

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:

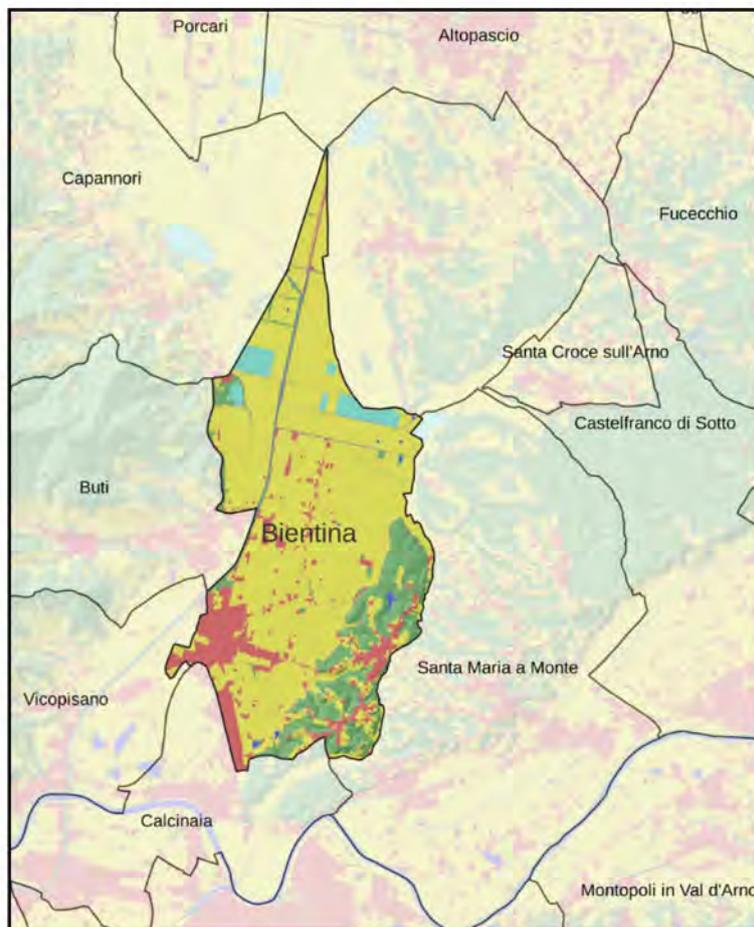
Arch. Piermichele Malucchi

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Maggio 2023

Approvazione

Scala

04d

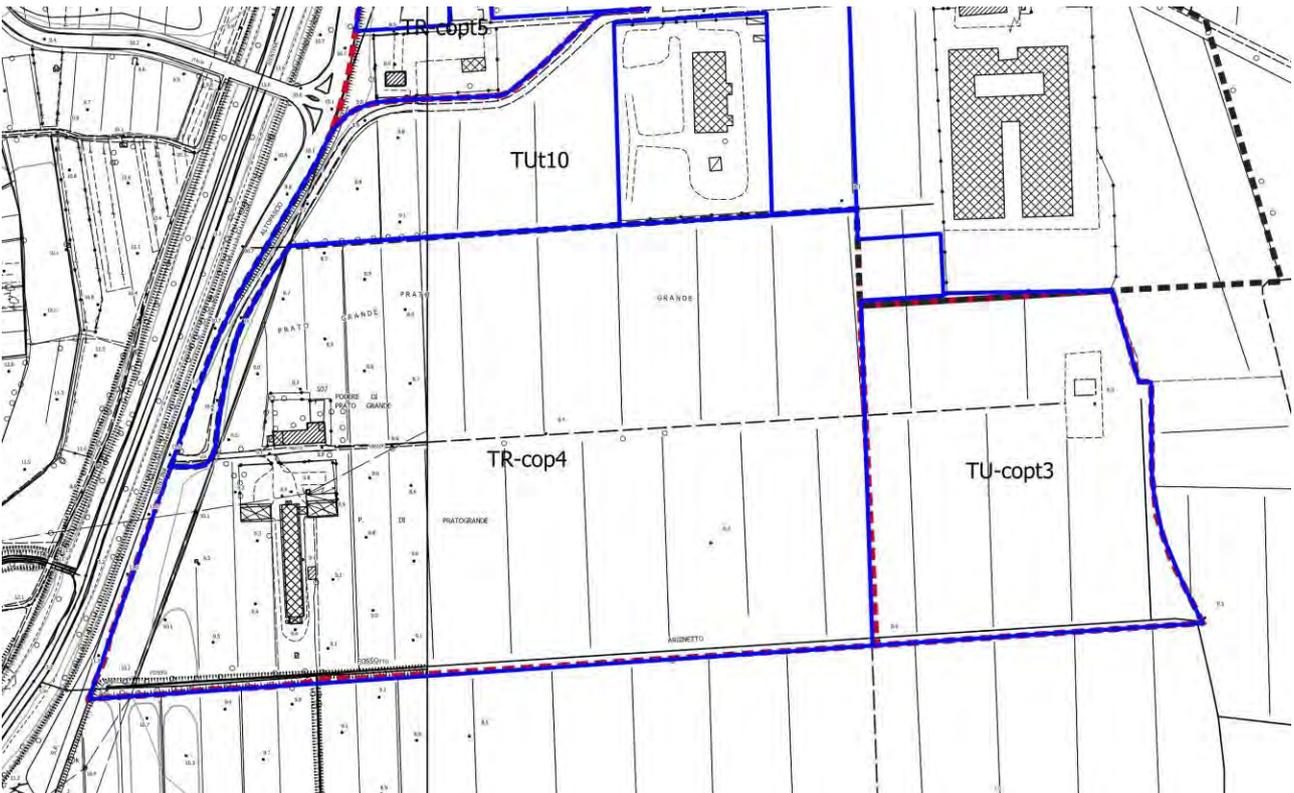
DT03 Schede Norma PO adottato
per interventi di trasformazione e recupero - STRALCIO
Stato Variante - **modifiche in rosso**

TR-COP-T4-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE

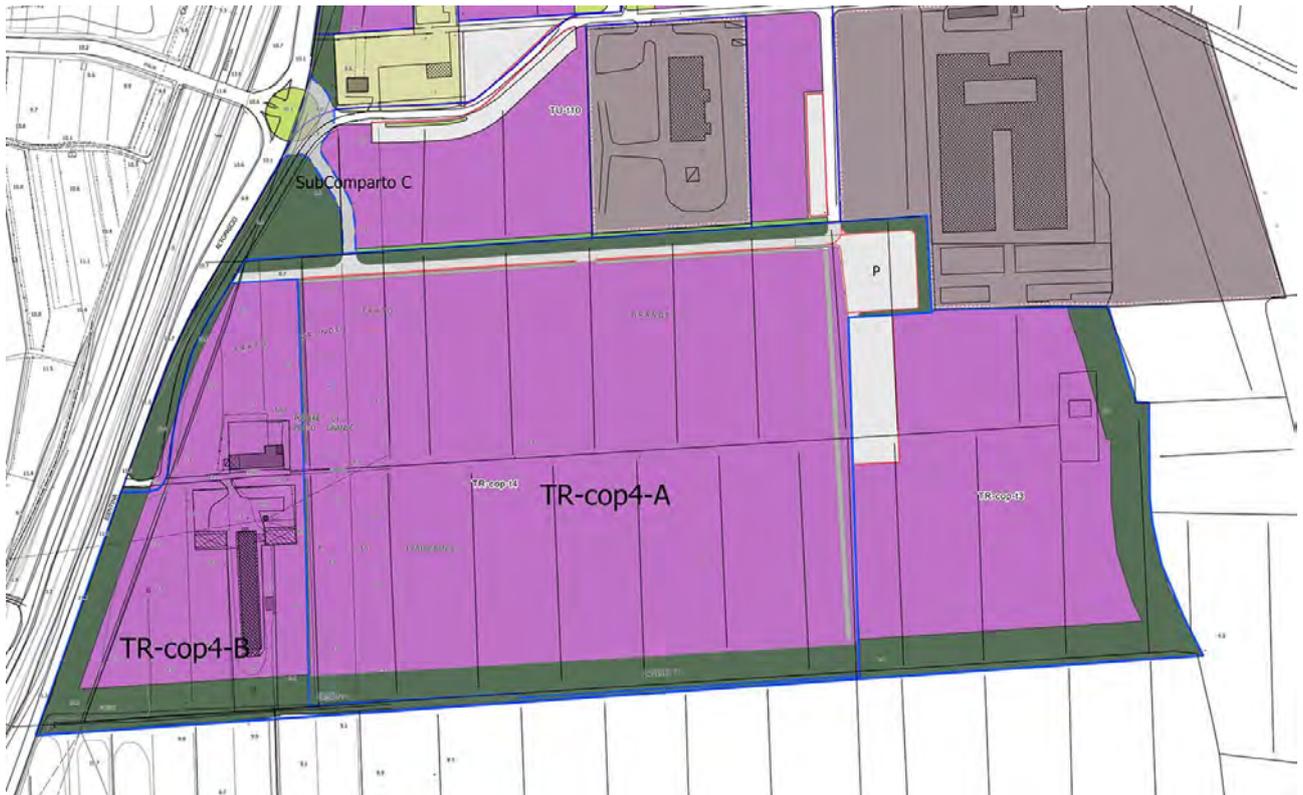
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



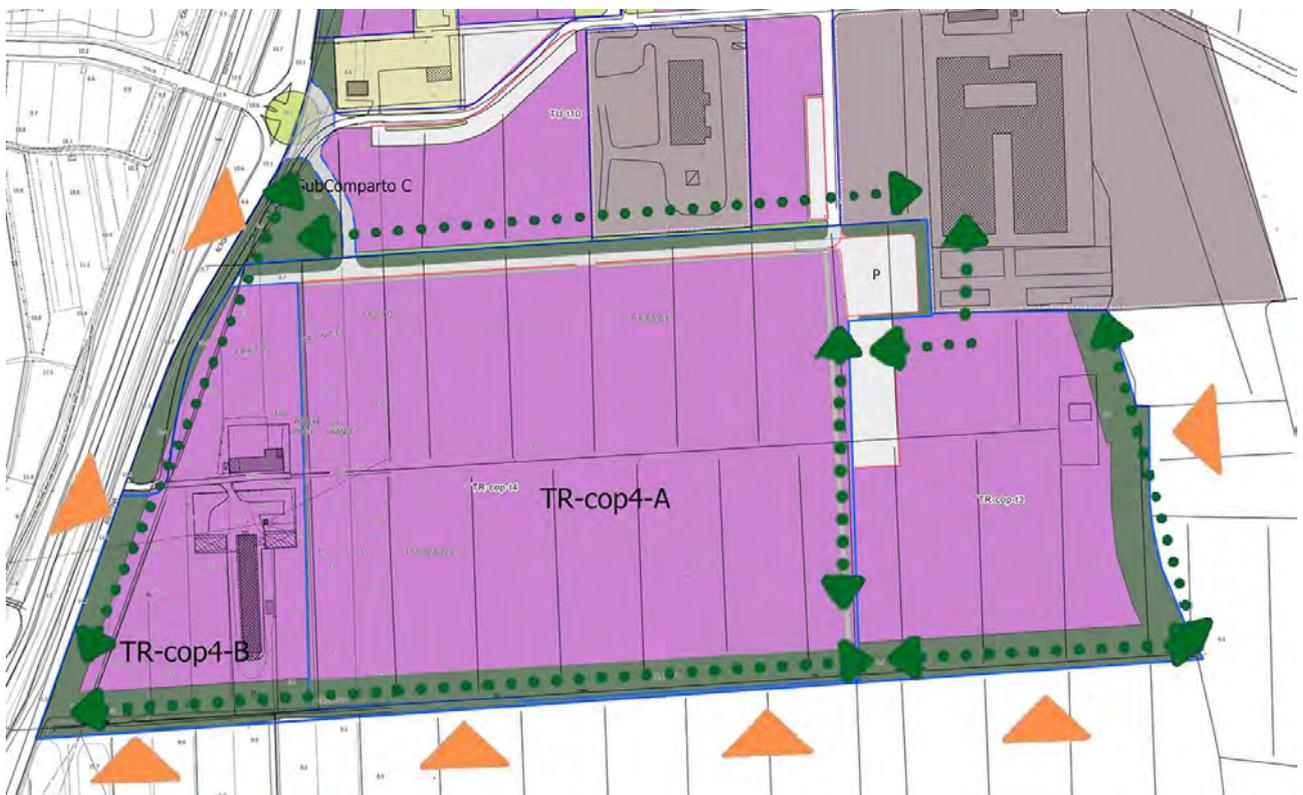
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE DELLA VARIANTE AL PO ADOTTATO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE VARIANTE



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 industriale di Pratogrande . L'area è stata oggetto di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 07.02.2022 dopo l'adozione del PSI della Valdera e prima della adozione del nuovo PO del Comune di Bientina.

Il comparto di trasformazione TR-COP-t4, di cui alla scheda norma presente nell'elaborato DT03, è inserito nel PO adottato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 26/04/2022, attingendo al dimensionamento approvato nella suddetta conferenza di copianificazione del febbraio 2022.

Nelle more di approvazione del PO una parte del comparto TR-COP-t4 , questo è stato oggetto di variante al RU vigente e contestuale variante al PO adottato nel rispetto delle Norme di salvaguardia di cui all'art. 30 delle NTA del PO (DT02).

La presente scheda pertanto è stata modificata nell'ambito della della suddetta Variante che prevede la suddivisione del Comparto TR-COP-t4 in due sub comparti TR-COP-t4A e TR-COP-t4B.

La Variante al PO adottato oltre a prevedere la suddivisione in 2 subcomparti prevede anche una modifica dei parametri urbanistici del subcomparto A come di seguito definiti per poter ospitare attività industriali (b) collegate ad attività di commercio all'ingrosso (f) , consentite dalle Norme Tecniche di attuazione del PO ai sensi dell'art. 99 comma 3 lettera b2 della L.R. 65/2014 e s.m.e i..

Gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche contenuti nella presente scheda norma sono di supporto anche per la variante al RU vigente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 delle NTA del PO 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

Subcomparto TR-COP-ta

S.T.: mq. 157.020 .

S.F.: mq.142.997 , all'interno della quale viene ricompresa anche una fascia di verde ambientale F5 di mq. 10.942 , nella parte sud del subcomparto lungo il Fosso Arginetto a tutela del corso d'acqua e dell'insediamento e necessaria per ottemperare alle prescrizioni della Conferenza di copianificazione dello 07.02.2022. Questa fascia è posta all'interno della SF, contribuisce all'IC, ma deve mantenere la destinazione di fascia verde dotata di piantumazione con le caratteristiche precisate meglio nelle successive prescrizioni ambientali. La scelta di definire una fascia di verde privato in zona F5, anziché F3, ha il preciso scopo di vincolare la destinazione a protezione ambientale del fosso Arginetto e del comparto per ragioni paesaggistiche.

D.T.: mq .14.023 di cui:

mq .3.773 per parcheggi pubblici (P), per mezzi pesanti, per auto e per mezzi di mobilità sostenibile (cicli);

mq. 6. 200 di verde ambientale F5 art. 26.18 delle NTA del PO, nella parte nord del subcomparto lungo il Fosso di Pratogrande . Questa fascia fa parte delle DT in quanto deve mantenere la funzione ambientale della tutela del corso d'acqua, deve essere piantumata e può svolgere anche funzioni di interesse pubblico quali percorsi pedonali lungo il corso d'acqua.

mq. 4.050 per strade pubbliche.

S.E.: mq .79.000

I.C.: 60%

H max: ml. 16,00

Subcomparto TR-COP-tb

S.T.: mq. 48.842;

S.F.: mq.18.204

D.T.: mq .30.638 di cui:

mq. 29.500 di verde ambientale (F5) nella parte sud, lunfo il Fosso Arginetto, e ad ovest del subcomparto;

mq. 1.138 (mq. 4.911, del comparto COP-t4 adottato, – mq. 3.773 del nuovo subcomparto COP-t4A) per parcheggi pubblici da ubicare all'interno del sub comparto nella fase della definizione del PAC relativo;

Le strade pubbliche non sono previste in quanto per l'accesso al subcomparto COP-t4B , questo potrà avvalersi della strada esistente parallela alla SP 3 , una volta collegata con il braccetto ovest previsto nel subcomparto COP-t4A proveniente dalla nuova rotatoria a nord oggetto di attuazione diretta da parte degli enti pubblici competenti.

S.E.: mq .14.653 (corrispondente alla SE definita sulla base dell'IT del comparto COP-t4 del PO adottato, al netto della SE definita attraverso lo stesso IT per il subcomparto COP-t4A nel PO adotatto).

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, del PO adottato con D.C.C. con Deliberazione di C.C. n. 23 del 26/04/2022. Tali disposizioni devono essere rispettate anche ai fini della conformazione paesaggistica della Variante al RU vigente .

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 e nord del subcomparto COP-t4A, lungo i corsi d'acqua, e sul lato ovest del subcomparto COP-t4B, dovranno essere realizzate con piante di alto fusto e tipiche della pianura bonificata, 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 le trasformazioni dovranno contribuire a ricompattare l'insediamento produttivo di Pratogrande nella parte sud, considerato che la zona di Pratogrande costituisce, assieme alla zona industriale nel Comune di Buti ad ovest della SP 3, la principale parte nord del polo produttivo della Valdera così come definito 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 dovranno essere allestite barriere di verde ambientale piantumato a sud, lungo il Fosso Arginetto, a nord lungo il Fosso di Pratogrande ed ovest lungo la SP 3 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 iniziative che utilizzano criteri tipici delle aree APEA al fine di rendere le nuove aree produttive ecologicamente attrezzate.

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

nello specifico negli interventi previsti si dovranno incentivare tutte quelle iniziative 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 del PO, 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. In particolare nel subcomparto COP-t4A, lato est, si dovranno preliminarmente attuare tutte quelle opere di compensazione idraulica previste nel progetto di messa in sicurezza idraulica allegato alla Variante al RU vigente e al PO adottato e sottoposto all'esame della Regione Toscana /Genio Civile ;

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve salvaguardare il reticolo idraulico minore corrente a nord e a sud dei due subcomparti, nel rispetto della L.R. 41/2018 e del progetto di messa in sicurezza idraulica, implementando se necessario le sezioni degli stessi corsi d'acqua sulla base dei progetti idraulici, utilizzando le aree a verde ambientale F5, previste, 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, dove possibile e compatibilmente con le funzioni svolte, di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per le aree destinate a parcheggi pubblici. Le aree a verde ambientale F5 dovranno essere mantenute al fine di garantire una alta permeabilità delle stesse, vista la difficoltà ad utilizzare pavimentazioni drenanti per i piazzali di carico e scarico merci.

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 da utilizzare per l'accumulo e la difesa dal rischio idraulico e per uso irriguo, previa depurazione, se necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nei collettori di campagna.

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 vigente comunque nel rispetto di tutte le normative intervenute successivamente alla approvazione del PCCA vigente,. 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), così come previsto negli obiettivi specifici del TPS2 lettera d).

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

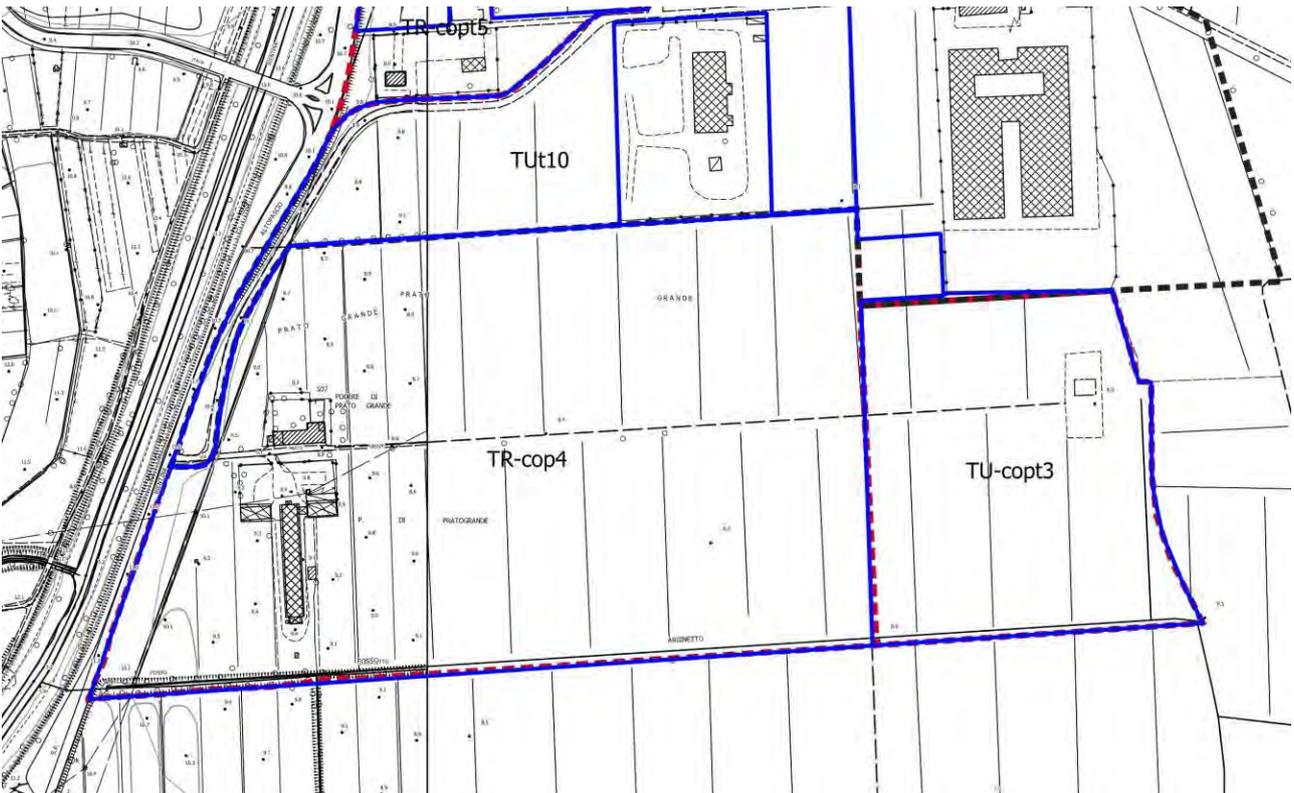
sui lati sud , nord ed ovest dei due subcomparti dell'area dovranno essere predisposte barriere verdi si da creare attraverso gli interventi, quand'anche differiti fra subcomparto COP-t4A e COP-t4B, una cintura verde di zone F5, tipo forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico tipiche della pianura bonificata .

TR-COP-T4-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE

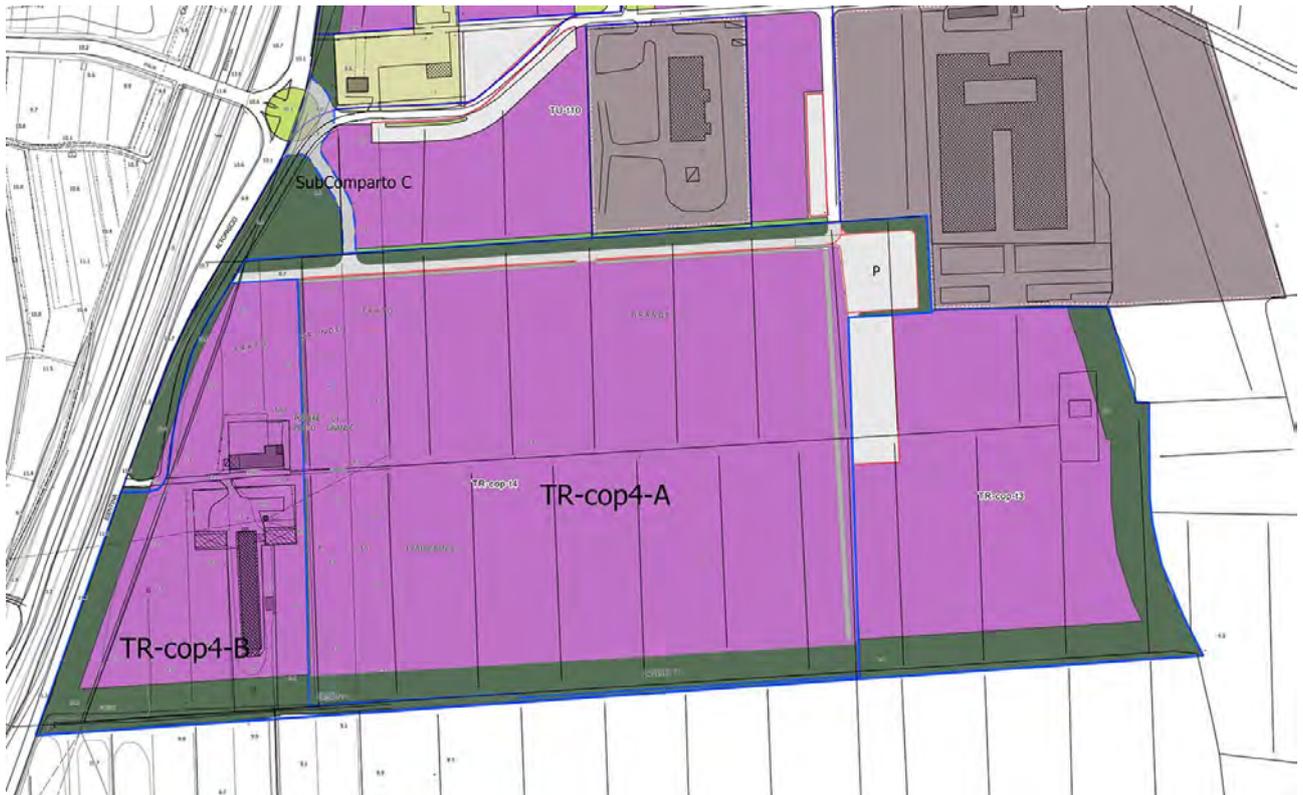
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



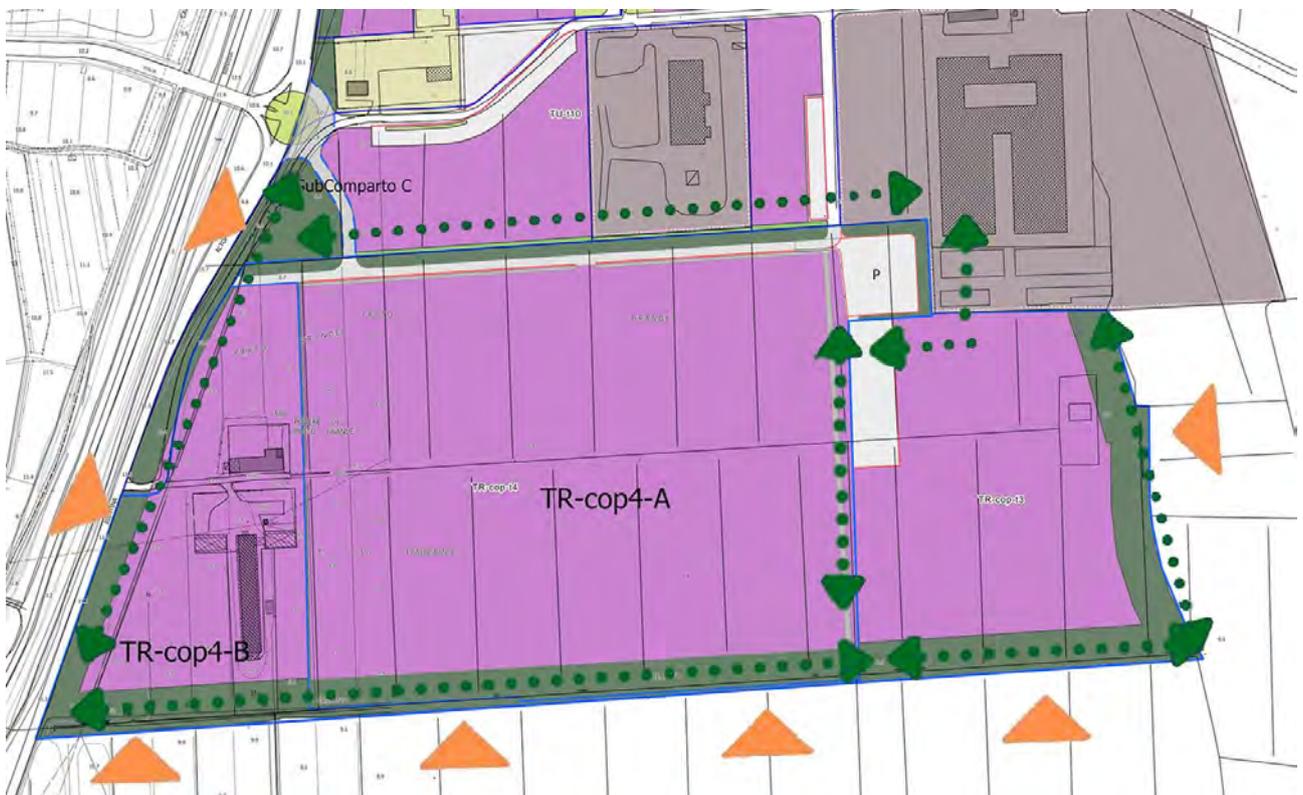
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE DELLA VARIANTE AL PO ADOTTATO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE VARIANTE



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 industriale di Pratogrande . L'area è stata oggetto di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 07.02.2022 dopo l'adozione del PSI della Valdera e prima della adozione del nuovo PO del Comune di Bientina.

Il comparto di trasformazione TR-COP-t4, di cui alla scheda norma presente nell'elaborato DT03, è inserito nel PO adottato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 26/04/2022, attingendo al dimensionamento approvato nella suddetta conferenza di copianificazione del febbraio 2022.

Nelle more di approvazione del PO una parte del comparto TR-COP-t4 , questo è stato oggetto di variante al RU vigente e contestuale variante al PO adottato nel rispetto delle Norme di salvaguardia di cui all'art. 30 delle NTA del PO (DT02).

La presente scheda pertanto è stata modificata nell'ambito della della suddetta Variante che prevede la suddivisione del Comparto TR-COP-t4 in due sub comparti TR-COP-t4A e TR-COP-t4B.

La Variante al PO adottato oltre a prevedere la suddivisione in 2 subcomparti prevede anche una modifica dei parametri urbanistici del subcomparto A come di seguito definiti per poter ospitare attività industriali (b) collegate ad attività di commercio all'ingrosso (f) , consentite dalle Norme Tecniche di attuazione del PO ai sensi dell'art. 99 comma 3 lettera b2 della L.R. 65/2014 e s.m.e i..

Gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche contenuti nella presente scheda norma sono di supporto anche per la variante al RU vigente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 delle NTA del PO 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

Subcomparto TR-COP-ta

S.T.: mq. 157.020 .

S.F.: mq.142.997 , all'interno della quale viene ricompresa anche una fascia di verde ambientale F5 di mq. 10.942 , nella parte sud del subcomparto lungo il Fosso Arginetto a tutela del corso d'acqua e dell'insediamento e necessaria per ottemperare alle prescrizioni della Conferenza di copianificazione dello 07.02.2022. Questa fascia è posta all'interno della SF, contribuisce all'IC, ma deve mantenere la destinazione di fascia verde dotata di piantumazione con le caratteristiche precisate meglio nelle successive prescrizioni ambientali. La scelta di definire una fascia di verde privato in zona F5, anziché F3, ha il preciso scopo di vincolare la destinazione a protezione ambientale del fosso Arginetto e del comparto per ragioni paesaggistiche.

D.T.: mq .14.023 di cui:

mq .3.773 per parcheggi pubblici (P), per mezzi pesanti, per auto e per mezzi di mobilità sostenibile (cicli);

mq. 6. 200 di verde ambientale F5 art. 26.18 delle NTA del PO, nella parte nord del subcomparto lungo il Fosso di Pratogrande . Questa fascia fa parte delle DT in quanto deve mantenere la funzione ambientale della tutela del corso d'acqua, deve essere piantumata e può svolgere anche funzioni di interesse pubblico quali percorsi pedonali lungo il corso d'acqua.

mq. 4.050 per strade pubbliche.

S.E.: mq .79.000

I.C.: 60%

H max: ml. 16,00

Subcomparto TR-COP-tb

S.T.: mq. 48.842;

S.F.: mq.18.204

D.T.: mq .30.638 di cui:

mq. 29.500 di verde ambientale (F5) nella parte sud, lunfo il Fosso Arginetto, e ad ovest del subcomparto;

mq. 1.138 (mq. 4.911, del comparto COP-t4 adottato, – mq. 3.773 del nuovo subcomparto COP-t4A) per parcheggi pubblici da ubicare all'interno del sub comparto nella fase della definizione del PAC relativo;

Le strade pubbliche non sono previste in quanto per l'accesso al subcomparto COP-t4B , questo potrà avvalersi della strada esistente parallela alla SP 3 , una volta collegata con il braccetto ovest previsto nel subcomparto COP-t4A proveniente dalla nuova rotatoria a nord oggetto di attuazione diretta da parte degli enti pubblici competenti.

S.E.: mq .14.653 (corrispondente alla SE definita sulla base dell'IT del comparto COP-t4 del PO adottato, al netto della SE definita attraverso lo stesso IT per il subcomparto COP-t4A nel PO adotatto).

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, del PO adottato con D.C.C. con Deliberazione di C.C. n. 23 del 26/04/2022. Tali disposizioni devono essere rispettate anche ai fini della conformazione paesaggistica della Variante al RU vigente .

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 e nord del subcomparto COP-t4A, lungo i corsi d'acqua, e sul lato ovest del subcomparto COP-t4B, dovranno essere realizzate con piante di alto fusto e tipiche della pianura bonificata, 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 le trasformazioni dovranno contribuire a ricompattare l'insediamento produttivo di Pratogrande nella parte sud, considerato che la zona di Pratogrande costituisce, assieme alla zona industriale nel Comune di Buti ad ovest della SP 3, la principale parte nord del polo produttivo della Valdera così come definito 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 dovranno essere allestite barriere di verde ambientale piantumato a sud, lungo il Fosso Arginetto, a nord lungo il Fosso di Pratogrande ed ovest lungo la SP 3 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 iniziative che utilizzano criteri tipici delle aree APEA al fine di rendere le nuove aree produttive ecologicamente attrezzate.

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

nello specifico negli interventi previsti si dovranno incentivare tutte quelle iniziative 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 del PO, 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. In particolare nel subcomparto COP-t4A, lato est, si dovranno preliminarmente attuare tutte quelle opere di compensazione idraulica previste nel progetto di messa in sicurezza idraulica allegato alla Variante al RU vigente e al PO adottato e sottoposto all'esame della Regione Toscana /Genio Civile ;

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve salvaguardare il reticolo idraulico minore corrente a nord e a sud dei due subcomparti, nel rispetto della L.R. 41/2018 e del progetto di messa in sicurezza idraulica, implementando se necessario le sezioni degli stessi corsi d'acqua sulla base dei progetti idraulici, utilizzando le aree a verde ambientale F5, previste, 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, dove possibile e compatibilmente con le funzioni svolte, di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per le aree destinate a parcheggi pubblici. Le aree a verde ambientale F5 dovranno essere mantenute al fine di garantire una alta permeabilità delle stesse, vista la difficoltà ad utilizzare pavimentazioni drenanti per i piazzali di carico e scarico merci.

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 da utilizzare per l'accumulo e la difesa dal rischio idraulico e per uso irriguo, previa depurazione, se necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nei collettori di campagna.

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 vigente comunque nel rispetto di tutte le normative intervenute successivamente alla approvazione del PCCA vigente,. 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), così come previsto negli obiettivi specifici del TPS2 lettera d).

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

sui lati sud , nord ed ovest dei due subcomparti dell'area dovranno essere predisposte barriere verdi si da creare attraverso gli interventi, quand'anche differiti fra subcomparto COP-t4A e COP-t4B, una cintura verde di zone F5, tipo forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico tipiche della pianura bonificata .