Forum di A21L con l'invito ai diversi *stakeholders*. La partecipazione è stata attiva e abbastanza costante, con circa una ventina di persone sempre presenti nei diversi incontri per la stesura del PAA;
- il miglioramento dell'ambiente urbano attraverso la promozione e la crescita di una maggiore consapevolezza ambientale anche della cittadinanza. Per questo le sedute dei Forum sono sempre state aperte anche alla cittadinanza e si sono promosse campagne informative con posters e bollettini "A21news", assemblee di presentazione nelle scuole cittadine, in considerazione della necessità di "educare" soprattutto le nuove generazioni verso modelli di vita ecosostenibili.

2.3 Per un miglioramento della qualità della vita

Le scelte di piano sono state conseguenti anche alla "visione" condivisa sullo sviluppo territoriale ed urbanistico di Bolano esplicitato dal Forum di A21L. Uno sviluppo che vede sempre presente un obiettivo, declinato nelle sue diverse sfaccettature: quello di un impegno comune per il progressivo miglioramento della qualità della vita.

Il Forum si è suddiviso in tre gruppi tematici:

1. Qualità degli spazi urbani, Mobilità e traffico, Qualità della vita e dei servizi, Città sicura ed accessibile
2. Qualità paesaggistico-ambientale, Agricoltura, Natura e Turismo sostenibile
3. Qualità dell'economia e Sviluppo produttivo, Tutela dell'ambiente e della salute, Gestione delle risorse

che hanno analizzato nel dettaglio i vari temi su cui è stato poi elaborato il Piano d'Azione Ambientale.

E' stimolante inserire qui la "*Vision*" strategica per "Bolano sostenibile nel 2010" redatta dai tre gruppi del Forum, perché esplicita sinteticamente un quadro sociale, territoriale ed economico futuro, e quindi un insieme di obiettivi, al quale si sono poi rifatte più compiutamente le scelte di pianificazione urbanistica:

- *Qualità della vita*

La comunità locale di Bolano ha sviluppato il proprio senso civico come senso di appartenenza al proprio territorio e attenzione alla sua salvaguardia e può fruire di spazi attrezzati nei quali incontrarsi, conoscersi, e discutere.

I pedoni, gli anziani, i bambini possono utilizzare percorsi protetti urbani per circolare e raggiungere le fermate dei mezzi pubblici ed i nodi di interscambio con la viabilità veicolare ed i percorsi naturalistici.

Il centro urbano di Ceparana è stato liberato dal traffico pesante ed il traffico leggero è stato riorganizzato e convogliato al margine del centro e può usufruire di ampi spazi di sosta aggregati e ben segnalati e facilmente accessibili.

Vicino all'ambito urbano, sono stati realizzati ampi spazi a verde interconnessi tra loro e con il territorio a valenza naturalistica.

Il parco fluviale è entrato nuovamente nella vita cittadina, attraverso nuove connessioni con l'ambito urbano di Ceparana, a sua volta ricollegata con l'ambito pedecollinare di Canevella e quello collinare attraverso percorsi strutturati in modo da essere alternativi alla viabilità ordinaria e alle cesure determinate dall'autostrada.

Per il tempo libero, oltre alle strutture attrezzate urbane, sono stati realizzati lungo il fiume e nei boschi percorsi attrezzati e spazi per attività sportive (pesca, equitazione).

- Qualità del territorio

La gestione del territorio è maturata grazie ad accordi fra Amministrazione locale e operatori economici in tema di incentivi/defiscalizzazione/supporto per l'ottenimento di finanziamenti, che hanno permesso di coniugare la rinaturazione/riqualificazione/valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche con lo sviluppo economico, soprattutto nei settori agricolo e turistico.

All'agricoltore è riconosciuto il ruolo di produttore/gestore del paesaggio.

Le potenzialità del territorio comunale di Bolano sono state valorizzate in termini:

- di produttività agricola di pregio e con marchio di riconoscibilità e provenienza certificata;*
- di sviluppo delle attività produttive biocompatibili con coinvolgimento attivo di giovani che hanno intrapreso nuove attività agricole;*
- di valorizzazione del paesaggio e riqualificazione ambientale;*
- di sviluppo turistico sia a livello rurale che tradizionale (nuove strutture ricettive, agriturismi, bed&breakfast, hotel paese) per attrarre nuovi turisti più sensibili ad una vacanza immersa nella natura, oltretutto in un luogo che offre a breve distanza anche altre opportunità di fruizione turistica (Cinque Terre, Versilia).*
- di conoscenza e fruizione didattico-naturalistica e sportivo-ricreativa attraverso la rete sentieristica di antico impianto (Alta Via dei monti liguri e reti connesse) con attivazione di un centro di educazione ambientale;*
- di recupero dei manufatti e delle strutture rurali sia per la residenza che per la ricettività.*

- Qualità dello sviluppo

Il problema dell'inquinamento del territorio del Comune di Bolano, dovuto soprattutto alla vicinanza con le zone industriali dei comuni limitrofi, è stato risolto coinvolgendo i comuni contermini in un Piano Strategico condiviso per la diminuzione degli impatti ambientali del sistema produttivo.

L'Amministrazione comunale si è attivata per incentivare le attività produttive che adottano criteri produttivi a basso impatto ambientale e utilizzano materiali e tecnologie avanzate per limitare le emissioni inquinanti.

Sono stati privilegiati gli interventi edilizi che interessano il riutilizzo e la riconversione ad uso residenziale/artigianale di aree industriali dismesse, per evitare un eccessivo consumo di suolo (risorsa primaria da salvaguardare).

In ambito rurale, si è favorito il recupero dei manufatti e delle strutture tipiche sia per la residenza che per la ricettività.

La rete di distribuzione dell'acqua è stata completamente ristrutturata e resa efficiente attraverso un sistema di distribuzione che coinvolge i Comuni limitrofi e tutti gli Enti gestori.

E' stata raggiunta una capillare diffusione della raccolta differenziata dei RSU con buoni esiti in termini di aumento del conferimento differenziato.

2.4 Dagli obiettivi del Piano di Azione Ambientale agli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale

Sulla base del quadro ambientale e socio-economico costruito attraverso le indagini ed analisi svolte appositamente e che sono state sistematizzate nel Rapporto sullo Stato dell'Ambiente 2002, nonché sulla base degli obiettivi-strategie-azioni-attori definiti dal Piano di Azione Ambientale 2003 (cfr. PAA di A21L allegato), si sono estratti e sistematizzati gli elementi e problematiche di preminente valenza urbanistica, in modo da esplicitarne i relativi obiettivi di tutela-valorizzazione-trasformazione, sempre in congruenza con l'obiettivo di fondo del perseguimento di uno sviluppo sostenibile.

I principali obiettivi individuati, in ordine alle indicazioni del PAA ai quali il P.U.C. ha cercato di dare risposta sono, in breve, ascrivibili a quattro categorie principali:

A) Obiettivi per la qualità e valorizzazione del sistema paesaggistico e ambientale

- la salvaguardia ambientale e valorizzazione turistico-fruttiva degli ambiti fluviali del Vara e del Magra;
- la riqualificazione e valorizzazione della risorsa boschiva sia a scopi produttivi che fruitivi;
- la riqualificazione ambientale degli ambiti costruiti attraverso il mantenimento della continuità dei corridoi biotici;
- la salvaguardia e l'azione di presidio della zona collinare con la tutela dei terrazzamenti e del reticolo idrico minore, delle tipiche produzioni locali, in particolare dell'uliveto e del vigneto;
- la riqualificazione delle aree degradate per consentire l'eliminazione di situazioni di degrado ambientale e di contrasto paesaggistico, nonché il recupero all'uso privato e pubblico e l'insediamento di funzioni di servizio.

B) Obiettivi per l'identità e funzionalità degli Spazi urbani e dei tessuti edificati

- il miglioramento della vivibilità della piana attraverso una chiara strutturazione policentrica (Ceparana, S.Bartolomeo, Ospedaletto) con formazione di ambiti strutturati su nuclei-spazi centrali attrezzati con verde e servizi;
- la riqualificazione degli spazi pubblici, strade, slarghi e piazze, attraverso una verifica del disegno urbano e la promozione di forme di progettazione architettonica qualificante;
- la valorizzazione ed il recupero dei borghi storici (già, peraltro, avviata con i Piani di Recupero dei centri storici di Bolano e Montebello, rivisti e mantenuti come riferimento dal PUC per la disciplina di queste parti di territorio consolidato, ed integrati dalle previsioni del "Piano del Colore" finanziato dalla Regione Liguria nel 2005);
- il recupero delle strutture edilizie sparse nel territorio rurale, secondo criteri di tutela delle caratteristiche tipologico-costruttive;
- la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della piana con operazioni di recupero delle aree dismesse, definizione dei limiti e ricucitura dei vuoti urbani (area di Ceparana fra SP Pian di Madrignano e Via Romana, area Fusani, area ex Cappelli)
- il riordino, anche attraverso previsioni di sviluppo edilizio, delle aree ad urbanizzazione non densa e sfrangiata (Ceparana fra Via Feletta e Via Italia, e fra Via Vecchia e F.Magra);

- il limitato potenziamento dell'offerta residenziale, qualificata per criteri tipologici e costruttivi, con individuazione di alcune aree di sviluppo insediativo funzionali agli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanizzato esistente, nella cintura pedecollinare all'interno degli O.T.E. 2A, 2B e 2C;

C) Obiettivi per l'accessibilità e funzionalità territoriale, qualità della mobilità e della rete infrastrutturale

- la razionalizzazione della viabilità della piana di Ceparana, in relazione alla realizzazione in corso della bretella Santo Stefano-Ceparana che consentirà di selezionare i flussi di traffico e limitare l'accesso del traffico pesante di passaggio nel centro (sulle SP di Buonviaggio e sulla SP Ceparana-Pian di Madignano);
- il miglioramento della mobilità urbana attraverso il completamento della rete stradale esistente, la riorganizzazione dei sensi di marcia, una migliore dislocazione delle aree a parcheggio;
- la formazione di una rete di parcheggi di scambio per altri sistemi di mobilità o di servizio alle aree parco: stazione autolinee, piste ciclabili, aree fluviali;
- la creazione di una rete di micro-parcheggi ad alta rotazione per le aree commerciali e per i servizi in ambito urbano;
- il potenziamento delle relazioni e delle connessioni tra il fondovalle e le aree collinari, tra gli assi di comunicazione esistenti e le aree ad essi contigue ma non servite, da realizzarsi attraverso l'utilizzo e la valorizzazione dei percorsi esistenti, tramite interventi manutentivi straordinari per il ripristino e l'adeguamento di tali vie ed interventi manutentivi ordinari programmati, nonché opere di arredo e segnaletica al fine di connotare in maniera efficace i collegamenti;
- il completamento del sistema ciclopedonale in sede propria, per il collegamento fra i diversi poli della piana, fra le aree a servizi e fra aree urbane e aree attrezzate fluviali;
- un generale miglioramento della mobilità pedonale, anche attraverso interventi di sistemazione della rete viaria esistente con risezionamento per far posto a marciapiedi o percorsi pedonali protetti;
- il recupero funzionale, la messa in sicurezza e l'attrezzatura per la fruizione della sentieristica minore.

D) Obiettivi per lo sviluppo socio-economico e la valorizzazione sostenibile delle attività produttive, commerciali e di servizio

- l'incentivazione dell'imprenditorialità agricola, soprattutto giovanile;
- il consolidamento dell'apparato produttivo esistente con il potenziamento dell'artigianato e della piccola industria;
- l'incentivazione delle filiere produttive (legno, olio, vino);
- il miglioramento e la razionalizzazione dell'offerta commerciale, anche nel proposito di contenere gli spostamenti con vetture private;
- la verifica della dotazione delle aree a servizi utilizzando i lotti centrali e facilmente raggiungibili per il completamento delle eventuali carenze;

- il completamento delle strutture di aggregazione di nuova realizzazione (area Piazza Novellini, ampliamento polo scolastico elementari-medie, ampliamento sede comunale, nuova struttura polivalente, nuova sede servizi sociali AUSL, riorganizzazione polo sanitario di via Feletta, polo socio-ricreativo Polis) e loro messa in rete;
- il riequilibrio distributivo delle aree a servizi secondo la nuova strutturazione policentrica della piana;
- il miglioramento quantitativo e qualitativo della dotazione di servizi di quartiere, di verde pubblico di qualità e parcheggi pubblici urbani;
- la qualificazione dell'offerta turistico – sportiva, completando e ristrutturando i percorsi pedonali, i sentieri per le escursioni a piedi ed in mountain bike, realizzando aree a destinazione sportiva connesse con strutture ricettive tradizionali e alternative (locande, agriturismi, B&B, rifugi escursionistici);
- il potenziamento dell'offerta turistica sia con la previsione di nuovi insediamenti alberghieri e con il miglioramento e razionalizzazione delle strutture esistenti, sia favorendo l'apertura di piccole strutture ricettive dal recupero di edifici posti nel territorio rurale, anche sulla base delle indicazioni del Piano di Sviluppo Turistico approvato dalla Regione Liguria nel 2003.

2.5 VAS come strumento di sostenibilità per le scelte di trasformazione e gestione del territorio - dagli obiettivi condivisi per la Bolano futura alle azioni da svolgere con identificazione degli indicatori per il controllo e la gestione

La Valutazione Ambientale Strategica dei piani (VAS) costituisce lo strumento per valutare la sostenibilità dei piani, sia ai fini della comunicazione che dell'assunzione delle decisioni e delle correzioni di piano in corso d'opera.

La L.R. ligure in materia di valutazione d'impatto ambientale (VIA) n° 38/1998, ribadisce, in conformità con la legge urbanistica regionale n° 36/1997, il concetto di sostenibilità ambientale per i programmi ed i piani, anche quelli di tipo ambientale, e norma la sostenibilità per i piani urbanistici operativi.

All'interno del processo di piano, la valutazione ambientale strategica (VAS) può configurarsi come momento di controllo e valutazione *in itinere* delle scelte e, quindi, come strumento che concorre alla definizione delle scelte di piano stesse. In tal senso, risulta strumento di valutazione *nel* piano e non *del* piano finito.

A Bolano l'applicazione della VAS (cfr. DF-Vas e Tavv. DF-V.1, DF-V.2, DF-V.3) ha mirato ad ottenere un significativo quadro in merito a:

- definizione degli obiettivi prestazionali di tutela, salvaguardia e riqualificazione del sistema ecologico-ambientale, paesaggistico, insediativo e socio-economico;
- stima dei prevedibili effetti delle scelte, anche in seguito all'adozione di misure di mitigazione e, quindi, selezione delle alternative meno impattanti;
- individuazione delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali;
- valutazione della fattibilità economica a garanzia della realizzabilità delle previsioni stesse, nell'ambito di un approccio dinamico alla pianificazione.

La VAS è stata supportata dalla individuazione, già in fase di redazione degli studi preliminari alla Descrizione Fondativa di opportuni indicatori di sostenibilità ambientale (n° 200 indicatori - in allegato "Relazione DF-Vas"), che potranno venire aggiornati a scadenze regolari dagli Uffici comunali per diventare un utile strumento per il controllo e monitoraggio dell'evoluzione dello stato ambientale del territorio di Bolano e verificare, cammin facendo, le ricadute del PUC sul sistema territoriale nel suo complesso.

La VAS evidenzia il livello di congruità delle scelte di pianificazione urbanistica rispetto agli obiettivi di sostenibilità della stessa, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione individuando, altresì, le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e/o di compensazione da inserire nel piano.

3. EVOLUZIONE DELLO SVILUPPO E DEL RUOLO DI BOLANO

3.1 Bilancio del PRG vigente

Il vigente PRG del Comune di Bolano, approvato con DPGR 842 nel 1993, perseguiva una linea di intervento che, tramite il potenziamento dei servizi esistenti e l'assoggettamento di nuove vaste aree a destinazione d'uso pubblica, portava al raggiungimento degli standard qualitativi previsti dalla legge (D.M. 1444/68) oltre al superamento degli squilibri esistenti fra zone centrali e periferiche.

Negli anni '80, il territorio oggetto del PRG era il risultato della massiccia urbanizzazione a scopo residenziale del precedente ventennio: rappresenta per questo un caso eclatante a livello provinciale.

Il precedente Programma di Fabbricazione del 1957 si configurava, infatti, più come strumento di contenimento delle dinamiche urbanistiche naturali che come progetto territoriale vero e proprio, ed aveva subito una serie di elaborazioni e varianti successive atte ad assecondare le spinte edificatorie (varianti ottobre 1971, aprile 1978,...).

L'espansione, già allora, aveva interessato l'area pianeggiante di Ceparana, per estendersi successivamente, anche se solo per la residenza, alla bassa collina senza risparmiare, con insediamenti sparsi, anche la media e alta collina. Parimenti, al momento dell'adozione del PRG, i borghi storici di Bolano e Montebello registravano un processo di spopolamento particolarmente acuto tra il 1961 ed il 1971, trasferendosi gli abitanti a valle o a immediato ridosso dei centri storici stessi in abitazioni di nuova edificazione.

Nelle aree della piana di Ceparana il piano prevedeva ampi spazi destinati al potenziamento delle attrezzature di interesse comune al fine di qualificare il centro urbano come luogo di servizi a scala comunale e, per talune attrezzature, a scala intercomunale.

Altro polo di intervento individuato dal PRG erano i nuclei abitati di Canevella e Carpena, caratterizzati allora da completa assenza di servizi. In località Canevella, essendo le aree libere in posizione baricentrica rispetto al nucleo edificato esistente più popolato, si collocavano servizi scolastici, mentre in località Carpena era individuata una funzione sportivo-ricreativa in continuità con la zona boscata esistente. Il PRG prevedeva inoltre la dotazione di vasti spazi pubblici attrezzati anche per i nuclei storici collinari di Bolano e Montebello; l'obiettivo del piano, anche in relazione alle zone residenziali in ampliamento previste ("C3"), era quello di dotare i nuclei di spazi e attrezzature pubbliche autonome e fruibili al fine di consentire una rivitalizzazione degli stessi.

Le previsioni di piano hanno trovato attuazione in particolare modo per quel che concerne l'area della Piana in cui sono concentrati il polo scolastico (scuola elementare e media), il polo campo sportivo, il polo sociale (AUSL e centro sociale) e il circolo culturale ricreativo privato "Polis" utilizzato per funzioni sociali e collettive. Le attrezzature scolastiche servono l'intero bacino comunale.

Per quel che riguarda il dimensionamento e l'organizzazione dei servizi nei nuclei sparsi, essi sono stati in parte attivati solo per quanto concerne il centro storico del capoluogo (area a verde e sportiva).

Nell'area fluviale sono state realizzate consistenti aree attrezzate per lo sport (campo sportivo), una piscina privata, percorsi sportivi attrezzati. Inoltre sono in progetto diversi itinerari ciclabili sia urbani che extraurbani.

L'approvazione nel 1997 del Programma Organico d'Intervento, comprendente iniziative private di recupero ed interventi pubblici di valorizzazione del patrimonio edilizio nei centri storici di Bolano e Montebello, contribuisce ad invertire, almeno in parte, la tendenza al degrado ed allo spopolamento dei centri storici. Soprattutto Bolano viene recuperato nei valori d'immagine e come luogo di residenza stabile, mentre Montebello non vede sostanzialmente mutare la propria connotazione di centro storico soggetto a spopolamento: l'apporto di quote di nuovi residenti è legato all'attuazione delle zone residenziali di nuova espansione.

Tutto il P.R.G. vigente effettuava le proprie valutazioni sulle condizioni abitative basandosi sul rapporto nucleo familiare/alloggio e sul fatto che l'indice di affollamento abitante/vano si dimostrava inadeguato specie per nuclei familiari di piccole dimensioni (i più frequenti). Gli alloggi sovraffollati (31,4% dello stock abitativo) erano localizzati per il 70% a Ceparana nel 1981, in particolare nel quadrilatero via Romana, via San Venanzio, via Portovenere, via Europa, area a maggiore densità fondiaria.

Dal 1971 al 1981 gli alloggi sottoutilizzati erano in aumento, oggi sono intorno al 10%.

Già allora si avvertiva il problema della riduzione dei componenti del nucleo familiare e dell'aumento delle dimensioni degli alloggi: una delle motivazioni per cui, all'effettiva attuazione ad oggi di buona parte delle previsioni di piano, non corrisponde in effetti l'incremento demografico previsto, mentre corrisponde per contro un ingentissimo consumo di suolo.

Ad oggi, mentre risultano pressoché interamente attuate le aree edificabili di tipo "C2" a edificazione diretta e sono in corso di attuazione le zone "C1" e "C3" soggette a S.U.A., che sfruttano la flessibilità degli strumenti attuativi progettati in variante connessa e contestuale al P.R.G., nelle aree centrali la densità è rimasta pressoché immutata, e sono stati realizzati solo in modestissima parte gli interventi di ristrutturazione (zone "R") e di saturazione (zone "S") concessi dal P.R.G.

Nessuna zona parzialmente edificata è stata in realtà trasformata, si sono semplicemente saturati i vuoti urbani più appetibili grazie agli elevatissimi indici di piano nelle zone centrali.

Non sono per contro partite le operazioni di trasformazione dell'area centrale occupata dalla fonderia dismessa Fusani, né sono state razionalizzate o trasferite, o accorpate, le principali attività produttive presenti sia nelle zone centrali (magazzini edili Ferrari, Colorificio Tirreno), che in quelle periferiche (aziende Due Stelle, C.C.S. S.r.l., lavorazioni marmifere e ditte di lavorazione inerti e produzione bitumi Paglini S.r.l.).

Complessivamente il P.R.G. individuava un fabbisogno tecnico legato a coabitazioni, sovraffollamento, risanamento igienico, pari a 2.770 nuovi vani totali. In questo conto non si consideravano però gli alloggi sottoutilizzati o vuoti che potevano venire recuperati, e il piano del 1993 concludeva affermando che, nonostante la forte ed incontrollata espansione registrata sino ad allora nel comune, il fabbisogno abitativo rimaneva a livelli elevati e occorreva piuttosto 'orientarlo'.

L'obiettivo dichiarato del PRG si riassume nello slogan "Bolano - da paese periferico a vera città". Dichiarava di cercare "un ordine che tenga conto della specificità fisica e sociale dei luoghi" e suddivideva il territorio in quattro unità territoriali (Bolano, Montebello, Canevella e Ceparana), che prevedeva di collegare con una fitta trama di percorsi pedonali e ciclabili e con spazi destinati ad attrezzature collettive, di fatto poi realizzate in minima parte.

Il dimensionamento del P.R.G. assumeva come proiezione futura dello sviluppo demografico l'andamento riscontrabile a livello comprensoriale (incremento demografico medio annuo del 15%, con una crescita prevista di circa 1.078 abitanti totali (2,5 abitanti medi per famiglia). La previsione di crescita demografica al 1996 si attestava sugli 8.260 abitanti (palesamente disattesa anche nel decennio successivo! Oggi gli abitanti non raggiungono ancora le 8.000 unità), con un fabbisogno complessivo di nuove abitazioni pari a 3.500 vani (un vano teorico assunto pari ad 80 mc, 25 mq ad abitante) da sommare al fabbisogno pregresso, per un totale di 5.000 nuovi vani.

In sintesi, le linee guida del P.R.G. e la relativa attuazione/non attuazione ad oggi è la seguente:

1 – riorganizzazione del sistema viabilistico alle varie scale.

Il PRG prevedeva un asse di scorrimento parallelo all'autostrada che solo oggi (2005) è in corso di realizzazione (Bretella S. Stefano/Ceparana). Ma la variante esterna lato fiume Magra - zona industriale e gli altri tracciati di scorrimento urbano a margine dell'abitato lato via Beghillo/Via Vecchia e Via Feletta/Lagoscuro, non sono stati attuati, presumibilmente anche perché la loro attuazione non era correlata a previsioni di nuova edificazione. Parimenti, non è stata attuata la 'ciclopica' variante stradale a margine dell'abitato di Montebello. Non sono stati realizzati, per analoghi motivi, quasi tutti gli spazi a parcheggio sparsi in collina previsti a servizio delle zone di tipo "C2" collinari e perturbane, che si trovano ad essere servite da strade private (il Comune non prende in carico nuovi tratti di viabilità per i problemi di reperimento delle risorse per mantenerli) e senza aree a servizi.

2 - riqualificazione delle quattro unità urbane con previsione di aree ed attrezzature collettive.

Di tutte le previsioni identificanti, di qualità territoriale e di vasta scala del P.R.G. (centri civici, centri sociali giovanili in loc. Alla Fiera, parco urbano sulla collina del Debbio, ...) si può affermare che non ne sia stata attuata nessuna. Anche in questo caso, la prevista rete di spazi collettivi interni ai vari ambiti territoriali, non essendo collegata alla possibilità di realizzazione delle corrispondenti previsioni residenziali, non è stata attuata. Sono state invece parzialmente compromesse da un'attuazione parziale o 'diversa' le possibilità di realizzare altri nodi cardine del piano, ovvero: lo spostamento della stazione autolinee in area Debbio Vecchio (scelta variata dall'Amministrazione Comunale in quanto ritenuta non corretta) e la connessa realizzazione del polo per attrezzature civiche in loc. Piazza IV Novembre; le aree scolastiche e per attrezzature sociali nelle aree centrali di riqualificazione; la centralità commerciale e per uffici nell'area ex Fusani e la più modesta piazza in loc. Venanzola.

3 – localizzazione di nuovi interventi inseriti in un 'disegno' di riorganizzazione urbana.

Del disegno del piano, mirato alla riqualificazione delle aree centrali e alla creazione di una rete di centri civici messi in rete fra loro e destinati ad attività collettive e sociali, sono state attuate solo le aree di espansione e completamento ad edificazione diretta. Sono altresì partiti quasi tutti gli interventi soggetti a strumento urbanistico attuativo, ma solo sfruttando la flessibilità offerta dalla possibilità di progettare varianti connesse alle previsioni originarie di piano non appena trascorso un quinquennio dall'imposizione dei vincoli del P.R.G.

Le schede di progetto progettate per aree libere e di trasformazione, le cui "regole insediative" sono state vanificate dal fatto di annullarne la cogenza di sede di approvazione del P.R.G. stesso, sono state disattese. Le zone di ristrutturazione, che proponevano nelle aree centrali urbane edificare ambiziosi disegni tipologici che si integrassero fruttuosamente all'abbinamento diffuso "villetta – condominio", non sono state attuate per problemi legati al frazionamento della proprietà delle aree ed alla scarsa possibilità offerta per incentivare realistiche ed imponenti

operazioni di sostituzione urbana (zone "R" centrali). Sono invece stati del tutto attuati gli interventi P.E.E.P. (zona via Feletta) e diversi casi di edilizia convenzionata (zona ex-Marina, coop. La Panoramica, coop. Gli Amici, ...).

Sono invece stati definitivamente saturati alcuni spazi liberi nelle zone individuate all'epoca della formazione del piano come zone "S", che di fatto hanno offerto una produttiva possibilità di ulteriore addensamento ($U_f=1,00!$), di zone già densissime.

4 – riordino degli insediamenti produttivi esistenti.

Per quanto concerne le aree produttive si è nel tempo pressoché completata la rilocalizzazione o la regolarizzazione delle attività incompatibili di piccola e media dimensione localizzate nel tessuto urbano. Permangono i problemi di riqualificazione delle aree commerciali di materiali edili ubicate nel centro urbano (via Indipendenza-Via Italia) e in loc. Lagoscuro, nei pressi della zona del mercato.

Non sono invece 'partite' le grandi operazioni di riconversione delle aree produttive nelle zone centrali, che risultano bloccate dall'ingombrante presenza delle attività dismesse.

5 – salvaguardia dei valori ambientali nelle zone collinari.

A Bolano, sono state praticamente completate le espansioni residenziali previste a corona ed a cascata a valle del centro storico, e ferve un'intensa attività di recupero degli edifici storici connessa al Piano di Recupero approvato ed ai finanziamenti concessi dalla Regione Liguria nell'ambito dei P.O.I. In variante al P.R.G. è stato riconvertito da A.R.T.E. l'ex polo scolastico trasformato in alloggi sovvenzionati di recupero.

Non è invece stata data attuazione all'ambizioso disegno di potenziamento del peso urbano del centro storico di Montebello, per il quale il PRG aveva previsto vaste zone di espansione soggette a SUA. Di fatto nei centri storici di Montebello di Mezzo di Fondo e di Cima sono invece partite numerose iniziative di completamento del tessuto edificato con modeste espansioni soggette a titolo edilizio diretto, ed è costante un'azione di riqualificazione dell'esistente patrimonio storico e non, anche grazie ai numerosi interventi pubblici connessi al Piano di Recupero attuato e connesso P.O.I.

6 – tutela delle zone agricole pianeggianti e collinari.

Gli obiettivi di qualificazione delle aree collinari e di pregio, non supportati da un adeguato apparato normativo ed incentivante, hanno lasciato il posto all'attuazione dei lotti edificabili sparsi a scopo esclusivamente residenziale e per lo più scollegato dalla coltivazione del territorio agricolo. Le zone agricole collinari, spesso incolte, si sono punteggiate di fabbricati residenziali dalla connotazione tipologica varia (prevalentemente 'a villetta'). Il tutto a scapito del sistema territoriale che, male infrastrutturato, non sopporta una tale cementificazione 'a spot'.

In sintesi, nell'attuazione del piano, 'a causa' della grande offerta di aree edificabili, il mercato e le pulsioni residenziali hanno fatto sì che si attuassero solo quelle parti del piano che erano più appetibili. La mancanza di regole sulla qualità urbana ha completato l'opera, facendo sì che l'appetibilità dei lotti edificabili si misurasse anche in base allo sfruttamento dei vuoti normativi del piano stesso, diminuendo la qualità a favore del rendimento. Le regole normative del piano vigente consentono infatti la realizzazione diretta (dunque senza caricarsi della realizzazione di opere di urbanizzazione), con una modesta quota di indice, di una grande volumetria, specie nelle aree collinari dove non sussistono problemi legati alle distanze dai confini e dai fabbricati: oltre al piano abitabile si può realizzare un piano sottotetto di altezza media inferiore a 2,70 ml, un piano terreno a garages pertinenziale, una cantina interrata su tre lati di non normata estensione massima.

3.2 Il ruolo di Bolano nell'ambito provinciale: identità territoriale fra ambito periurbano della Spezia e Bassa Val di Vara

Il territorio comunale di Bolano si trova in una situazione geografica particolare che ne ha condizionato relazioni, legami e sviluppo socio-economico nei diversi periodi storici.

Bolano appartiene oggi al territorio ligure, ma rimane incuneato nel territorio toscano con particolari legami alla Val di Magra ed alla Lunigiana. Storicamente, quando la viabilità principale era quella su crinale, Bolano manteneva rapporti preferenziali con l'ambito territoriale di nord-est, quindi la Lunigiana storica con legami fino alla pianura padana col Ducato di Parma. Via via che si sono andati assestando nuovi equilibri politici e territoriali, Bolano ha accresciuto il legame con l'area verso sud-ovest e quindi con la Val di Vara e con tutto l'ambito spezzino.

Lo sviluppo economico e demografico di tutta l'area pianeggiante alle spalle della Spezia avvenuto dopo gli anni '60 del XX secolo, e favorito dal trovarsi in un'area di snodo vicina ad un importante porto e ben servita da autostrade che collegano la costa ligure con l'area padana e con l'area toscana, ha determinato per Bolano il rapido accrescimento della zona pianeggiante posta alla confluenza dei fiumi Vara e Magra. Ceparana, di fatto, è cresciuta fino a divenire oggi il fulcro del territorio comunale sia per sviluppo residenziale che di attività produttive.

La nuova configurazione socio-economica e infrastrutturale ha fatto della piana (che oltre a Bolano appartiene in parte anche ai Comuni di Follo e Vezzano Ligure) un polo attrattore per attività produttive e parimenti un luogo di rapido accrescimento urbano, con indubbi problemi a livello di uso del territorio e di compatibilità ambientale.

Nei tre decenni nei quali tale situazione è andata maturando, sono stati fenomeni comuni per tutta la nazione l'abbandono dei monti, l'inesorabile inurbamento, il rapido (quanto dequalificato) accrescimento edilizio, il disarmonico sviluppo urbanistico.

Così è stato per Ceparana, che evidentemente ha richiamato popolazione non solo dall'ambito collinare bolanese, ma da un po' tutto l'entroterra della Val di Vara.

Oggi, mutati di nuovo gli equilibri e le dinamiche socio-economiche e demografiche, possono non essere mutati gli effetti: la facilità di collegamento con il capoluogo urbano della Spezia e con i più grossi centri urbani della Val di Magra, rendono il territorio di Bolano (in primis Ceparana, ma anche la zona più collinare) attraenti come residenza per diversi motivi, fra i quali i principali si possono considerare:

- volontà di allontanarsi dal contesto urbano spezzino complessivamente più degradato per vivere in un Comune caratterizzato da un contesto ambientale più attraente,
- ricerca di un Comune di dimensioni più contenute ma con un buon livello di servizi ed attrezzature,
- relativa vicinanza con la città di La Spezia e gli altri grossi centri del Magra e, quindi, con i relativi luoghi di lavoro.

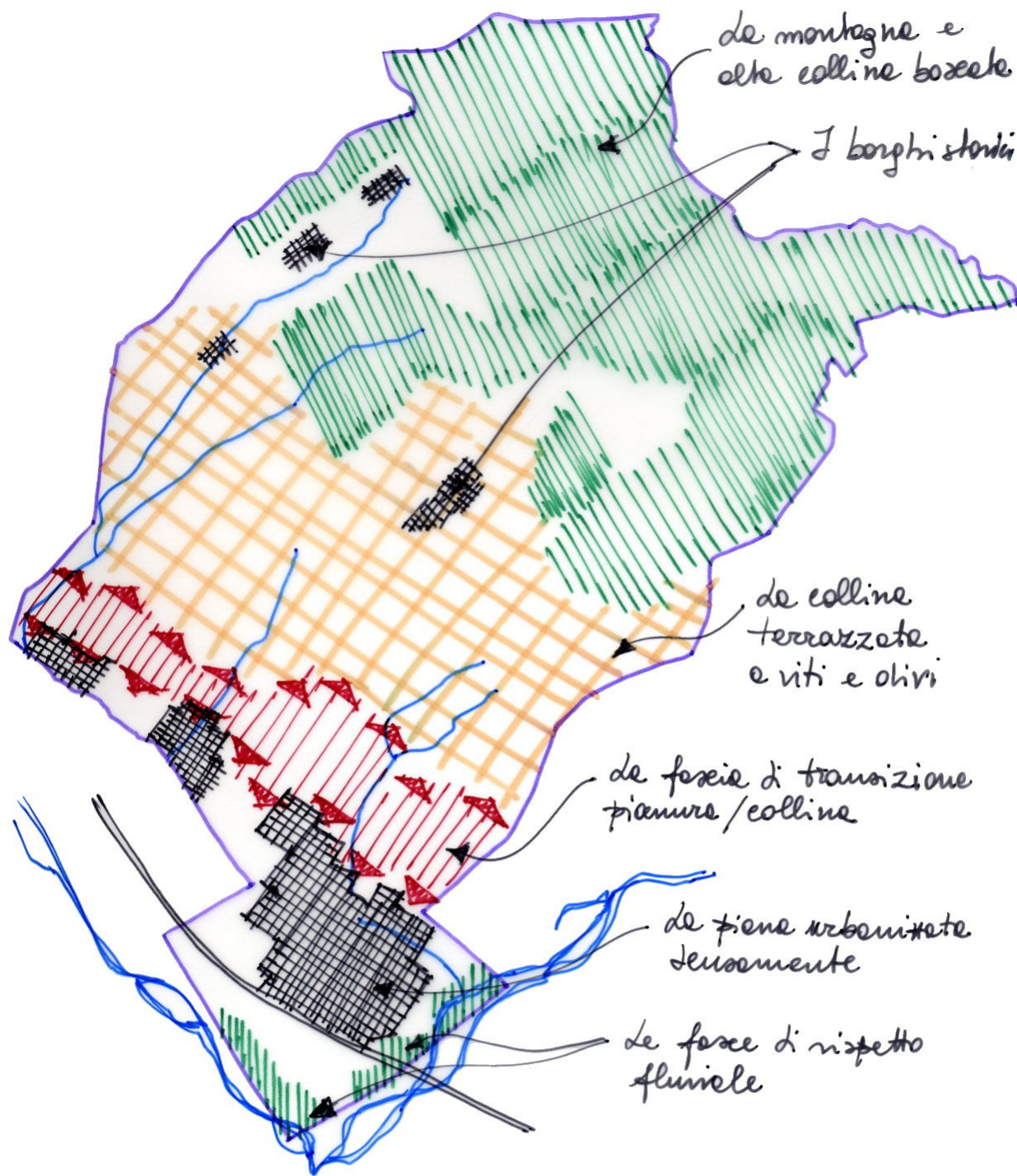
Ed è questo scenario che si è valutato in prospettiva per decidere che futuro proporre e disporre per il Comune di Bolano.

Infatti, si prospetta una scelta fra il divenire una sorta di periferia (o vogliamo chiamarla sobborgo, prolungamento, ...) della Spezia, con tutti i problemi che questo comporta configurandosi come "città-dormitorio", o un comune più decisamente autonomo e indipendente, che ricopra un ruolo di punta nell'ambito della Bassa Val di Vara e Bassa Val di Magra.

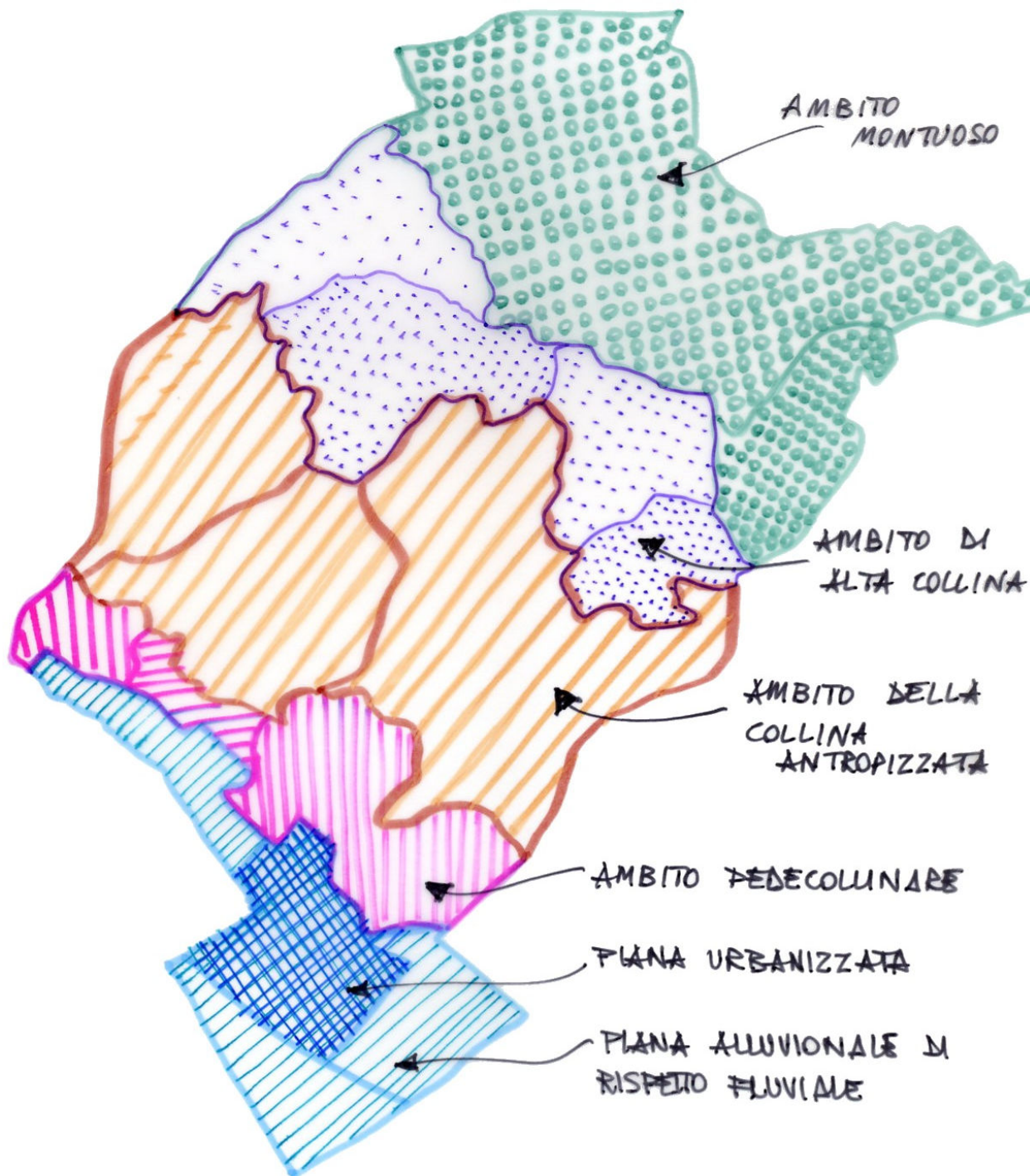
Ed è questo il ruolo a cui deve aspirare Bolano, mantenendo però una propria identità e qualità ambientale ed urbanistica e, dunque, prefigurando uno sviluppo demografico che ne rafforzi il peso ed il ruolo a livello provinciale, senza snaturarne le caratteristiche peculiari.

Lo sviluppo demografico massimo che si prospetta per il prossimo decennio è nell'ordine del 20% (dagli attuali 7.500 a circa 9.000 abitanti), tenendo presente il trend di crescita, comunque positivo, di Bolano negli ultimi decenni a cui le scelte del PUC daranno ulteriore impulso.

Per questo, sono state identificate alcune scelte strutturali che costituiscono la base del nuovo PUC per un futuro improntato su uno sviluppo urbanistico ragionato e commisurato a valori di sostenibilità economica, sociale ed ambientale con una complessiva riqualificazione del territorio e valorizzazione delle sue peculiarità paesaggistiche, ambientali e storico-culturali.



A. LETTURA DEL TERRITORIO



B. AMBITI TERRITORIALI

4. SCelte STRUTTURALI

4.1 Assetto paesaggistico-ambientale

- Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e tutela dei caratteri storico-culturali compatibile con la loro fruizione

Difesa, conservazione, valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio sono azioni alla base del P.U.C., in quanto riconosciuti quali elementi alla base della trama di relazioni che strutturano il territorio.

Obiettivo è, dunque, definire nuove modalità di disciplina del territorio nell'intento di affrontare e risolvere i problemi della conservazione contestualmente a quelli ineludibili della trasformazione e sviluppo.

La fase di partecipazione pubblica e informazione sul processo di PUC&A21L, parte dalla consapevolezza che l'utilità sociale costituisce la base di partenza per la scelta delle decisioni, anche nell'intento di difendere il patrimonio paesistico: proprio *la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche può diventare fattore condiviso di sviluppo socio-economico*.

Il territorio di Bolano presenta due grandi risorse paesaggistiche e ambientali: i boschi che si estendono su oltre un terzo del territorio, e coprono tutta la fascia oltre i 400 m. s.l.m., ed i fiumi Vara e Magra che confluiscono proprio ai limiti meridionali della piana di Ceparana.

I fenomeni di sottoutilizzo-abbandono della risorsa bosco, sia sotto l'aspetto selvicolturale che fruitivo, con evidenti ricadute negative anche sull'assetto idrogeologico di questi terreni, ha indotto a ripensare un nuovo approccio ed utilizzo dello stesso, per incentivare nuove attività economiche che da esso possano trarre vitalità e risorse, garantendo al contempo il mantenimento e/o rinnovo del soprassuolo, nonché la doverosa cura e regimazione dei suoli.

In questo quadro, un ruolo importante è venuto sia dall'individuazione di filiere produttive (dalla materia legno al mobile, dal sottobosco e dalle castagne ai prodotti culinari tipici), che dalla prevista valorizzazione turistica dei sentieri già esistenti, e spesso da ripristinare, e soprattutto dall'Alta Via dei Monti Liguri che ha inizio proprio a Ceparana.

Così pure, i due ambiti fluviali oggi costituiscono una parte marginale nella vita locale, sia perché posti sui confini comunali ed in buona parte separati nettamente dal resto del territorio dal rilevato autostradale, sia perché non adeguatamente sfruttati nelle loro potenzialità ricreative e sportive.

Il nuovo PUC si è posto l'obiettivo di ribaltare tale situazione, anche in considerazione delle potenzialità turistiche di questa zona, invero del tutto trascurate ad oggi: eppure il territorio di Bolano si trova a pochi chilometri dalla riviera spezzina e dalle rinomate Cinqueterre e Versilia ed ha facile accesso da due autostrade (Autostrada dei Fiori e Autostrada della Cisa) che ne permettono una veloce raggiungibilità dal versante padano. Tale accessibilità sarà ulteriormente facilitata dalla prossima realizzazione della bretella Santo Stefano-Ceparana.

Nei due ambiti fluviali il PUC valorizza le potenzialità ricreative e sportive, nonché didattico-naturalistiche, con una migliore accessibilità ciclo-pedonale e la previsione della qualificazione e

potenziamento di attrezzature per l'attività ludica e sportiva, anche riqualificando vaste aree dismesse.

Anche per la restante buona parte del territorio comunale, alcuni valori paesaggistici tipici permangono e vanno tutelati: si tratta degli ambiti collinari terrazzati con colture di oliveti e vigneti, dei borghi storici conclusi su crinale, degli insediamenti rurali sparsi che conservano dimensioni e forme tradizionali.

- Potenziamento delle aree di rigenerazione ecologico-ambientale: verde territoriale e urbano, mantenimento e sviluppo delle reti ecologiche e dei corridoi biotici

La notevole copertura boschiva del territorio di Bolano e la percentualmente limitata copertura dell'urbanizzato più denso localizzato nella piana (meno del 10% della sup.com.), non deve far sottovalutare l'importanza del mantenimento dei corridoi biotici che ancora resistono nella piana urbanizzata quali connessioni nord-sud fra l'ambito collinare e l'ambito fluviale. Il ruolo da essi svolto nel mantenimento della diversità biologica e nella rigenerazione ecologica delle tre componenti ambientali fondamentali (aria, acqua, suolo) è, infatti, imprescindibile anche se nel contesto locale può apparire di primo acchito trascurabile.

D'altronde anche sotto il profilo paesaggistico e della gradevolezza della vivibilità in genere, il mantenimento della continuità degli spazi verdi, anche all'interno dello spazio urbanizzato è considerato di gran lunga preferibile alla completa saturazione (in buona sostanza asfalto+cemento) dello spazio stesso.

Così pure vanno preservate tutte quelle forme naturali e semi-naturali che, per forma, continuità e dotazione vegetazionale (complessi arboreo-arbustivi e ripariali lungo il reticolo idrografico, complessi boschivi lineari su crinale) costituiscono la rete ecologica a livello comunale.

- Rispetto delle caratteristiche di sensibilità e vulnerabilità del territorio

Uno sviluppo sostenibile per il territorio bolanese, significa anche rispettare e valorizzare in primo luogo le caratteristiche salienti del paesaggio, come la continuità dei corridoi biotici e delle aree boscate collinari, che costituiscono elementi di particolare vulnerabilità, in specie nella fascia pedecollinare.

Per questo lo sviluppo urbanistico della piana è pensato secondo una strutturazione gerarchica per poli locali (Ceparana, S.Bartolomeo, Ospedaletto), garantendo una sostanziale continuità del tessuto strutturato nella fascia pedecollinare pur con il mantenimento dei corridoi verdi interstiziali, quali spazi liberi sia per la rigenerazione ambientale e la ventilazione del fondovalle che per mantenere un certo livello di intervisibilità valle-collina.

Così pure il territorio agricolo collinare, pregevole per la estensione dei terrazzamenti coltivati con oliveti e vigneti, viene salvaguardato dalle espansioni residenziali a macchia di leopardo, privilegiando il recupero delle strutture edilizie dismesse.

L'altra parte del territorio comunale particolarmente sensibile è la fascia fluviale del Vara e del Magra, nella quale si privilegia la protezione delle aree agricole perifluviali e lo sviluppo della fruizione attiva con strutture sportive e ricreative in accordo con il Piano del Parco Regionale Montemarcello-Magra.

- Minimizzazione delle condizioni di criticità e rischio

Per ciò che riguarda i corsi d'acqua, sono previste misure che tengano conto dell'obiettivo primario della difesa e della rinaturalizzazione dei siti spondali, indicando per tali siti i

meccanismi per il loro recupero e valorizzazione, in accordo con quanto indicato dall'Autorità di Bacino e dall'Ente Parco Monte Marcello-Magra.

Sul tema dei sistemi fluviali è stato approfondito lo studio sul rischio idraulico condotto dall'Autorità di Bacino, integrandolo con la considerazione delle caratteristiche territoriali a scala minore. Tale studio è allegato alla Descrizione Fondativa. Le risultanze delle indagini hanno determinato una specifica disciplina volta alla salvaguardia di tali sistemi, con norme che tutelano la sicurezza degli insediamenti presenti e meccanismi prescrittivi capaci di regolare le nuove edificazioni all'interno delle fasce di maggiore rischio.

- Recupero e messa in sicurezza delle aree di degrado ecologico-ambientale

Il territorio di Bolano è gravato da alcune situazioni di degrado ecologico che devono essere affrontate e condotte a risoluzione.

In particolare, buona parte della piana di Ceparana presenta seri problemi di inquinamento dell'acquifero per la presenza di organoclorurati superiori ai limiti di legge.

Sebbene questa problematica esuli, per certi versi, dalle possibilità e capacità attuative di uno strumento urbanistico, è indubbio che proprio le scelte di pianificazione, principalmente in termini di:

- scelta di collocazione di determinate attività in determinate aree,
- verifica dell'esistenza degli opportuni sistemi di raccolta, condotta e depurazione acque reflue, e/o previsione di loro realizzazione a monte di qualsiasi nuovo intervento edificatorio,

siano rilevanti al fine di non generare nuovi problemi e/o di invertire la rotta qualora i problemi siano già presenti.

4.2 Assetto viabilistico e mobilità locale

- Riorganizzazione infrastrutturale a livello urbano ed extra urbano: separazione e gerarchizzazione dei flussi di traffico nella piana, fluidificazione del traffico e messa in sicurezza dei punti critici, riqualificazione connessioni piana-colline

La pianificazione della mobilità e delle infrastrutture ha un ruolo determinante nella formulazione e nell'attuazione di strategie di governo del sistema urbano.

Gli interventi previsti nel P.U.C. contribuiscono alla riorganizzazione ed al potenziamento delle infrastrutture in un disegno strategico teso ad un maggior bilanciamento tra la dotazione infrastrutturale e le funzioni residenziali, produttive, commerciali e turistiche.

La realizzazione della bretella Santo Stefano-Ceparana ha consentito infatti di rivedere il sistema di viabilità della piana esistente e previsto dal vecchio PRG: con un adeguato nuovo inserimento di tratti stradali sul perimetro urbanizzato e rafforzamento di altri, si può finalmente raggiungere l'obiettivo di liberare la strada di fondovalle, e conseguentemente il centro di Ceparana, dal traffico di attraversamento pesante. Di questo trae vantaggio sia la vivibilità urbana che il sistema commerciale.

In particolare, si è previsto il completamento ed il potenziamento della strada di gronda est, in modo da deviare il traffico pesante da/per Albiano-Aulla sulla bretella di prossima realizzazione parallela alla A15.

Per nuove intersezioni stradali generate dalla bretella e dalla strada di gronda si prevede la sistemazione con adeguate rotatorie, che consentiranno una fluidificazione del traffico mantenendo elevati livelli di sicurezza.

Per la viabilità minore di urbanizzazione andrà sempre considerata la possibilità di manovra con inserimento, alla fine delle strade senza uscita, di opportune pipe di ritorno.

Altri nodi critici per la sicurezza e la fluidificazione sono quasi tutti gli incroci che si affacciano sulla SP Ceparana-Pian di Madrignano: in relazione alla generale riorganizzazione infrastrutturale resa possibile dalla nuova bretella, su di essi è possibile operare con limitati ma significativi interventi previsti dal "Quaderno della mobilità sostenibile " (cfr.) quali formazione di piccole rotatorie centrali, pavimentazione rialzata e con materiali rugosi per brevi tratti, colorazione della sede stradale.

La riorganizzazione infrastrutturale prevede interventi volti a migliorare anche la viabilità collinare ed i collegamenti interni tra le frazioni rafforzando le connessioni piana - pedecollina - collina.

Il potenziamento delle relazioni e delle connessioni tra il fondovalle e le aree collinari terrazzate e tra gli assi di comunicazione principali esistenti e le aree ad essi contigue, ma scarsamente servite, si realizzano preferibilmente attraverso l'utilizzo e la valorizzazione dei percorsi esistenti, con interventi manutentivi straordinari per il ripristino e l'adeguamento di tali strade ed interventi manutentivi ordinari programmati, nonché opere di arredo e segnaletica al fine di connotare in maniera efficace i collegamenti, anche a scopi turistici.

- Miglioramento della transitabilità e accessibilità ai centri insediativi: risezionamento sedi viarie, potenziamento parcheggi urbani, sviluppo rete ciclo-pedonale

Il problema di particolare importanza da risolvere dei parcheggi (soprattutto per Ceparana), è stato affrontato nel "Quaderno della mobilità sostenibile " (cfr. allegato) con la previsione di due tipi di parcheggio:

- ➔ uno per la sosta ad alta rotazione resa possibile da una rete di micro parcheggi da porre nei luoghi più centrali, a servizio prevalentemente del commercio al dettaglio o dei servizi urbani centrali,
- ➔ uno per la sosta di medio-lungo periodo mediante parcheggi di una certa capienza posti sulle fasce di cintura urbana, anche per rendere possibile lo scambio con altre forme di mobilità (park&bus) o per la fruizione alternativa del territorio (park&bike).

Negli interventi di tipo convenzionato o negli interventi soggetti a P.U.O. la definizione quantitativa e il potenziamento delle dotazioni relative a parcheggi pubblici e a verde pubblico dovranno essere concertate con i soggetti attuatori nella fase progettuale. In ogni caso vanno seguite le indicazioni contenute per i Distretti di Trasformazione nella struttura del P.U.C.

I micro-parcheggi possono utilmente ricavarsi anche dalle sezioni stradali esistenti con opportuni risezionamenti, mentre i parcheggi più grandi sono ricavati, preferibilmente, con la sistemazione di slarghi e piazze sotto utilizzati.

Lo sviluppo della rete ciclo-pedonale, ha previsto la continuità dei collegamenti fra i diversi poli urbani della piana, anche attraverso nuovi percorsi in sede propria, sfruttando prevalentemente la sentieristica minore.

Di particolare importanza è parso anche ripristinare una certa permeabilità veicolare e ciclo-pedonale non solo fra Ceparana e aree fluviali, ma anche fra le due parti est ed ovest della piana, separate nettamente dalla SP di Buonviaggio, che corre per un buon tratto in rilevato, ma allo stato attuale senza comodi sottopassi.

- Ambientazione delle nuove infrastrutture stradali per la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici e la rigenerazione ecologica

Le nuove infrastrutture stradali sono previste con il corredo di opportuni progetti di ambientazione, da realizzare prevalentemente dai soggetti attuatori dei comparti di trasformazione, o, nel caso di interventi infrastrutturali di natura sovracomunale, saranno gli enti gestori della strada stessa a farsi carico ai fini della mitigazione degli impatti acustici, come previsto dal DPR 30.3.2004 n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in modo da mitigare gli impatti ambientali e creare al contempo, ove possibile delle "strade parco", complete di percorsi veicolari, ciclabili e pedonali di livello urbano, interamente alberati.

Tenuto conto della funzionalità della bretella Santo Stefano-Ceparana che allontana il traffico pesante dalle strade di attraversamento e ne permette una fruizione maggiormente "locale", si è pensato ad un ridisegno della viabilità principale attuale, ed in particolare ad un risezionamento con creazione di marciapiedi e/o pista ciclabile ai lati, in modo da agevolare quegli spostamenti pedonali finora fortemente ostacolati, non dalle distanze da coprire ma dalla pericolosità di alcuni tratti stradali (cfr. "Quaderno della mobilità sostenibile "...).

Le strade esistenti oggetto di tale sistemazione sono le due SP di fondovalle, in alcuni tratti particolarmente strette e del tutto sprovviste di marciapiedi.

Per le strade di nuova previsione, una particolare attenzione alla fascia di ambientazione si è posta per: la strada di gronda est, con controviale a parcheggio accompagnato da filari e siepi e la strada che corre sul confine comunale sud da S.Bartolomeo a Ceparana.

La stessa bretella Santo Stefano-Ceparana necessita di una adeguata sistemazione paesaggistico-ambientale, per non duplicare l'effetto devastante prodotto dall'A12 nell'attraversamento della piana. Qui, in particolare, si prevede un'adeguata fascia di rispetto stradale per una densa piantumazione ("boschetto di compensazione") che faccia da filtro rispetto a Ceparana e la predisposizione di sottopassaggi ciclo-pedonali per espandere la rete ciclo-pedonale anche verso la fascia fluviale.

Inoltre, si prevede la sistemazione dei nuovi percorsi di collegamento dei tre poli della piana, a nord e a sud della SP Ceparana-Pian di Madrignano, secondo il modello della "strada-parco" con sede stradale separata per veicoli-biciclette-pedoni e accompagnata da doppio filare alberato.

4.3 Assetto insediativo

- Ripensare e ridisegnare la forma urbana per una migliore qualità della vita e valorizzazione dell'identità territoriale: strutturazione policentrica della piana con formazione di ambiti di quartiere organizzati su nuclei-spazi centrali attrezzati con verde e servizi

La piana rappresenta oggi il luogo centrale della vita comunale, dato che in essa vive circa l'80% di tutta la popolazione del comune di Bolano.

Tuttavia, il rapido sviluppo urbanistico avvenuto soprattutto a cavallo degli anni 1970-'80, ha determinato una crescita quasi spontanea, senza un disegno urbano preciso, salvo la agglomerazione per stadi successivi attorno ai punti storicamente definiti nella piana: le due strade di fondovalle (SP Ceparana-Pian di Madrignano, SP Buonviaggio), i nuclei storici di

Ceparana (il nucleo più antico fra la Chiesa e Palazzo Giustiniani e l'insediamento lineare posto alla confluenza delle due strade di fondovalle).

Inoltre, sono cresciuti, ma nel periodo più recente e più limitatamente nel complesso, gli aggregati di Ospedaletto, S.Bartolomeo, Venanzola, tutti nell'area pedecollinare a ridosso della SP Ceparana-Pian di Madrignano. La fascia al di sotto di tale SP, dalla strada di Montebello fino a Ceparana Vecchia ha, invece, mantenuto un assetto insediativo più aperto, caratterizzato in prevalenza da edifici rurali legati ai retrostanti campi agricoli.

Si propone dunque un'operazione che porti ordine nei tessuti insediati e ponga delle gerarchie chiare sia nel disegno che nelle funzioni da insediare.

Per questo, anche in relazione al legame che i cittadini hanno con il proprio territorio e nucleo di appartenenza come è emerso dai Forum, si propone di realizzare una strutturazione policentrica della piana (nei limiti delle zone ID-MO A di PTCP così come riviste nella Disciplina Paesistica) con definizione di limiti netti dell'edificato e mantenimento di soluzioni di continuità fra un sotto-ambito organizzato di quartiere ed un altro, sia per un criterio di mantenimento e rafforzamento dell'identità micro-locale che per la salvaguardia dei corridoi biotici esistenti in senso nord-sud.

Sfruttando le previsioni edificatorie non attuate del precedente PRG, si è operata una ricucitura delle aree ancora libere, in modo da focalizzare in ciascun nucleo un centro (piazza e/o giardino centrale attrezzato, all'intorno edifici per i quali un moderato mix funzionale residenziale-terziario-commerciale funga da polo attrattore della vita locale). In particolare le polarità individuate nel sistema della piana sono: Ceparana, San Bartolomeo, Ospedaletto.

In tal modo, si vuole rifiutare il modello indifferenziato della periferia urbana che vede il susseguirsi di una urbanizzazione diffusa, sfrangiata e dequalificante della piana, ma instaurare un sistema gerarchico con una strutturazione policentrica "continua" di tipo urbano, dove ogni polo sia caratterizzato da una specifica identità e goda anche di un certo grado di autonomia.

In questo senso, si dà al termine di "ricucitura urbana" il giusto senso di riordino e ridisegno dei tessuti, dei limiti, dei collegamenti viari e ciclopedonali, delle aree verdi semplici o attrezzate, e non di saturazione "tout court" di tutti i vuoti, come troppo spesso insulsamente inteso per sottaciuti fini speculativi.

Uno scenario siffatto consente di prefigurare uno sviluppo della piana urbanisticamente ed ecologicamente compatibile ed equilibrato, anche in base alle contenute previsioni di incremento demografico comunali. Si stabiliscono i limiti dell'urbanizzato e si mantiene un certo "respiro" fra un nucleo e l'altro, che vengono tuttavia collegati sia con l'asse viario centrale "risezionato" (SP Ceparana-Pian di Madrignano) che con percorsi secondari interni configurati come "strade-parco" (percorsi veicolari e ciclo-pedonali di livello urbano, interamente alberati).

Tale quadro è reso possibile dalla bretella Santo Stefano-Ceparana, che mantenendo i flussi di traffico di attraversamento pesante esternamente a queste aree, permette di configurare la SP Ceparana-Pian di Madrignano quasi come strada urbana, sulla quale si propone di operare un risezionamento della sede per dare posto a marciapiedi laterali e, nei punti centrali di scambio ed interfaccia da un lato all'altro della strada, realizzare anche una nuova pavimentazione rialzata, che faccia intendere il carattere urbano del luogo ed induca ancora a moderare la velocità, quasi a creare una piazza centrale - fulcro della vita cittadina. Questa soluzione si presta particolarmente nell'area fra la Chiesa di Ceparana e Palazzo Giustiniani, anche a ristabilire il segno dell'identità storica dei luoghi.

- Riorganizzazione, riqualificazione e trasformazione dell'assetto insediativo di Ceparana: definizione dei limiti dell'urbanizzato, ricucitura dei vuoti urbani, recupero delle aree dismesse, completamento del tessuto edilizio esistente, compatibilità ecologico-ambientale delle trasformazioni

Ceparana costituisce ormai il centro della vita comunale, ma il rapido sviluppo edilizio avvenuto a cavallo del ventennio 1970-'80, ne ha profondamente snaturato la configurazione di nucleo rurale di pianura circondato da una piana agricola ordinatamente coltivata, per dare luogo ad un agglomerato urbanistico sostanzialmente privo di punti nodali significativi, più simile ad una estesa periferia che ad un centro urbano.

Della proposta strategica di bloccare il *continuum* dell'urbanizzato lungo la SP Ceparana-Pian di Madrignano, per privilegiare una strutturazione policentrica pur nella continuità dei collegamenti trasversali, si è già detto al paragrafo precedente.

Per Ceparana l'intento è quello di raggiungere una configurazione più urbana, attraverso:

- un "disegno urbano" più curato e attento ai luoghi pubblici (strade, slarghi, piazze) che dia una gerarchia e riconoscibilità ai diversi luoghi,
- il recupero delle aree dismesse con il loro riutilizzo a scopi edificativi, preferenziale rispetto alle altre opzioni, per limitare ulteriore consumo di suolo,
- una ricucitura dei vuoti urbani, non necessariamente significante la completa edificazione, bensì l'organizzazione degli spazi con il giusto mix costruito-strade-parcheggi-aree verdi attrezzate,
- il miglioramento della connettività ciclo-pedonale, ma anche veicolare fra le due parti separate dalla SP di Buonviaggio, mediante l'incremento del numero di sottopassi e l'adeguamento dell'esistente per evitare fenomeni di congestione,
- la definizione dei limiti urbani.

Inoltre, è prevista una vera e propria definizione dei limiti comunali, anche attraverso fasce boscate o solo semplici filari arborei che possano assurgere al ruolo di "*land mark*", da attuare contemporaneamente alla riqualificazione-adequamento viario del tratto confinante coi comuni di Follo e Vezzano Ligure. Questa sistemazione vuole esercitare una particolare valenza di protezione ambientale e paesaggistica nei confronti dei limitrofi territori comunali caratterizzati da un'alta densità di insediamenti produttivi.

La riqualificazione urbanistica di Ceparana passa anche attraverso una particolare attenzione alle condizioni di compatibilità ecologica delle future trasformazioni, con particolare riferimento alla vulnerabilità della falda acquifera in ordine alla situazione di inquinamento in essere.

- Valorizzazione dei sistemi insediativi collinari: mantenimento nuclei storici, riqualificazione-contenimento agglomerati recenti, riuso edifici sparsi

Uno degli aspetti oggi più dequalificanti del paesaggio bolanese, è l'abnorme recente sviluppo insediativo sulle pendici collinari, a ridosso dei borghi storici. In particolare, quello che colpisce da una vista esterna e soprattutto da valle è l'altezza degli edifici sul fronte a valle, che data l'acclività mediamente piuttosto accentuata, fa sì che questi presentino almeno tre piani. Questo sviluppo di edifici multiformi per tipologie, dimensioni, colori, collocati prevalentemente lungo strada, occulta la compattezza, l'unitarietà e la riconoscibilità dei borghi storici da sempre collocati nelle posizioni apicali a dominare i dintorni.

D'altronde la diffusione insediativa comporta anche altri problemi in ordine, principalmente ma non solo, a aumento del traffico e dell'inquinamento atmosferico e della necessità di continuità-

prolungamento dei servizi a rete. Ancora, va considerata la particolare vulnerabilità geomorfologica del territorio bolanese, soprattutto per l'ampiezza delle aree soggette a fenomeni di instabilità più o meno accentuati.

Per questo, una scelta fondamentale del PUC è quella di evitare l'ulteriore diffusione e allargamento dell'urbanizzazione nelle aree collinari, anche non confermando alcune delle previsioni di sviluppo urbanistico soggette a SUA non attuate e contenute nel PRG precedente. Si prevede, invece, un completamento e ricucitura delle aree già in parte urbanizzate e una definizione più netta dei limiti.

Così pure è consentito il recupero degli edifici sparsi, nel rispetto dei caratteri morfologico-costruttivi locali, pur senza significativo aumento di carico urbanistico e con limitato aumento di volumetria, qualora sussista un collegamento alle attività agricole. Nuovi edifici in zona agricola sono concessi solo se necessari alle attività agricole e qualora non esistano modi di diverso soddisfacimento .

- Miglioramento della qualità dell'ambiente costruito: tutela e mantenimento dei caratteri dell'edilizia tipica locale, incentivazione dei principi della bioarchitettura, armonizzazione delle opere di arredo urbano pubbliche e private

La qualità dell'ambiente e la qualità della vita significano, necessariamente, anche qualità dell'ambiente costruito (interno ed esterno) dove ognuno passa il maggiore tempo della sua vita.

Questo si estrinseca in primo luogo nel mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali per il recupero degli edifici esistenti, e nella riproposizione (pur nel rispetto della autonomia progettuale) degli elementi tipologico costruttivi e materici salienti dell'architettura tipica. Un tale approccio è particolarmente importante per tutelare-mantenere-tramandare la cultura costruttiva locale che ha determinato e caratterizzato anche l'aspetto paesaggistico del territorio bolanese.

D'altro canto, qualità dell'abitare significa anche applicare metodiche e materiali costruttivi eco-compatibili, sia per ridurre il consumo di risorse non rinnovabili nel processo edilizio, che per costruire spazi abitativi (e non) più salubri.

Per l'ambiente esterno vanno applicati criteri di contenimento degli impatti sulle risorse ambientali (aria, acqua, suolo) e di efficienza ecologica con minimizzazione delle superfici impermeabilizzate ed applicazione di indici urbanistico-ecologici che garantiscano uno sviluppo urbanistico eco-compatibile.

Per facilitare l'applicazione di tali criteri, nonché per indirizzare lo sviluppo urbanistico secondo l'idea di disegno urbano che guida il PUC di Bolano, sono definite apposite "schede-norma" per le aree di trasformazione, che contengono: condizionamenti ecologico-ambientali, prescrizioni urbanistiche, indicazioni planimetriche metaprogettuali.

Parimenti, le NTA contengono le indicazioni e prescrizioni per l'attuazione sostenibile delle trasformazioni, per la tutela e mantenimento delle caratteristiche tipologico-costruttive negli interventi di recupero e per l'applicazione dei principi della bioarchitettura.

L'incentivazione della bioarchitettura passa anche attraverso la concessione di bonus volumetrici, di minori oneri di urbanizzazione, di aliquote ICI ridotte.

Altro aspetto rilevante ai fini di una complessiva riqualificazione paesaggistica del territorio e fruitiva degli spazi pubblici aperti concerne tutte quelle opere costruttive di arredo che, seppure minori, contribuiscono sovente a connotare i luoghi. Si tratta di recinzioni, cancellate, muretti di confine, illuminazione pubblica che, poste lungo le strade o comunque lungo linee di confine ben visibili, finiscono per caratterizzare i luoghi pubblici urbani o anche brani di paesaggio: si tratta di proporre opportune norme di armonizzazione e misura, affinché questi elementi minori rimangano contenuti e discreti.

Così pure la riqualificazione dei luoghi passa anche attraverso un inserimento paesaggistico-ambientale studiato di parcheggi, strade, piste ciclopedonali, preferendo di norma soluzioni di strade accompagnate da filari arborei, di parcheggi inerbiti e ombreggiati da alberature, di piste sottolineate da alberature.

4.4 Assetto produttivo e commerciale

- Razionalizzazione e messa a sistema delle aree industriali e commerciali, consolidamento attività produttive e nuove opportunità di sviluppo economico

L'indirizzo strategico generale è quello di creare le opportunità per uno sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento dell'apparato industriale esistente, che il potenziamento dell'artigianato e della piccola industria, puntando ad insediamenti a tecnologia avanzata e di cosiddetta *new-economy* e su produzioni ad alto contenuto tecnologico.

La diversificazione delle attività produttive a basso impatto ambientale, si rende indispensabile tenendo conto sia dei limiti fisici e naturali del territorio che delle esigenze di tutela ambientale, data anche la presenza di situazioni di forte criticità ambientale.

La nuova viabilità di connessione Santo Stefano-Ceparana, facilitando i collegamenti, renderà l'ambito della piana di Ceparana maggiormente attrattivo anche per nuovi insediamenti produttivi e commerciali, per il consolidamento e la razionalizzazione dei quali, anche in ragione della considerevole densità già raggiunta, viene preferito il riutilizzo di aree dismesse male utilizzate, nell'ambito della prevista organizzazione delle AIEA (Aree Industriali Ecologicamente Attrezzate del PTC della Spezia).

La razionalizzazione delle aree produttive, visto la nuova e migliorata accessibilità resa possibile dalla bretella S.Stefano-Ceparana, ha significato anche individuare un'area per la sosta degli autocarri atta a non provocare impatti sia sulla viabilità che sulla vivibilità delle aree circostanti. È essenziale che tale area non interferisca con le zone residenziali e, quindi, se ne prevede la localizzazione in posizione limitrofa alla nuova viabilità, ma piuttosto decentrata da Ceparana, per favorirne l'accesso ed il rapido deflusso anche in relazione alle maggiori densità e dimensioni delle vicine aree produttive dei Comuni contermini.

Altro aspetto di particolare rilevanza è quello delle attività produttive poste nelle fasce perifluviali.

In considerazione della vulnerabilità ambientale delle fasce perifluviali, il PUC non può e non deve sottrarsi a individuare le opportune azioni per i prefissi obiettivi di miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale. È indubbio che l'attuale situazione delle fasce fluviali è ampiamente compromessa nelle sue potenzialità di rinaturazione e di valorizzazione turistico-fruttiva, dalla esistenza di attività produttive che, già incompatibili per la loro stessa tipologia, aggravano tale presenza per la situazione di assoluto degrado in cui versano.

Il caso della "Paglini Romano Strade s.r.l." è eclatante, ma il territorio perifluviale, in specie la parte fra A12 e F. Vara, presenta una serie diffusa di situazioni di semiabbandono e degrado che vanno risolte, se non con la delocalizzazione, con decisi interventi di risanamento.

Per un sito naturalistico di siffatta portata (fasce perifluviali del Vara e del Magra, in parte ricadenti all'interno di un Parco Regionale e di un SIC), pur nel contesto relativo, non può essere adottato il motto "occhio non vede, cuore non duole". Si propongono soluzioni, anche

graduali, da attuare per step successivi e con la concertazione - cooperazione degli altri Enti preposti (Provincia, Ente Parco, AUSL, in primo luogo).

All'interno di un quadro previsionale di valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali anche l'economia turistica trova occasioni di sviluppo, con adeguati supporti per nuove strutture ricettive e ristorative, in ambito collinare-montano, da differenziarsi per localizzazione.

In particolare, nuove occasioni per il recupero degli edifici sparsi in ambito collinare vanno legate alle possibilità di creazione di strutture per l'agriturismo e per il Bed&Breakfast.

- Consolidamento e razionalizzazione del sistema commerciale: valorizzazione realtà commerciale locale, nuova area per sagre, fiere e mercato settimanale, mantenimento piccolo commercio nelle aree frazionali

L'obiettivo del P.U.C. è quello di consolidare e razionalizzare il tessuto commerciale esistente.

Una migliore organizzazione del sistema commerciale insediato sul territorio comunale sarà il punto di partenza per incrementare la redditività dello stesso. Disciplinare questo settore è particolarmente difficoltoso perché svariati sono i fattori che entrano in gioco per influenzare la effettiva attrattività e redditività dell'impresa commerciale. È, ormai, questo un campo dove il "mercato" sovralocale entra in maniera prepotente e impone regole proprie e sovente spietate.

Per questo, in rapporto alle preesistenze di grossi centri commerciali al di fuori del territorio bolanese e comunque ben raggiungibili dalla viabilità ordinaria, ed alla presenza di alcuni supermercati già nella zona di Ceparana, si prevede di contenere nuovi interventi in tale settore, calibrandoli sulla realtà locale e sul possibile bacino di utenti (media e bassa Val di Vara). Per questo si ritiene fattibile una struttura di media entità, sia per l'alimentare che non alimentare, collegata ad una galleria commerciale.

La nuova struttura commerciale, che va a rivestire un ruolo strategico per la valorizzazione commerciale di Ceparana, dovrà svolgere, come previsto dalle NTA di zona, anche un ruolo di esempio per l'applicazione di criteri costruttivi eco-sostenibili, sia nell'edificio (bioarchitettura, tetto verde, riscaldamento solare) che nella sistemazione degli spazi esterni.

Tale struttura non deve porsi come alternativa e in concorrenza con il sistema commerciale locale, bensì come continuazione dello stesso e, quindi, in certo modo, come elemento attrattore per nuovi utenti, altrimenti non calamitabili dall'attuale realtà di Ceparana. Tale funzionalità può essere svolta se opportunamente dislocata nelle vicinanze del centro, come è il caso dell'area Fusani o dell'area mercato attuale con una maggiore estensione a sud-verso l'A12).

Da questo trae forza la proposta di valorizzare, in accordo con le associazioni di categoria, le "strade commerciali" quali poli principali di attrazione commerciale, attraverso la riqualificazione sia dei punti vendita che delle strade e piazze ove questi si affacciano, con l'introduzione di aree di parcheggio a rotazione di servizio.

Con uno scenario di sviluppo commerciale di questo genere, è fondamentale la proposta di razionalizzazione della viabilità di accesso e le nuove possibilità di parcheggio semi-centrali agevoli e comode per la fruizione tanto della nuova struttura che delle vie commerciali.

In un quadro generale di volontà di valorizzazione della realtà commerciale locale, si prevede di localizzare l'area per i mercati settimanali, nonché per le sagre e le fiere, in posizione semicentrale, in modo che questo non si ponga come alternativa al commercio stabile. In tal modo gli utenti del mercato potranno facilmente raggiungere anche le strade commerciali suddette, senza soluzione di continuità. Inoltre, le aree parcheggio di pertinenza dell'area

mercato, nei giorni normali potranno servire tutta la zona di Ceparana (cfr. "Quaderni della mobilità").

D'altra parte, si propone di mantenere-potenziare la presenza commerciale di tipo minuto, nonché di pubblici esercizi, anche nei nuovi centri della piana e nelle frazioni collinari, quale importante supporto alla popolazione residente, soprattutto riguardo alle fasce più anziane e con più difficoltà al movimento veicolare autonomo. Se il commercio minuto in talune località va considerato alla stregua di un servizio alla popolazione, deve venire opportunamente incentivato affinché mantenga dei livelli di redditività accettabili.

- Recupero delle attività silvo-colturali: presidio del territorio, sviluppo di filiere produttive

Il bosco costituisce un elemento caratterizzante il territorio bolanese e, nonostante, la estesa superficie ricoperta (quasi il 50% del territorio comunale) una importante risorsa oggi decisamente sottoutilizzata.

La tutela attiva di questa risorsa deve diventare nuovo motore di sviluppo del territorio montano.

Questo può avvenire cominciando a considerare la risorsa "bosco" sotto diversi punti di vista:

- risorsa per la rigenerazione ecologica-ambientale;
- risorsa per la valorizzazione del paesaggio;
- risorsa per il presidio del territorio - salvaguardia dal dissesto idrogeologico e dal rischio di frane e allagamenti a valle;
- risorsa per l'economia forestale - produzione e lavorazione di legname, raccolta prodotti del sottobosco, raccolta e trasformazione castagne;
- risorsa per l'economia turistica - luogo quieto e salubre per il relax e la sosta, luogo per l'attività fisica a contatto della natura (trekking, mountain bike), luogo per l'osservazione ambientale e naturalistica (bird watching, flora e fauna).

Per questo si prevedono apposite misure di incentivazione per il recupero degli edifici in aree boscate e limitrofe se collegato ad attività inerenti lo sfruttamento-valorizzazione della risorsa bosco.

- Riqualificazione del sistema agricolo: mantenimento delle colture tipiche terrazzate (oliveti e vigneti), incremento delle colture di qualità, incentivazione delle coltivazioni biologiche

La valorizzazione del territorio rurale deve avvenire attraverso una percezione dello spazio collinare più articolata evidenziando le tendenze e le attitudini maturate nel tempo.

Gli obiettivi perseguiti sono in ordine, in primo luogo, al mantenimento ed incentivazione delle attività agricole e forestali da attuarsi sia attraverso il presidio ambientale sia attraverso l'innovazione delle attività tradizionali con l'introduzione delle coltivazioni biologiche, la certificazione di qualità dei prodotti tipici, il consolidamento delle attività agrituristiche.

Il territorio bolanese presenta già una certa presenza di produzioni olivicole e vitivinicole DOC e DOP: si tratta di metterle a sistema per fornire ancora maggiore riconoscibilità e slancio alle produzioni locali.

Al riguardo, la nuova sede della coop. vitivinicola bolanese, prevista in adiacenza a Bolano, rappresenta un punto focale di raccolta e valorizzazione del prodotto locale.

- Formazione di un sistema coordinato per l'accoglienza turistica: risorse da valorizzare per uno sviluppo turistico e fruitivo (boschi e fiumi), incremento quali-quantitativo dell'offerta turistico - ricettiva e turistico - sportiva - ricreativa

Obiettivo è accrescere l'affluenza turistica, riguardo alla fruizione delle risorse paesaggistico-ambientali e storico-culturali locali, anche in riferimento alla vicinanza alla fascia costiera spezzina che può far leva su certe fasce di turismo sensibile al binomio mare-campagna. L'individuazione del target turistico è importante per individuare necessità ed aspettative e quindi, individuare le azioni di recupero-riqualificazione edilizia più consone ad attrarre quei flussi turistici sensibili all'ambiente locale ed ai suoi prodotti.

Nel campo turistico Bolano si trova in una situazione fortemente arretrata, con flussi turistici veramente minimi, non tanto per la mancanza di attrattive e di risorse, quanto per mancanza di strutture ricettive e di sistemi di comunicazione e richiamo.

Devono essere compiuti notevoli passi in avanti nella qualità urbana, nella offerta di servizi di qualità sia pubblici che privati, nelle strutture per il tempo libero (sport, ricreazione, cultura) e infine, ma non certo da ultimo, nella consistenza e nel livello qualitativo della rete alberghiera e ristorativa.

Per accrescere la capacità ricettiva alberghiera il P.U.C. prevede la possibilità di realizzazione di nuove strutture alberghiere negli ambiti di pianura e collina.

È anche fortemente incentivata la possibilità di adibire ad uso ricettivo (agriturismo e B&B) le strutture edilizie esistenti nelle zone agricole collinari e montane, dando rinnovato impulso a quanto consentito in tema dalla V/PRG 2003 "Disciplina per l'insediamento di attività turistico-ricettive nel patrimonio edilizio rurale sparso".

Si è tenuto, altresì, in considerazione il "Programma di sviluppo turistico" provinciale, quale quadro di riferimento generale.

4.5 Assetto dei servizi al cittadino

- Strutturazione e valorizzazione delle polarità urbane per migliorare l'offerta di servizi al cittadino

Al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale oggi vigente, la rilevante ed esplosiva crescita residenziale e produttiva sul territorio era avvenuta in forme disperse ed anarchiche, non sostenuta minimamente da una struttura di spazi ed attrezzature collettive. Le uniche aree a verde pubblico attuate, seppure insufficienti (campi sportivi e modeste aree verdi) erano concentrate a Bolano capoluogo e Ceparana.

In particolare, ed in base ai 18 mq/abitate di aree del Dm 1444/68, in riferimento ai 7.184 abitanti del 1986 erano carenti almeno 5.000 mq circa di aree per l'istruzione, 32.000 mq di aree a parco, gioco e sport, 16.000 mq di aree per parcheggio.

I 15 mq/abitate di aree per attrezzature di interesse generale erano carenti per 107.000 mq.

Il vigente P.R.G. prevedeva dunque una linea di intervento che, tramite il potenziamento dei servizi esistenti e l'assoggettamento di nuove vaste aree a destinazione d'uso pubblica, mirava al raggiungimento degli standard qualitativi previsti dalla legge (D.M. 1444/68) oltre al superamento degli squilibri esistenti fra zone centrali e periferiche. Nelle aree della piana di Ceparana il piano prevedeva ampi spazi destinati al potenziamento delle attrezzature di

interesse comune al fine di qualificare il centro urbano come luogo di servizi a scala comunale e, per talune attrezzature, a scala intercomunale.

Altro polo di intervento individuato dal piano era l'unità territoriale costituita dai nuclei abitati di Canevella e Carpena, caratterizzati al momento dell'adozione del P.R.G. da completa assenza di servizi. In località Canevella, essendo le aree libere in posizione baricentrica rispetto al nucleo edificato esistente più popolato, si prevedeva l'impianto di servizi scolastici, mentre in località Carpena veniva individuata una funzione sportivo-ricreativa in continuità con la zona boscata esistente.

Il P.R.G. prevedeva inoltre la dotazione di vasti spazi pubblici attrezzati anche per i nuclei storici collinari di Bolano e Montebello, al fine di consentire una rivitalizzazione degli stessi.

Le previsioni di piano non hanno trovato attuazione per le aree collinari, che abbisognano di una nuova spinta in termini di servizi e aree pubbliche.

Nell'area della piana, al di fuori per lo più da quanto previsto, si sono concentrati il polo scolastico (scuola elementare e media), il polo campo sportivo, il polo sociale (A.U.S.L. e centro sociale) e il circolo culturale ricreativo "Polis" privato utilizzato per funzioni sociali e collettive.

Ad oggi, sebbene il P.T.C. confermi la necessità di questa gestione decentrata dei servizi ospedalieri (La Spezia e Sarzana), è stato attuato il polo sanitario comprensoriale della media e bassa Val di Vara che trova sede sul territorio comunale di Bolano (variante al P.R.G. per sede A.U.S.L. e centro sociale via Feletta). Tramite alcune varianti al P.R.G. vigente è stato programmato un ampliamento del centro sociale nella zona dell'attuale centro, è stata progettata una nuova sede A.U.S.L. e per attività socio-assistenziali (oggi funziona un centro analogo nella zona centrale, in locali in affitto) nell'intervento soggetto a S.U.A. in corso di attuazione nell'area di Piazza delle Corriere.

L'istruzione elementare ha visto un depotenziamento (chiuse le scuole elementari di Bolano e Montebello, che erano aperte negli anni '80) e rimangono aperte le scuole elementari di Ceparana; le scuole medie funzionano a livello comprensoriale sul territorio comunale di Bolano nel complesso scolastico costruito alla fine degli anni '80. Il polo scolastico ha, quindi, necessità di consolidamento ed ampliamento nella sede attuale.

Così pure manca un asilo nido comunale che deve trovare ubicazione baricentrica nella piana.

Ad oggi, le scuole materne esistenti con sedi nel centro storico di Bolano e in Ceparana sono gestite da enti religiosi privati. La scuola materna di Ceparana utilizza locali adeguati, mentre la scuola materna di Bolano è ubicata in locali inadatti disposti al piano terreno di un ex-convento, già in parte adibito a sede comunale.

La distribuzione territoriale delle strutture scolastiche è quindi sostanzialmente inadeguata, ma si sofferisce con il servizio degli scuolabus.

Nell'area fluviale, la correttezza della previsione di area vasta a servizi è stata confermata dai vari progetti di attuazione: sono state realizzate aree attrezzate per lo sport (campo sportivo), una piscina privata, percorsi sportivi attrezzati: il PUC mira ad un rafforzamento delle piste ciclo-pedonali già esistenti per un miglioramento dei collegamenti a "rete" gravitanti su Ceparana e le altre aree della piana.

Per quel che riguarda il dimensionamento e l'organizzazione dei servizi nei nuclei sparsi, essi sono stati in parte attivati solo per quanto concerne il centro storico del capoluogo (area a verde e sportiva). Sempre a Bolano, devono trovare nuova forza propulsiva le previsioni già effettuate dal precedente PRG circa il parco nella zona dell'antico castello bolanese, e la scuola materna che doveva nascere dal recupero di un edificio nel centro storico.

Di tutte le nuove aree a servizi previste dal vigente PRG, dei previsti mq 373.770 ne sono stati attuati solo mq 124.303, che se a livello comunale appaiono quasi sufficienti ai fini del soddisfacimento degli standard di legge, non consentono effettivamente un adeguato soddisfacimento delle località frazionali, data la loro collocazione prevalente nella zona di Ceparana.

Le poche aree a servizi attuate, pressoché interamente nell'area di Ceparana e in qualche caso nelle zone di Canevella e Bolano, rispondono sostanzialmente, seppure diversamente da quanto previsto per quanto attiene ubicazione e tipologia, al disegno del P.R.G. che si proponeva di realizzare diverse centralità/assialità tematiche destinate alla collettività (scuola, sport, sanità, ...).

Negli ultimi anni l'attuazione di aree a servizi e percorsi ciclopedonali sicuri ed attrezzati nell'ambito urbano e periurbano di Ceparana, oltre alla realizzazione in corso e prevista di diverse strutture attrezzate polifunzionali (centro Manifestazioni ed Eventi in piazza Novellini a Ceparana, ampliamento centro sociale e sanitario, nuova sede A.U.S.L. vicino alla piazza delle autolinee, ...) ubicate all'interno o immediatamente a margine di aree centrali di prevista radicale trasformazione e tutte attuate con risorse comunitarie o nell'ambito di strumenti attuativi privati, ha mostrato una chiara volontà dell'Amministrazione di "fare da sé", decidendo necessità ed esigenze in tema di servizi in base a scelte improntate alla flessibilità di adeguamento alle necessità emergenti e alla disponibilità di finanziamenti comunitari, regionali o statali.

Tuttavia, anche tenendo conto delle iniziative in corso, mancano ancora i centri per l'integrazione e la coesione sociale e la vita comunitaria, le piazze delle centralità periferiche ed urbane, i luoghi insomma dell'identità urbana da contrapporre alla periferia dormitorio.

La vita sociale dei centri minori si svolge prevalentemente nelle recuperate piazzette e nei bar-circoli frequentati dagli abitanti locali.

Il PUC si propone di rafforzare il criterio del soddisfacimento di quote di servizi per ciascun ambito territoriale, legando la trasformazione urbanistica nei DTR (Distretti di trasformazione) e ARC (Ambiti di riqualificazione con comparto) all'attuazione di pratiche perequative che consentano la contestuale realizzazione degli interventi privati e di quelli a fini pubblici, per la creazione delle nuove polarità, delle quote di standard, nonché degli interventi di riequilibrio ecologico.

- Miglioramento quantitativo e qualitativo della dotazione di servizi di quartiere, di verde pubblico e parcheggi pubblici urbani

Dalla strutturazione policentrica della piana deriva una migliore redistribuzione dei servizi e delle attrezzature sulla base del carico insediativo dei diversi poli.

Se questa operazione è particolarmente significativa per i tre poli della piana che rappresentano la quota maggiore della popolazione comunale (ab. 5.907, pari al 78% del totale), non va trascurato il soddisfacimento dei bisogni della popolazione collinare residente nei nuclei e borghi storici e nelle case sparse (ab. 1.582, 22% del totale).

In particolare, per Bolano si è individuata nella zona già adibita a verde pubblico con campo sportivo una localizzazione ottimale per la realizzazione di un nucleo per servizi ed attrezzature. Ciò può avvenire mediante la sistemazione della vallecchia relativa, con adeguato intubamento del Canale Villa Greci che la attraversa, e spostamento verso valle dell'attuale campo sportivo per dare spazio anche alla ubicazione della cantina sociale.

Il miglioramento della qualità della vita passa anche attraverso l'ottenimento di una facile e celere accessibilità ai luoghi urbani ed ai relativi servizi. Questo significa implementare tre fattori:

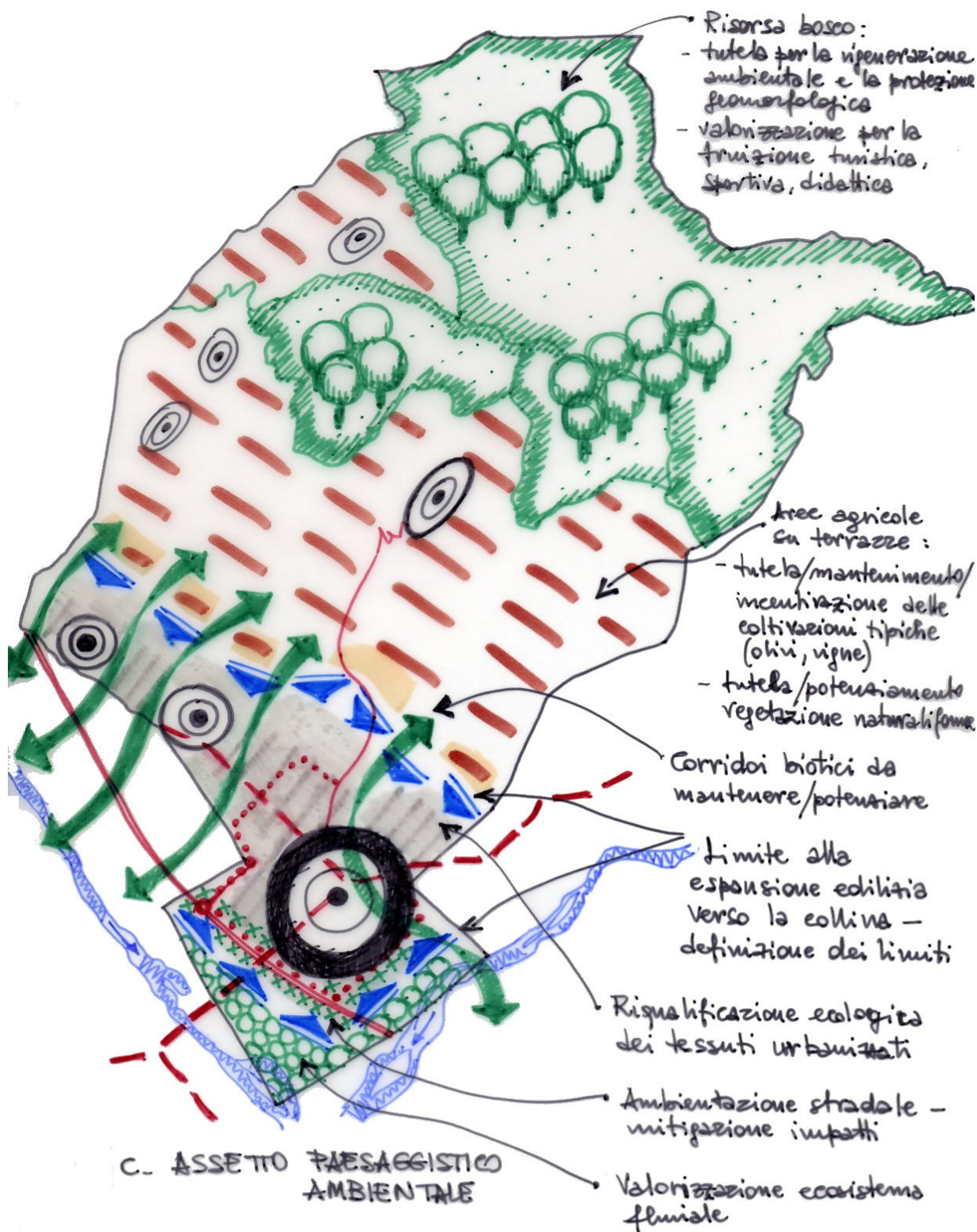
- sviluppo dei collegamenti ciclo-pedonali per lunghezza e continuità della rete e riconoscibilità dei percorsi (operazione già implementata per Ceparana e attuata recentemente in buona parte);
- potenziamento del servizio di trasporto pubblico per zone servite e frequenza di corse (il progetto di riqualificazione della stazione autocorriere, approvato e in fase di realizzazione, costituisce già il primo tassello dell'operazione);
- miglioramento della rete dei parcheggi pubblici urbani per localizzazione e capacità.

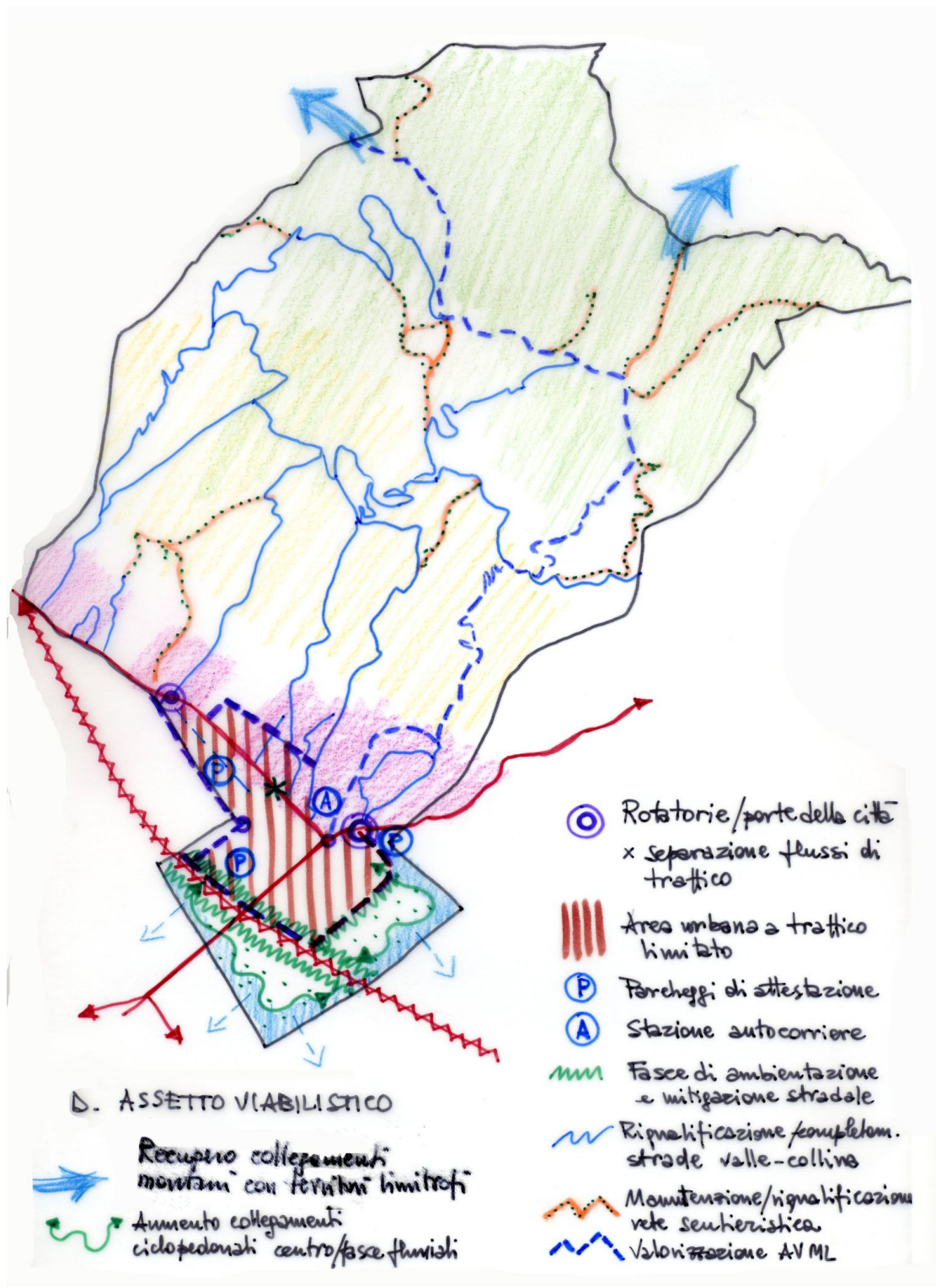
Date le previsioni del PUC in ordine principalmente al nuovo assetto viabilistico e di valorizzazione commerciale, sono individuate come localizzazioni idonee alla realizzazione di parcheggi di media-lunga durata quelle poste ai margini di Ceparana, ma dalle quali si può raggiungere il centro comunque entro una decina di minuti, a ridosso delle nuove strade di gronda.

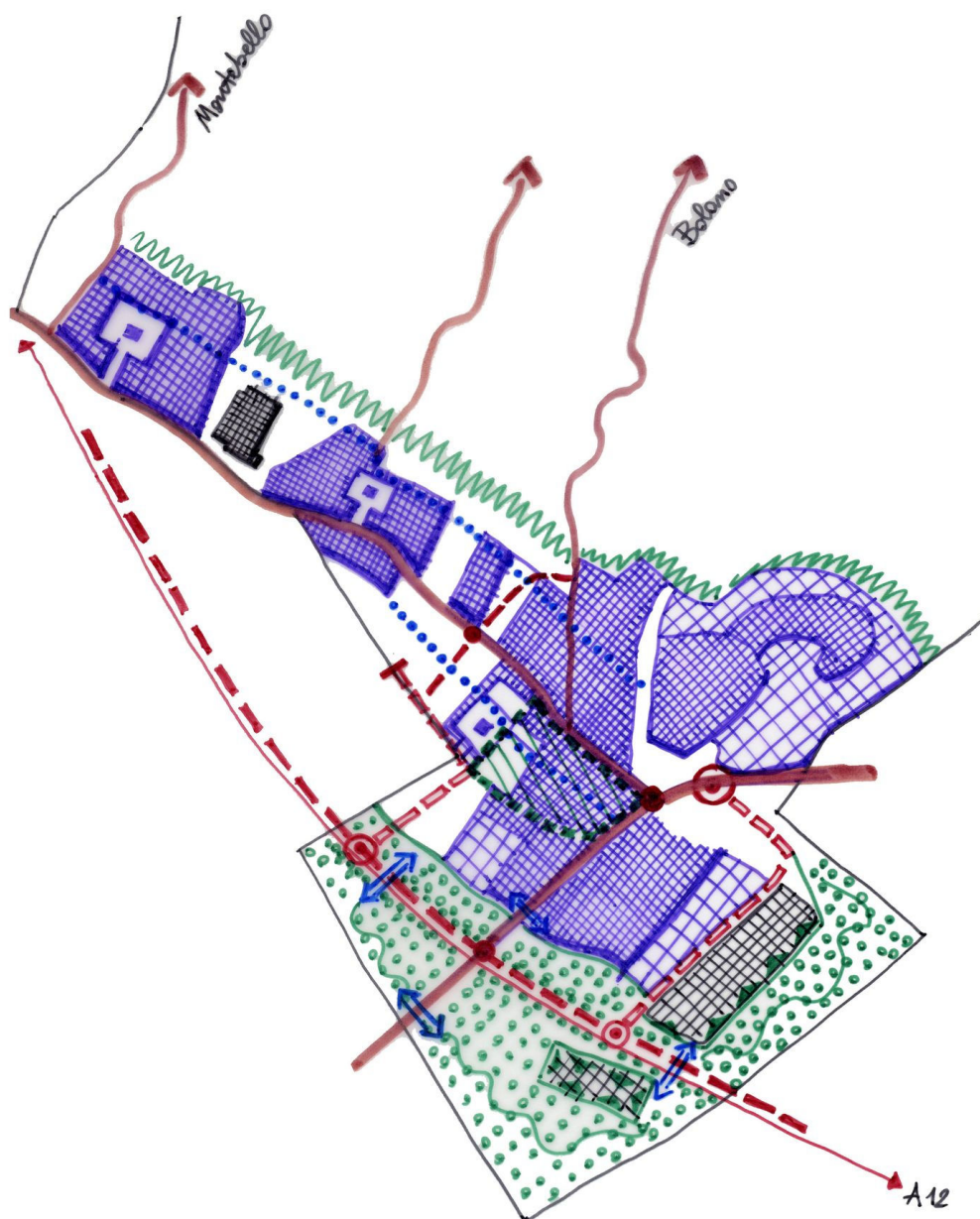
- Creazione di una rete diffusa di micro-parcheggi ad alta rotazione

La realizzazione di parcheggi periferici per una sosta giornaliera lunga, accompagnata ad un riassetto della viabilità urbana (cfr. "Quaderni della mobilità"), consentirà di sgravare il centro di Ceparana dal traffico di attraversamento e di privilegiare l'accesso legato alla fruizione commerciale e dei servizi. Per queste funzioni può essere sufficiente il parcheggio per periodi limitati (nell'ordine dei 60 minuti), sì da permettere un rapido ricambio.

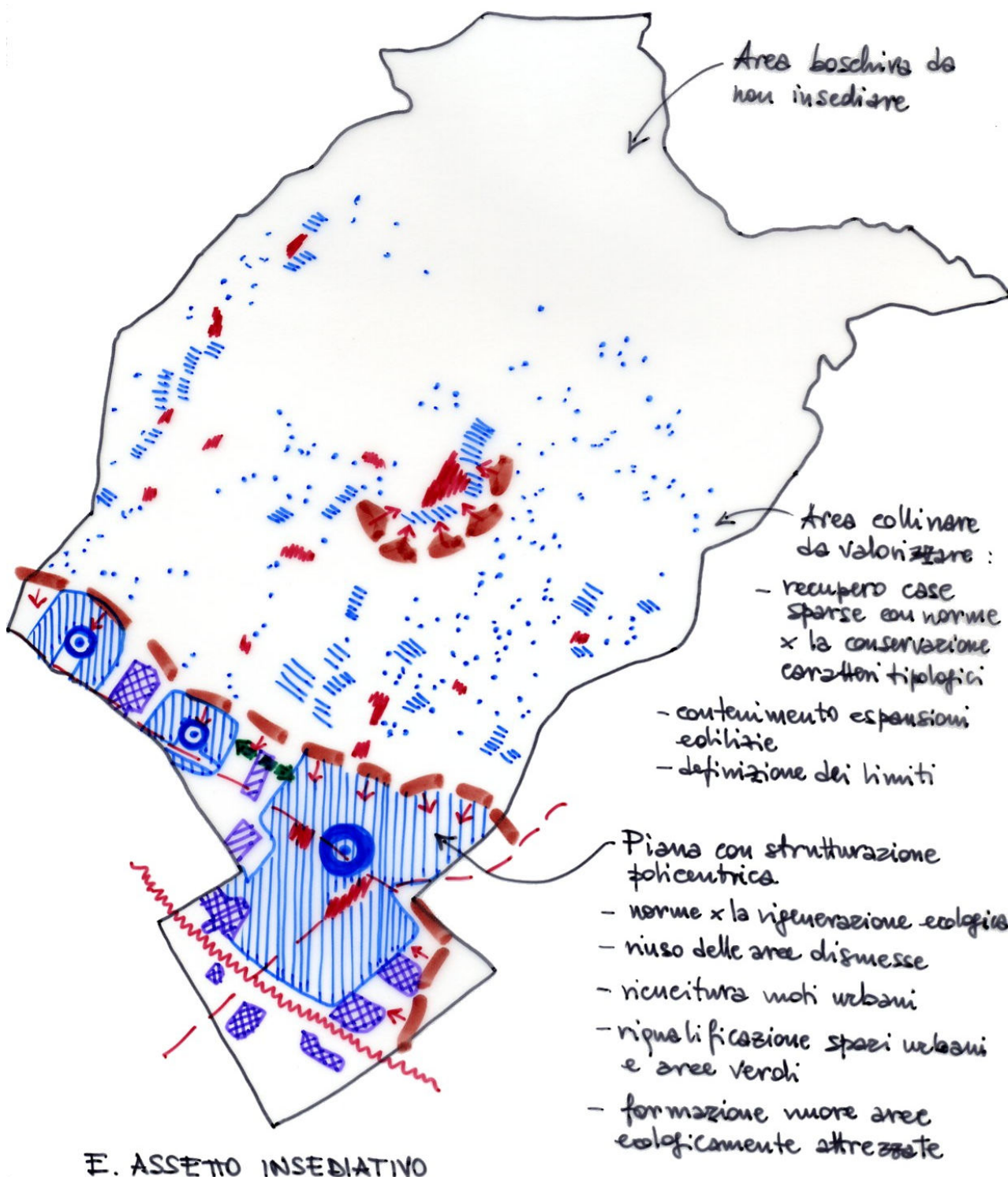
Il riassetto della viabilità comporta sia la messa in sicurezza degli incroci con nuovi svincoli o rotonde che la valutazione degli opportuni sensi doppi o unici, nonché gli opportuni interventi di risistemazione viaria anche per la creazione di parcheggi diffusi in linea o a pettine a lato strada, anche se contenenti un limitato numero di posti auto.

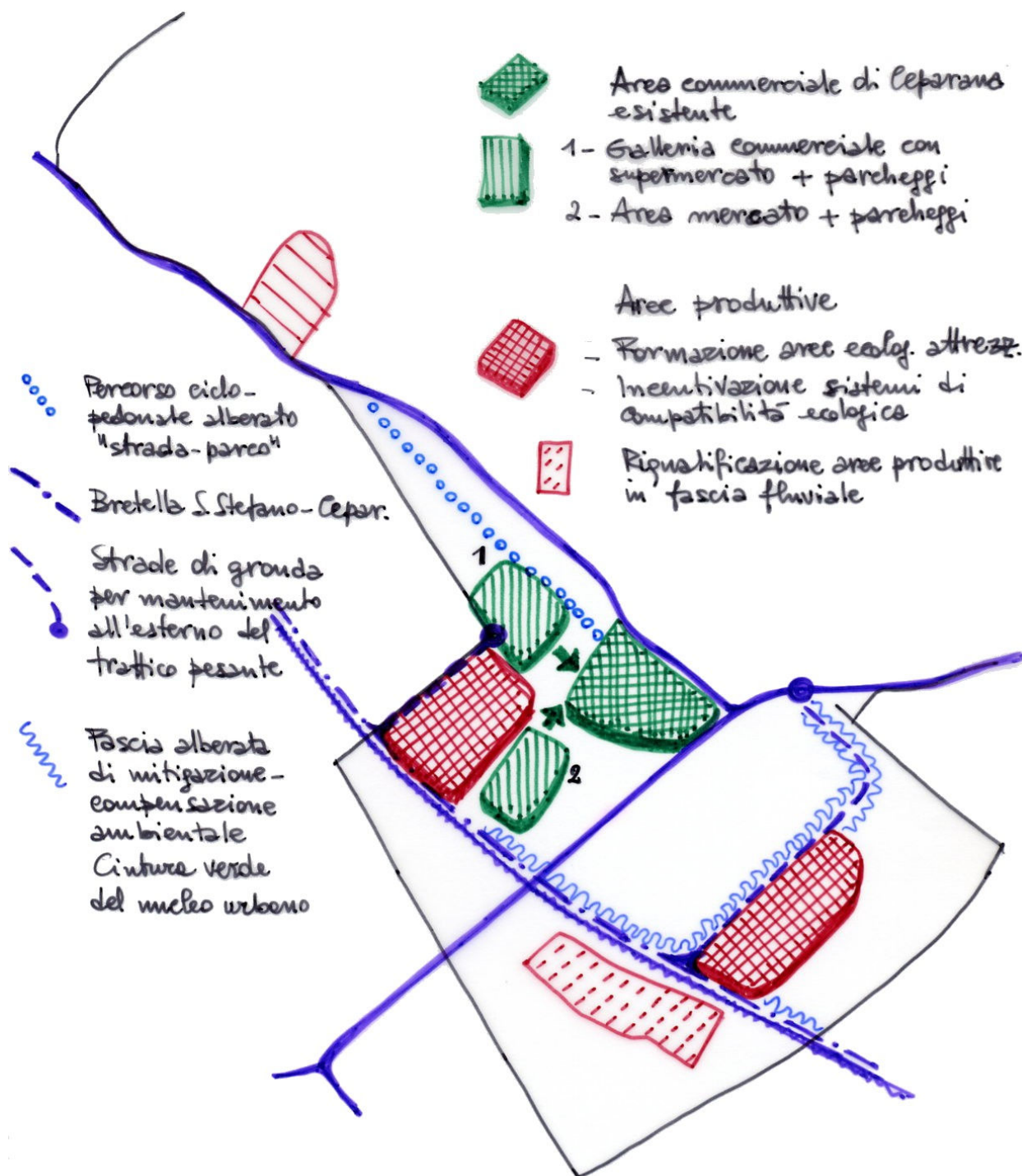






D.1 - ASSETTO VIABILISTICO DELLA PIANA





F. ASSETTO PRODUTTIVO e COMMERCIALE

5. SVILUPPO OPERATIVO DEL PIANO URBANISTICO

5.1 Strumenti per la realizzazione del piano: perequazione urbanistica e compensazione ambientale

La nuova strada di sviluppo e trasformazione urbanistica intrapresa da questo PUC si muove anche attraverso una nuova considerazione delle modalità attuativa e dei relativi strumenti per l'attuazione del piano stesso.

Se sviluppo sostenibile significa porre attenzione e ricercare una interazione ottimale fra le tre componenti territoriali (economica, sociale, ecologica), ecco che è parso opportuno introdurre criteri di sostanziale indifferenza dei proprietari dei suoli urbani alle destinazioni urbanistiche, che vuole dire perequazione e non negoziabilità dei diritti edificatori. Questo rappresenta un importante fattore di giustizia distributiva e antidoto contro la contrattazione tra pubblico e privato della quantità di volume edificabile.

Pur nell'assenza di una legge nazionale di riferimento, ma sulla strada delle ormai molteplici esperienze attuate nella pianificazione urbanistica di molti Comuni italiani, la perequazione di configura come mezzo per mirare ad un assetto urbanistico equilibrato.

All'interno della dinamica di trasformazione urbanistica si tratta di raggiungere un giusto equilibrio fra interesse privato e interesse pubblico, tramite la cessione da parte del soggetto privato di terreni utili alla realizzazione di servizi e di quote di edilizia pubblica che viene compensata con il diritto al trasferimento degli indici edificatori su altre aree, quale indennizzo.

In tal modo, l'Amministrazione Comunale può arrivare a conseguire la proprietà delle aree necessarie per interventi pubblici senza dovere ricorrere all'espropriazione e, di conseguenza, si supera il problema della decadenza dei vincoli urbanistici, mediante la soppressione, di fatto, dei vincoli stessi.

Così pure ogni intervento viene legato a una gamma di operazioni per il ridisegno urbanistico, la compensazione ambientale ed il riequilibrio ecologico, non necessariamente realizzabile nell'immediato intorno dell'intervento, ma anche in altre aree.

5.2 Dimensionamento del piano: andamento demografico e prospettive di crescita

Lo sviluppo demografico del Comune di Bolano, dopo la grande espansione del decennio 1971-81, caratterizzata da elevati tassi di crescita e attribuibile in misura preponderante al flusso migratorio (da 4.047 a 7.073 abitanti), ha registrato verso la metà degli anni '80 una lieve inversione di tendenza protrattasi fino ai primi anni del decennio successivo (da 7.073 a 7.060 nel 1991). In seguito, il trend espansivo è ricominciato, seppur con tassi di crescita molto contenuti, producendo un lento ma costante incremento della popolazione residente che nel 2001 arrivava ai 7.389 abitanti ed al 31.12.2004 ha toccato i 7.489 abitanti.

È indubbio che le tendenze demografiche sono influenzate da una serie di variabili non sempre apprezzabili anche perché legate ad un più ampio contesto strutturale e socio-economico,

tuttavia le scelte politico amministrative, di cui quelle urbanistiche costituiscono un importante tassello, costituiscono un fattore decisivo nella dinamica della popolazione residente.

Come detto nei precedenti capitoli, Bolano può andare a rivestire un diverso e più importante ruolo nell'ambito territoriale della bassa Val di Vara-Val di Magra e gli interventi di miglioramento viario in corso d'opera costituiscono un primo tassello importante volto anche ad incrementare l'attrattività di questo territorio sia in termini residenziali che .

Il nuovo strumento urbanistico comunale vuole inserirsi in questo trend delineando uno sviluppo demografico attorno al 20%, con un aumento di popolazione attorno ai 1.500-2.000 abitanti.

5.3 Dalla lettura del territorio le basi per la valutazione delle sensibilità e vulnerabilità ecologico-ambientali e delle potenzialità e vocazionalità trasformative

Le analisi afferenti alla D.F. hanno portato al riconoscimento di un sistema territoriale basato su 5 Organismi Territoriali (O.T.) a loro volta suddivisi in 16 Organismi Territoriali Elementari (O.T.E).

L'individuazione dei perimetri dei diversi ambiti omogenei costituisce un sistema di lettura semplificato del territorio nel quale inevitabilmente si perdono alcuni elementi di complessità a favore della evidenziazione delle caratteristiche dominanti. Questo modello permette, però, di effettuare valutazioni complessive sui diversi ambiti, sulle azioni da compiere e di prefigurare gli sviluppi futuri compatibili.

Una felice frase di Bruckner (esploratore e geografo ottocentesco) sintetizza il concetto di paesaggio come sistema dinamico che ha guidato il percorso analitico-valutativo-propositivo degli studi per il PUC: "il paesaggio oltre che una sintesi è un programma".

Gli ambiti individuati sono stati schedati e descritti analiticamente (cfr. DF_Ote: Schede dei 16 O.T.E. allegate al PUC) e per ciascuno di essi sono stati individuati le condizioni di sensibilità e vulnerabilità intrinseci, ovvero legati alla propria natura geo-morfologica, nonché le situazioni di rischio determinate dalla presenza dell'insediamento antropico.

Ulteriore gradi di approfondimento si è raggiunto con la schedatura delle Unità Insediative (cfr. Schede delle Unità Insediative) con il riconoscimento di 51 U.I. e così pure con la schedatura degli edifici sparsi (cfr. DF_Um: Schede delle 51 Unità minime insediative)

Conseguentemente sono state valutate le diverse potenzialità di modificazione territoriale ed il territorio è stato suddiviso in Ambiti di conservazione, di riqualificazione e in Distretti di trasformazione ai sensi della LR 36/97 e, conseguentemente, per ognuno di essi, in relazione agli obiettivi di carattere generale, sono stati definiti:

- ➔ le destinazioni d'uso prevalenti;
- ➔ le capacità edificatorie ammissibili;
- ➔ le regole insediative;
- ➔ le quantità e la qualità dei servizi,
- ➔ l'organizzazione della sosta e della viabilità principale;
- ➔ le modalità d'intervento e il sistema dei vincoli preordinati alla salvaguardia delle testimonianze antropiche e storico-culturali e a garanzia del mantenimento degli aspetti paesaggistici caratterizzanti il territorio.

5.4 Gli Ambiti di conservazione

Costituiscono ambiti di conservazione e riqualificazione tutte le parti di territorio comunale, edificate e non edificate, che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo pertinente a ciascun ambito.

Il PUC definisce:

- il perimetro degli ambiti e gli elementi che li compongono;
- la disciplina paesistica di livello puntuale;
- gli obiettivi e le modalità della conservazione e della riqualificazione, in relazione ai caratteri emergenti dalla descrizione fondativa ed alla dotazione di servizi ed infrastrutture;
- la localizzazione e la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubblici e di uso pubblico, previa valutazione delle dotazioni esistenti;
- le norme di conformità e la relativa cartografia;
- le aree e i casi in cui l'intervento è assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata.

Negli ambiti di conservazione si sono selezionate le parti del tessuto urbano, rurale e produttivo attraverso un'analisi incentrata sui valori da salvaguardare e privilegiare individuando:

- come zone di conservazione quelle appartenenti a tessuti urbani o rurali di rilevante interesse paesistico ove l'obiettivo è la sostanziale conservazione dell'attuale assetto;
- come zone di mantenimento quelle zone rurali ove l'obiettivo è il mantenimento di una situazione in atto; possono avvenire limitati interventi edilizi di integrazione, marginali al tessuto consolidato e in zone individuate dalle regole della disciplina paesistica ed, inoltre, il recupero tipologico dei manufatti esistenti.
- come zone di consolidamento quelle rurali ove l'obiettivo è assecondare il naturale sviluppo dei nuclei: attraverso gli interventi indicati e attraverso il recupero tipologico dei fabbricati in essi esistenti. In esse vanno distinte le situazioni in cui sono presenti:
 - tessuti omogenei saturi, per il quali consentire il recupero di singole situazioni di degrado;
 - tessuti eterogenei, per il quali consentire la riqualificazione, quando è possibile, di quegli immobili che si pongono in contrasto con l'intorno.

In generale, si persegue un riequilibrio delle dotazioni di standard e un riassetto complessivo dell'immagine urbana attraverso interventi sulle aree inedificate, sulle vie, sulle piazze e sull'arredo in generale.

5.5 Gli Ambiti di riqualificazione

Gli ambiti di riqualificazione sono quelle parti del territorio dove si riconosce la necessità di giungere ad integrazioni del tessuto edificato attraverso interventi di riqualificazione dell'oggetto edilizio e di completamento dei tessuti edilizi esistenti: l'obiettivo è la definizione di un'immagine urbana conclusa e congruente.

Gli interventi devono per tipologia rifarsi ai modelli edilizi della zona di appartenenza.

Gli interventi devono inoltre darsi carico, proporzionalmente alla loro entità, della risoluzione dei problemi strutturali legati alla zona a cui appartengono.

Gli ambiti di riqualificazione relativi ai nuovi interventi si riferiscono agli ambiti attuabili con titolo edilizio diretto (ARI) e ambiti con comparto (ARC) nei quali gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisce le aree di cessione per standard e le opere di manutenzione a carico dei privati.

5.6 I Distretti di Trasformazione

Costituiscono distretti di trasformazione le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

I distretti di trasformazione sono caratterizzati dall'esigenza di progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni e si attuano, di norma, mediante uno o più PUO.

Il PUC definisce, con indicazione degli sviluppi operativi conseguibili:

- il perimetro del distretto;
- la configurazione di massima della trasformazione in termini di funzioni ammesse, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali;
- la disciplina paesistica di livello puntuale;
- la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie lorda di solaio sulla superficie territoriale calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal PUC, o dal PA o dai PUO, con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria;
- altri parametri urbanistici che risultino essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali, in particolare si definiranno parametri ecologico-urbanistici per la rigenerazione ecologica del territorio e utili al processo di ecogestione del piano;
- le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche che vengono espresse in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata od edificabile: tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto ed ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC;
- le norme di congruenza.

Ai fini della migliore definizione e fattibilità degli Ambiti di Trasformazione sono introdotti ed utilizzati nella pianificazione criteri di perequazione urbanistica.

Analogamente agli ambiti di riqualificazione, per i distretti di trasformazione che insistono a margine di aree insediate, l'obiettivo pianificatorio è tendere al completamento del tessuto urbano di appartenenza e risolvere i problemi strutturali e di vivibilità dell'ambito stesso.

Per i limitati distretti appartenenti ad aree scarsamente insediate o non insediate, l'obiettivo pianificatorio è configurare la completa urbanizzazione delle aree, prevedendo interventi di connessione e di strutturazione sulle aree insediate prossime al distretto.

Nella Struttura del P.U.C. relativa ai distretti vengono indicate le prestazioni che sono ritenute fondamentali nelle progettazioni.

Gli ambiti di trasformazione sono approfonditi in apposite "schede norma" che illustrano le possibilità di sviluppo dell'area in termini di superficie costruita, volumi, allineamenti, altezze, superfici pavimentate, superfici permeabili a verde con quantità delle piantumazioni e qualità tipologico-costruttiva dell'intervento.

5.7 I Territori di presidio ambientale, gli Ambiti di produzione agricola e i Territori non insediabili

Il PUC, con riferimento alle indicazioni contenute nel PTR e, in particolare, nella sua specificazione paesistica, nonché nel PTC provinciale e nei piani e programmi di settore in materia di agricoltura e foreste, individua:

- le aree destinate o da destinare allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi, nonché di tipo silvo-pastorali;
- le aree destinate o da destinare a serre, dettandone la specifica disciplina.

Le aree di effettiva produzione agricola sono, di norma, classificate dal PUC come ambiti di conservazione o di riqualificazione, salva la loro eventuale classificazione quali distretti di trasformazione in ragione della rilevanza degli interventi connessi alla produzione agricola.

Il PUC, tenuto anche conto della pianificazione sovraordinata, tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione individua le aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.

Nel territorio non insediabile sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.

In detti territori il PUC individua e disciplina, alla stregua di attrezzature per servizi, specifici interventi esclusivamente finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse paesaggistico-ambientali.

L'obiettivo da conseguire è la salvaguardia attiva del territorio e la sua generale riqualificazione ecologica.

In particolare, per i territori di presidio l'obiettivo è il mantenimento, il consolidamento e il recupero della struttura territoriale agricola.

Il territorio in funzione delle caratteristiche dell'antropizzazione in atto è stato suddiviso partendo dalle specifiche funzioni produttive, distinguendo fra coltivazione di qualità, oliveto e vigneto prevalentemente su versanti terrazzati, ed altre coltivazioni.

Partendo da ciò si è indicato nel territorio terrazzato a oliveti e vigneti uno specifico valore paesaggistico da tutelare e valorizzare.

A tal fine, il territorio è stato suddiviso in subambiti, a partire dalla suddivisione per O.T. e O.T.E., ed in parte in riferimento alla struttura del P.T.C.P., indicando per ciascuna di esse le specifiche prestazioni da conseguire rendendo la funzione di presidio (attuata attraverso

interventi le cui caratteristiche assecondino i processi in atto) compatibile con l'assetto paesistico.

Per gli ambiti di produzione agricola, l'obiettivo è quello di favorire lo sviluppo delle aziende presenti, con interventi compatibili con le specifiche esigenze dell'azienda. Un piano di sviluppo aziendale si rapporterà a parametri edilizi specifici funzionali alle attività agricole.

L'insediamento di nuove aziende agricole potrà avvenire anche in aree di presidio ambientale individuando quelle parti di territorio in cui le caratteristiche morfologiche sono idonee alla funzione produttiva.

Il P.U.C. indica i modi per il passaggio dalla funzione di presidio alla funzione produttiva, legando i T.P.A. agli A.P.A.

I territori non insediabili (T.N.I.) rappresentano una risorsa paesaggistica ed ambientale fondamentale. L'obiettivo del P.U.C. è la loro sostanziale conservazione, finalizzata alla difesa della risorsa boschiva e fluviale ed alla tutela delle parti di territorio dove può avvenire anche la funzione escursionistica, in sostanziale accordo con quanto previsto dal PTCP per gli ambiti ANI-MA.

L'obiettivo specifico è finalizzato alla difesa dagli incendi, all'apertura di piste tagliafuoco, al recupero boschivo delle aree attraversate dal fuoco, alla bonifica delle aree a rischio attuato attraverso la pulizia del sottobosco e con il taglio selettivo delle specie e maggior rischio, a favorire i processi di rinaturalizzazione delle aree maggiormente degradate e al recupero dei sentieri.

Il recupero e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche dell'entroterra, il miglioramento della loro accessibilità e fruibilità, contribuiscono anche ad articolare e potenziare l'offerta turistica, agendo come importante volano di sviluppo turistico: a tal fine in queste zone è consentito il recupero degli edifici sparsi anche per funzioni ricettive.

ALLEGATO AL PARAGRAFO 4.1

OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

A) Obiettivi per la qualità e valorizzazione del Sistema Paesaggistico-Ambientale

AMBITI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTI INSEDIATIVI DENSI

- Permeabilizzazione delle superfici impermeabilizzate finalizzata al ripascimento della falda ed al miglioramento del ciclo delle acque
- Definizione di opportuni indici ecologico-ambientali
- Completamento-realizzazione di rete fognaria separata bianca e nera
- Rigenerazione dell'ecosistema urbano
- Mantenimento e ricostituzione dei corridoi biologici di attraversamento e connessione

TESSUTI INSEDIATIVI RADI

- Mantenimento e ricostituzione dei corridoi biologici di attraversamento e connessione
- Rigenerazione dell'ecosistema urbano

PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

- Riqualficazione del verde di quartiere ed urbano
- Valutazione fito-sanitaria e statica delle alberature nelle aree verdi esistenti
- Valutazione della dotazione di piante e di attrezzature nelle aree verdi esistenti
- Programmazione e progettazione degli interventi di riqualficazione nelle aree esistenti
- Potenziamento del verde di quartiere ed urbano
- Aree verdi non attuate da confermare
- Nuove aree verdi
- Programmazione e progettazione degli interventi nelle nuove aree verdi
- Regolamento per la realizzazione e gestione delle aree verdi pubbliche e private

VERDE PRIVATO

- Riqualficazione del verde privato
- Regolamento per la realizzazione e gestione delle aree verdi pubbliche e private
- Potenziamento del verde privato
- Massimizzazione delle superfici permeabili di pertinenza nei nuovi insediamenti
- Definizione di un "ciclo ecologico integrato" di raccolta e smaltimento delle acque bianche
- Piantumazione con prevalenza di specie autoctone (nel regolamento)

AMBITI DEGLI SPAZI PUBBLICI

PIAZZE, SLARGHI, PERCORSI CICLO-PEDONALI DI COLLEGAMENTO

- Riqualficazione architettonica con interventi di arredo urbano e colore dei prospetti degli edifici
- Piantumazione di nuove alberature a filare

AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

AUTOSTRADA E BRETELLA di collegamento

- Compensazione e mitigazione ambientale degli impatti (interventi a carico degli interventi impattanti limitrofi)
- Protezione antirumore e antivibrazione (schermi fonoassorbenti, dune e fasce boscate)
- Recupero delle aree intercluse con interventi di forestazione, fasce alberate, biotopi umidi

VIABILITÀ PRINCIPALE

- Riqualificazione della sede stradale con risagomatura e arredo
- Realizzazione marciapiedi e interventi di arredo e colore degli edifici
- Piantumazione di nuove alberature a filare
- Eliminazione di fratture e strozzature nei collegamenti
- Formazione di nuovi parcheggi

VIABILITÀ SECONDARIA

- Riduzione del traffico di attraversamento e riqualificazione sede stradale
- Risagomatura e ripavimentazione sede stradale
- Inserimento di posti auto per la sosta

AMBITI AGRICOLI

IL TERRITORIO AGRICOLO DI PRESIDIO AMBIENTALE

- Equipaggiamento e diversificazione ambientale dei tessuti agricoli semplificati
- Tutela/potenziamento della vegetazione lineare (filari, siepi) lungo la viabilità rurale
- Tutela/potenziamento della vegetazione ripariale della rete idrografica minore
- Collina-parco

IL TERRITORIO AGRICOLO DI CONNOTAZIONE PAESAGGISTICA

- Conservazione dei caratteri paesaggistici tipici
- Tutela-mantenimento-ricostituzione dei terrazzamenti agricoli
- Tutela-incentivazione delle coltivazioni agricole tipiche (olivo, vite)

AMBITI FLUVIALI

LE FASCE FLUVIALI DEL MAGRA E DEL VARA

- Potenziamento dell'ecosistema fluviale come ambito di elevata naturalità e di valorizzazione fruitiva del territorio
- Recupero/potenziamento del rapporto ambiti urbanizzati-fiume
- Alberature dei sentieri e strade poderali verso i fiumi
- Conservazione delle aree di divagazione ed espansione laterale dei meandri fluviali
- Potenziamento delle aree ed attrezzature per la fruizione sportiva e didattica
- Ripristino e riqualificazione ambientale dei degradi antropici
- Bonifica dei siti inquinati
- Tutela della piana fluviale da eventi di piena
- Argini da modificare-risagomare
- Nuovi argini

AMBITI BOSCATI

LA MONTAGNA E LA COLLINA BOSCADE

- Tutela dell'ecosistema boschivo per la rigenerazione ambientale e la protezione geomorfologica
- Mantenimento/riqualificazione delle aree boscate
- Bosco-parco
- Valorizzazione degli ambiti boscati per la fruizione turistica, sportiva e didattica
- Riqualificazione rete sentieristica
- Riqualificazione e arredo aree di sosta esistenti
- Realizzazione di nuove aree di sosta e di osservazione naturalistica

AMBITI DI TUTELA ESISTENTI

- Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra
- Aree contigue del Parco
- Aree di relazione col Parco - da non confermare
- Area SIC
- Corridoi ecologici
- Parchi pubblici e privati di interesse storico-ambientale

AMBITI DELLE CRITICITÀ

AREE INONDABILI

- Limitazione alla nuova edificazione
- Deimpermeabilizzazione dei suoli
- Protezione degli insediamenti esistenti

AREE IN DISSESTO GEOMORFOLOGICO

- Limitazione alla nuova edificazione

AREE INQUINATE

- Aree con acquifero inquinato da tenere sotto controllo e sottoporre a messa in sicurezza e bonifica estesa
- Siti da sottoporre a bonifica per inquinamento puntuale

ALLEGATO AL PARAGRAFO 4.2

OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALEC) Obiettivi per l'accessibilità e funzionalità territoriale, qualità della mobilità e della rete infrastrutturale**AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

AUTOSTRADA

- Mitigazione degli impatti ambientali
- Realizzazione schermi artificiali o dune e fasce boscate
- Sistemi di raccolta acque piovane di dilavamento stradale

BRETTELLA PRUSST LA SPEZIA-VAL DI MAGRA

- Separazione flussi veicolari - Limitazioni al traffico pesante
- Strade e spazi di sosta riservati al traffico pesante in entrata-uscita dalla Bretella
- Nuove interconnessioni bretella-aree produttive-viabilità principale

VIABILITÀ PRINCIPALE

- Caratterizzazione degli spazi di attraversamento urbano
- Definizione delle "porte" urbane con risagomatura e arredi
- Separazione flussi veicolari e messa in sicurezza
- Risagomatura sedi stradali
- Limitazioni all'accesso per traffico pesante
- Fluidificazione del traffico
- Razionalizzazione intersezioni con realizzazione preferenziale di rotonde
- Individuazione tratti a senso unico
- Riquilificazione della sede stradale
- Risagomatura e realizzazione marciapiedi, elementi protettivi e interventi di arredo

PARCHEGGI

- Razionalizzazione e realizzazione di aree per la sosta
- Parcheggi di attestazione e scambio a medio-lungo tempo di sosta
- Parcheggi a servizio locale a medio-lungo tempo di sosta
- Parcheggi a servizio locale a rapida rotazione con breve tempo di sosta

VIABILITÀ SECONDARIA

- Riduzione del traffico di attraversamento e riquilificazione sede stradale
- Risagomatura e ripavimentazione sede stradale
- Individuazione tratti a senso unico

TRASPORTO PUBBLICO

- Nuova stazione autocorriere
- Tratti serviti dalle autolinee

RETE SENTIERISTICA

- Manutenzione e riquilificazione della rete sentieristica: Alta Via dei Monti Liguri e altri
- Collegamenti fra aree di interesse naturalistico (boschi-colline-piana-fiumi)

VIABILITÀ PANORAMICA

- Mantenimento di spazi liberi per la visione panoramica di luoghi ed emergenze storico-architettoniche e naturali

ALLEGATO AL PARAGRAFO 4.3

OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

B) Obiettivi per l'identità e funzionalità degli Spazi urbani

AMBITI URBANIZZATI

TESSUTI INSEDIATIVI DENSII MODERNI

- Definizione dei margini
- Aree di completamento
- Aree da riqualificare
- Riqualificazione e valorizzazione dei nodi urbani (piazze, slarghi, snodi)

TESSUTI INSEDIATIVI RADII MODERNI

- Margini da definire
- Aree di completamento
- Aree da riqualificare
- Contenimento delle aree di espansione collinare
- Riqualificazione e valorizzazione dei nodi urbani (piazze, slarghi, snodi)
- Definizione di nuovi poli di livello locale

NUCLEI INSEDIATIVI STORICI

- Ambiti sottoposti a POI-PdR
- Definizione e tutela dei margini storici

INSEDIAMENTI RURALI STORICI

- Mantenimento delle caratteristiche tipologico-costruttive e dimensionali-volumetriche
- Possibile destinazione agrituristica

CASE RURALI ISOLATE

- Mantenimento delle caratteristiche tipologico-costruttive e dimensionali-volumetriche
- Possibile destinazione agrituristica
- Riqualificazione per tipologia e materiali costruttivi

ATTREZZATURE e SERVIZI

STRUTTURE DI INTERESSE COMUNE

- Strutture da consolidare/riqualificare
- Strutture da potenziare
- Strutture da riconvertire
- Nuove strutture

STRUTTURE SCOLASTICHE

- Strutture da consolidare/riqualificare
- Strutture da potenziare
- Strutture da riconvertire
- Nuove strutture

STRUTTURE SPORTIVE

- Strutture da consolidare/riqualificare
- Strutture da potenziare
- Nuove strutture

STRUTTURE RICETTIVE

- Strutture da consolidare/riqualificare
- Strutture da potenziare
- Nuove strutture

STRUTTURE COMMERCIALI

- Aree del mercato settimanale da organizzare/riqualificare
- Strade per lo "shopping" con limitazioni al traffico ed alla sosta
- Area "supermercati" da riqualificare per accessibilità/viabilità/parcheggi
- Nuova area attrezzata per mercati, sagre e fiere

PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

- Potenziamento del verde di quartiere ed urbano
- Nuove aree verdi
- Aree verdi da riqualificare per attrezzature e dotazione vegetazionale
- Corridoi biologici di connessione aree verdi
- Corridoi verdi attrezzati di connessione aree urbane diverse

AREE PRODUTTIVE

- Aree da consolidare
- Aree da riqualificare
- Aree dismesse da riutilizzare
- Aree da adeguare per ottimizzare la compatibilità ambientale

AMBITI DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**BRETELLA PRUSST LA SPEZIA-VAL DI MAGRA - I e II stralcio**

- Compensazione e mitigazione ambientale degli impatti
- Protezione antirumore e antivibrazione con barriere artificiali e/o naturaliformi (schermi fonoassorbenti, dune e fasce boscate)
- Recupero delle aree intercluse con interventi di forestazione, fasce alberate, biotopi umidi
- Protezione con edificio-barriera (stecca con mix funzionale esclusa residenza)

VIABILITÀ PRINCIPALE

- Riqualificazione della sede stradale con risagomatura e arredo
- Definizione delle "porte dell'abitato urbano"
- Realizzazione marciapiedi e interventi di arredo
- Piantumazione di nuove alberature a filare

VIABILITÀ SECONDARIA

- Riduzione del traffico di attraversamento e riqualificazione sede stradale
- Risagomatura e ripavimentazione sede stradale

VIABILITA' MINORE

- Privata da consolidare (ConSORZI)
- Pubblica da consolidare (Comune)

PARCHEGGI

- Ampliamento dei parcheggi esistenti
- Modifica dei tempi di sosta nei parcheggi esistenti
- Previsione di nuovi parcheggi a servizio di attrezzature, ecc.
- Nuovi micro-parcheggi ad alta rotazione

ALLEGATO AL PARAGRAFO 4.4 e 4.5

OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

D) Obiettivi per lo sviluppo socio-economico e la valorizzazione sostenibile delle attività produttive, commerciali e di servizio

AMBITI BOSCHIVI

- Valorizzazione della risorsa bosco per i prodotti
- Incentivare filiera del legno
- Incentivare filiera del castagno
- Raccolta prodotti sottobosco
- Valorizzazione della risorsa bosco per la fruizione
- Riqualficazione rete sentieristica
- Riqualficazione e arredo aree di sosta esistenti
- Realizzazione di nuove aree di sosta e di osservazione naturalistica

AMBITI AGRICOLI

- Mantenimento/valorizzazione delle produzioni agricole tipiche (oliveti, vigneti)
- Vendita diretta dei prodotti agricoli in azienda e/o in spacci consorziati
- Incentivazione di forme di reddito integrativo all'attività agricola
- Sviluppare attività agricole ecocompatibili
- Recuperare gli edifici rurali isolati per attività agrituristiche e B&B
- Facilitare la permanenza dei coltivatori anche per funzioni di controllo e manutenzione del territorio

AMBITI FLUVIALI

- Tutela e valorizzazione dei luoghi dell'eccellenza ambientale per la didattica naturalistica
- Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra
- Aree contigue col Parco
- Area SIC
- Corridoi ecologici
- Valorizzazione per la fruizione sportiva e turistica
- Aree ed attrezzature per la fruizione sportiva e turistica da consolidare/potenziare
- Nuove aree ed attrezzature per la fruizione sportiva e turistica

AMBITI INSEDIATI

- Sviluppo di aree plurifunzionali
- Insediamento di attività terziarie e artigianali compatibili nelle aree residenziali
- Miglioramento delle aree commerciali
- Aree del mercato settimanale da organizzare/riqualificare
- Strade per lo "shopping" con limitazioni al traffico ed alla sosta
- Area "supermercati" da riqualificare per accessibilità/viabilità/parcheggi
- Miglioramento della vivibilità nei nuclei storici e nelle località isolate
- Mantenimento/insediamento della piccola distribuzione
- Mantenimento/insediamento di servizi ristorativi
- Mantenimento/insediamento di servizi ricettivi come B&B e agriturismi
- Miglioramento della qualità edilizia
- Incentivazione all'architettura biosostenibile
- Incentivazione di edilizia con sistemi di risparmio energetico
- Valorizzazione delle emergenze culturali a fini turistici

