

maggio 2023

Progettazione urbanistica: Arch. PieMichele Malucchi

Indagine geologiche: Geologo dott. Fabio Mezzetti - Indagini Idrauliche: Ing. Idr. Alessio Gabbrielli

Variante al Regolamento Urbanistico vigente e al Piano Operativo adottato - Area di Pratogrande



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

Variante al RU vigente e al PO adottato Area di Pratogrande

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

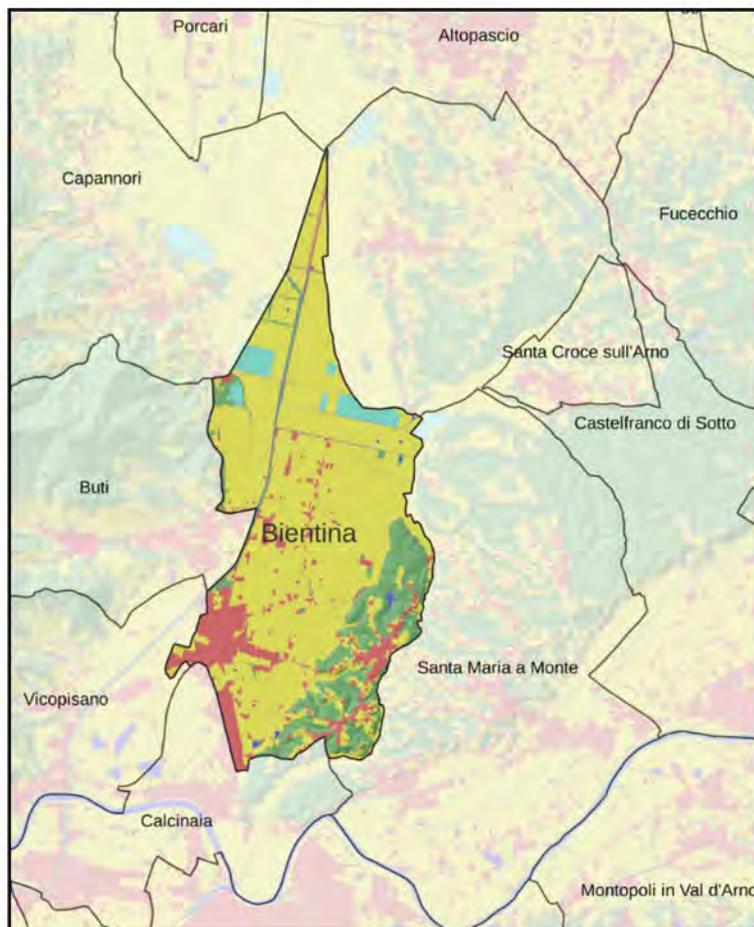
Arch. Piermichele Malucchi

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Maggio 2023

Approvazione

Scala

04c

DT03 Schede Norma PO adottato
per interventi di trasformazione e recupero - STRALCIO
Stato Adottato



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani

Studio Massetani Architettura e Urbanistica

Progettazione Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Ingegnere infrastrutturale: Mattia Iannuzzi

Pianificatore Territoriale Patrizia Guerriero

Indagini archeologiche

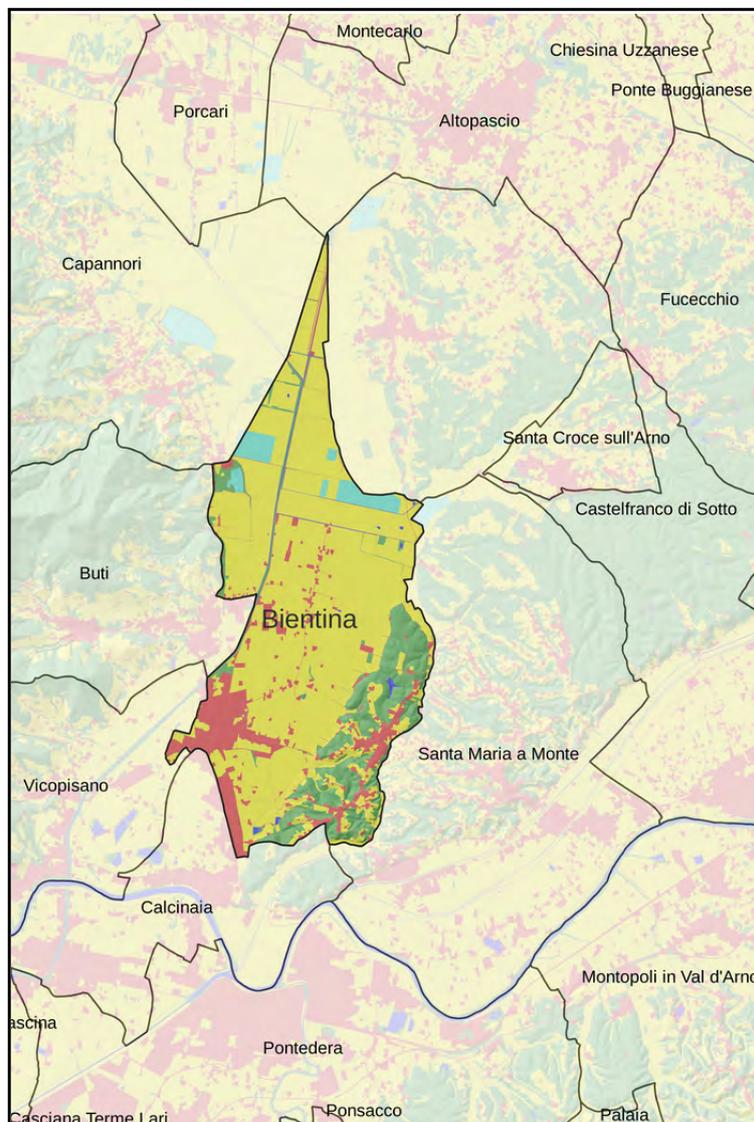
Archeologo Fabrizio Burchianti

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Marzo 2022

Approvazione

Scala

D.T.

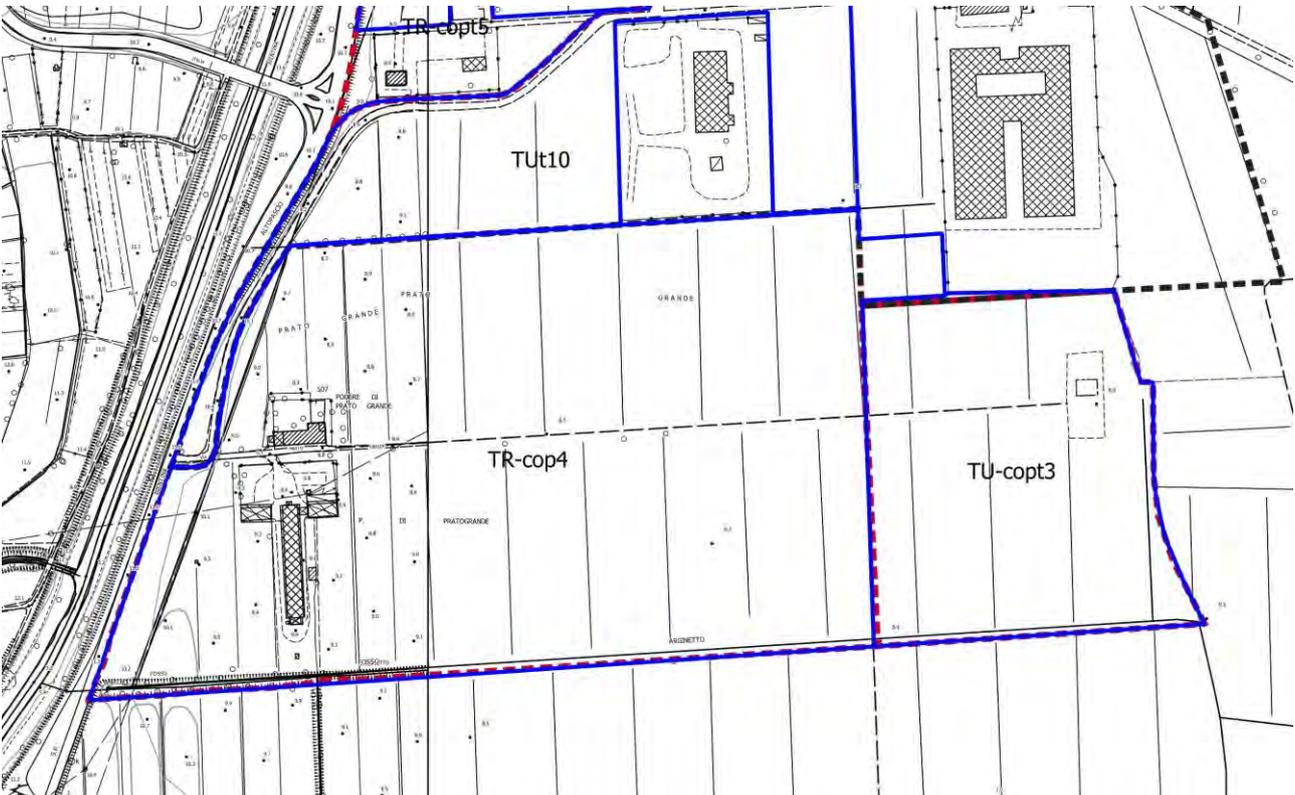
Schede Norma per interventi di Trasformazione e di
Recupero

03

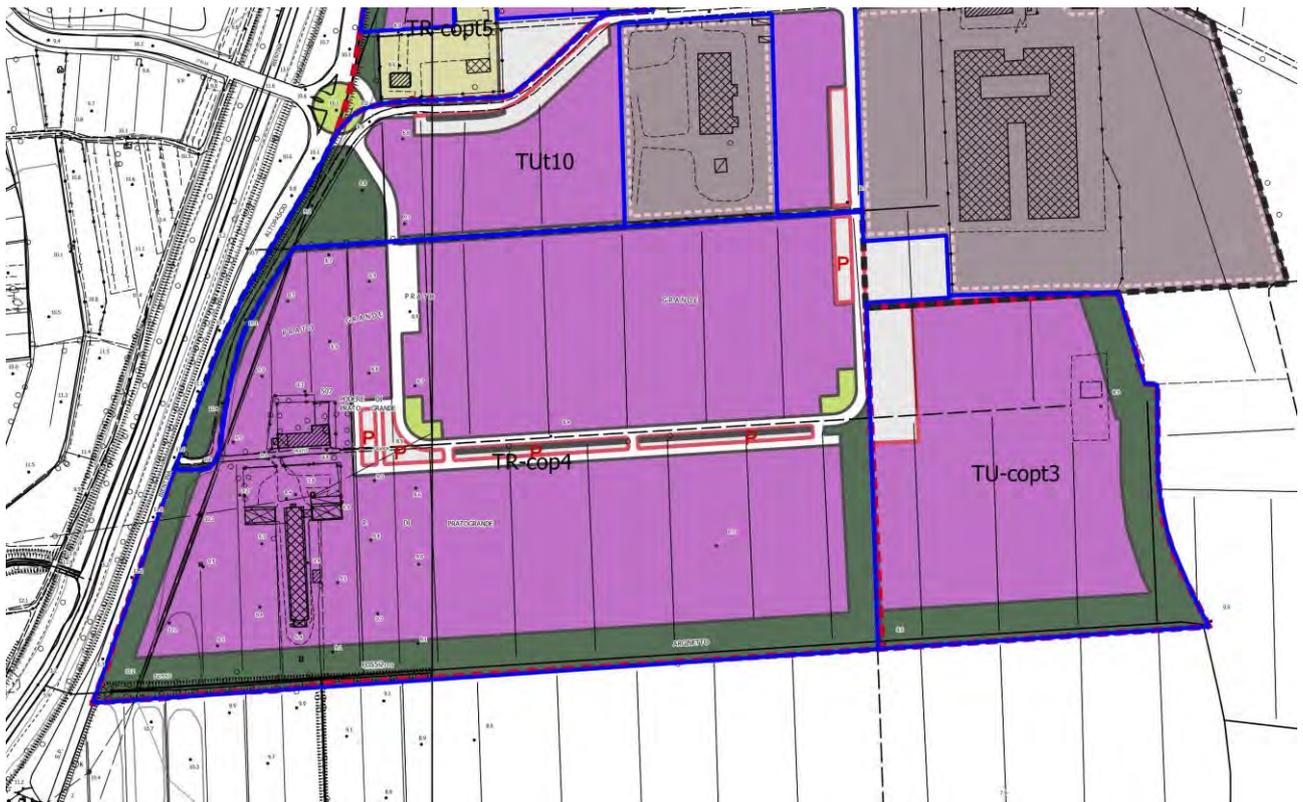
TR-COP-T4-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE della Pianura Bonificata di Bientina in adiacenza all' Insediamento di Pratogrande nell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina . L'area è stata oggetto di esame e approvazione da parte della Conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 07.02.2022. L'intervento si configura come completamento di un polo produttivo in parte già urbanizzato ed edificato, dove sono presenti importanti attività artigianali e industriali.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 delle NTA è:

b) Industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2,4,5;

f) Commerciale all'ingrosso e depositi: sottofunzioni 1,2,3.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DP2:

c) 1,2;

e) 1, 4, 5, 11,.

E' consentita la funzione residenziale per guardianeria nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva .

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 201.898

S.F.: mq.150.910

D.T.: mq .50.988 di cui:

- mq .4.911 per parcheggi pubblici (P); .

mq. 27.556 per verde ambientale (F5);

mq. 18.521 per strade pubbliche.

S.E.: mq .60.000

I.C.: 50 %

H max: ml. 12,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "piana pisa livorno pontedera" ,è ricompresa nei Tessuti Insediativi T. P. S. 2. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a piattaforme produttive, commerciali,direzionali. e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti devono rispettare le Disposizioni delle NTA del DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

nello specifico i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati mantenendo una continuità tipologica con i fabbricati esistenti considerato che gli interventi si configurano come completamento del nucleo produttivo esistente. Le barriere previste sui lati sud, est ed ovest dovranno essere realizzate con piante idonee sulla base di un progetto del verde , il tutto finalizzato a mitigare paesaggisticamente l'impatto dei nuovi insediamenti nella campagna circostante.

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi:

nello specifico la previsione dovrà contribuire a ricompattare l'insediamento produttivo nel suo complesso ,parte dei poli produttivi della Valdera così come definiti dal PSIV.

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art.27.2.NTA)

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo T. P. S. 2. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a piattaforme produttive, commerciali, direzionali, per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, riportati nelle NTA art. 27.2 e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche.

Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R. :

a) Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica:

nello specifico dovrà essere allestita la barriera di verde ambientale piantumato prevista a sud ,est ed ovest al fine di favorire forme di mitigazione paesaggistica e ambientale .

b) Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo:

nello specifico negli interventi previsti si dovranno incentivare e privilegiare iniziative e attività che utilizzano metodologie tipiche delle aree APEA al fine di rendere le nuove aree produttive ecologicamente attrezzate.

c) Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali:

nello specifico nelle aree oggetto di intervento si dovrà favorire anche il trasferimento di attività produttive attualmente presenti in ambito urbano o rurale, anche attraverso forme di premialità e incentivi.

d) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili:

nello specifico negli interventi previsti si dovranno privilegiare e incentivare tutte quelle attività che intendano effettuare produzione di energia da fonti rinnovabili.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali definite nella Parte IV delle NTA , ed in particolare :

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

Rispetto della fattibilità idraulica , geologica e sismica delle trasformazioni Appendice 1 e le disposizioni di cui agli artt. 19 e 21 delle NTA..

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno alle aree d'intervento, in particolare nelle aree a verde ambientale F5 , in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche di campagna e si dovranno prevedere misure per il mantenimento di un buon livello qualitativo delle stesse;

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali e per le aree destinate a parcheggi pubblici

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile collegate con quelle esistenti e se necessario adeguare anche i tratti esterni pubblici esistenti, se inadeguati, in accordo con l'ente gestore della risorsa.

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi. Mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente da adeguare , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e solo successivamente nella fognatura bianca pubblica . Per particolari attività produttive che abbiano lavorazioni specifiche e carichi inquinanti dovranno essere realizzati impianti depurativi ad hoc in accordo con l'ente gestore delle risorse .

ARIA :

Qualità dell'aria:

negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica . In particolare anche durante le fasi di cantiere si dovranno prendere le necessarie misure atte a ridurre la produzione e diffusione di polveri.

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del PO. Anche in questo caso particolare attenzione si dovrà avere nelle fasi di cantiere al fine di ridurre o mitigare le fonti di rumore.

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti industriali

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti industriali; nel caso di isole ecologiche interne, queste devono essere opportunamente mitigate al contorno con vegetazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio (fotovoltaico, minieolico)

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

sui lati sud , est ed ovest dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 tipo forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.