

# Variante al RU e al PS vigenti

Progettazione urbanistica: Arch. PieMichele Malucchi

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

**Versione successiva alla fase partecipativa delle Osservazioni**



## COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

### Variante al RU e al PS vigenti

Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

*Sindaco e Assessore all'Urbanistica:*

Dott. Dario Carmassi

*Responsabile del Procedimento:*

Arch. Giancarlo Montanelli

*Garante dell'informazione e della partecipazione:*

Claudia Baccelli

*Progettazione Urbanistica:*

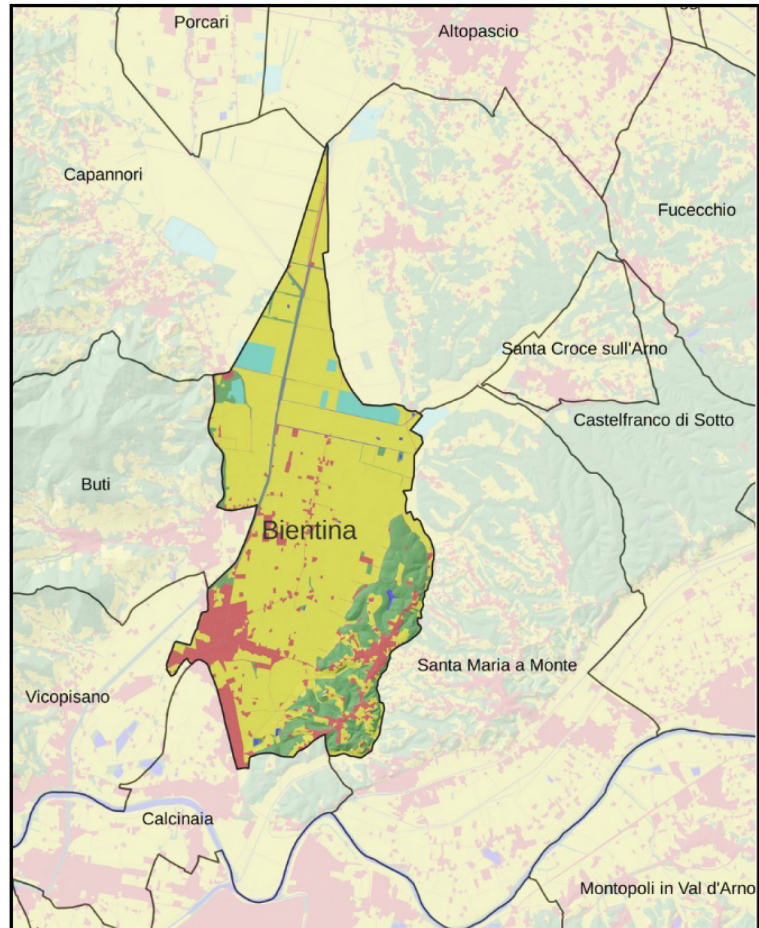
Arch. Piermichele Malucchi

*Indagini Geologiche*

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

*Studi Idraulici*

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione Del. 36 del 30-11-2023

Data: Aprile 2024

Approvazione

Scala

01

Relazione Illustrativa

## *Variante al RU e al PS vigenti*

Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

L.R. n. 65/2014 e s.m.

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Versione successiva alla fase partecipativa delle Osservazioni – Aprile 2024

Aprile 2024

## **Sommario**

0 - Introduzione .....	3
1 - Oggetto della Variante .....	5
1.1. Illustrazione del RU vigente – Ambito di Pratogrande.....	5
1.2. Coerenza con il PS vigente .....	8
2 - Descrizione della Variante. ....	11
2.1. Obiettivi e descrizione della Variante.....	11
2.1.a. Obiettivi .....	11
2.1.b. Descrizione Variante e Interventi di protezione idraulica.....	12
2.2. Modifiche al disegno urbano prefigurato dal RU vigente ed al relativo Dimensionamento ..	15
2.3. Planivolumetrico definitivo .....	19
3. Elaborati della Variante al RU vigente e al PS vigente <del>PO adottato</del> .....	25

## 0 - Introduzione

Il Comune di Bientina è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, con particolare riferimento all'area di Pratogrande.

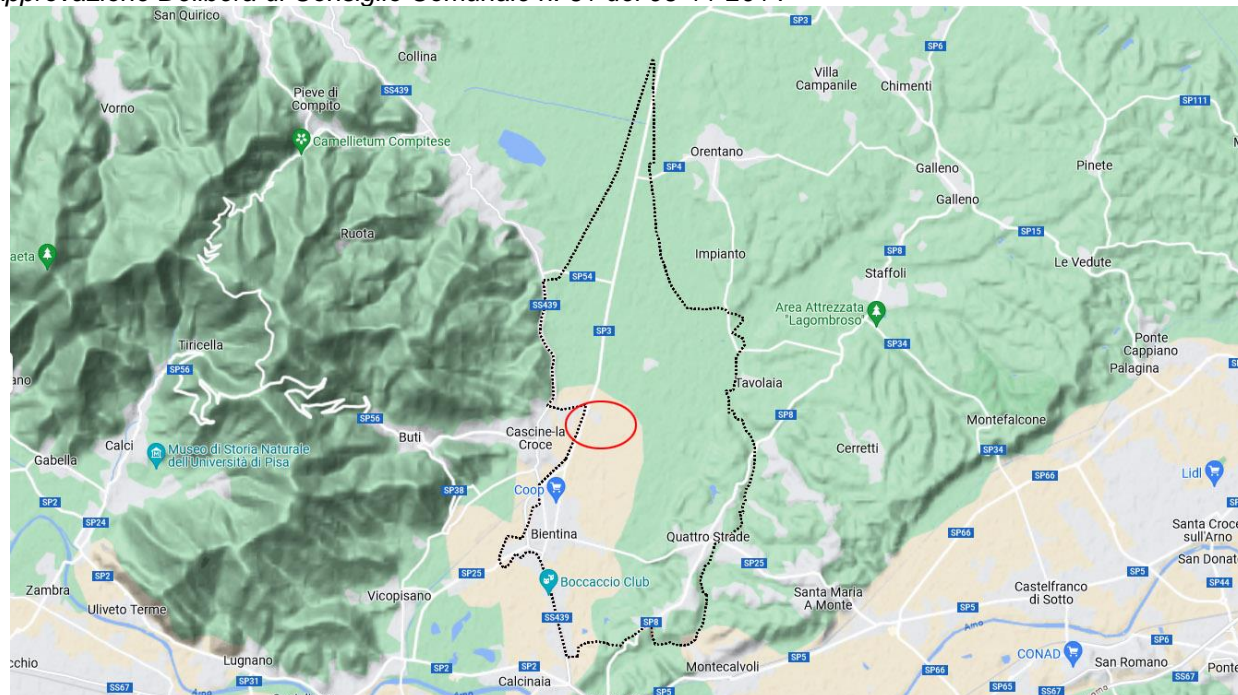
<i>Piano Strutturale</i>	<i>Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/1996. Variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007. Altre Varianti parziali</i>
--------------------------	---

<i>Regolamento Urbanistico</i>	<i>Approvazione Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 08/08/2009 e n. 46 del 22/07/2010</i>
--------------------------------	---

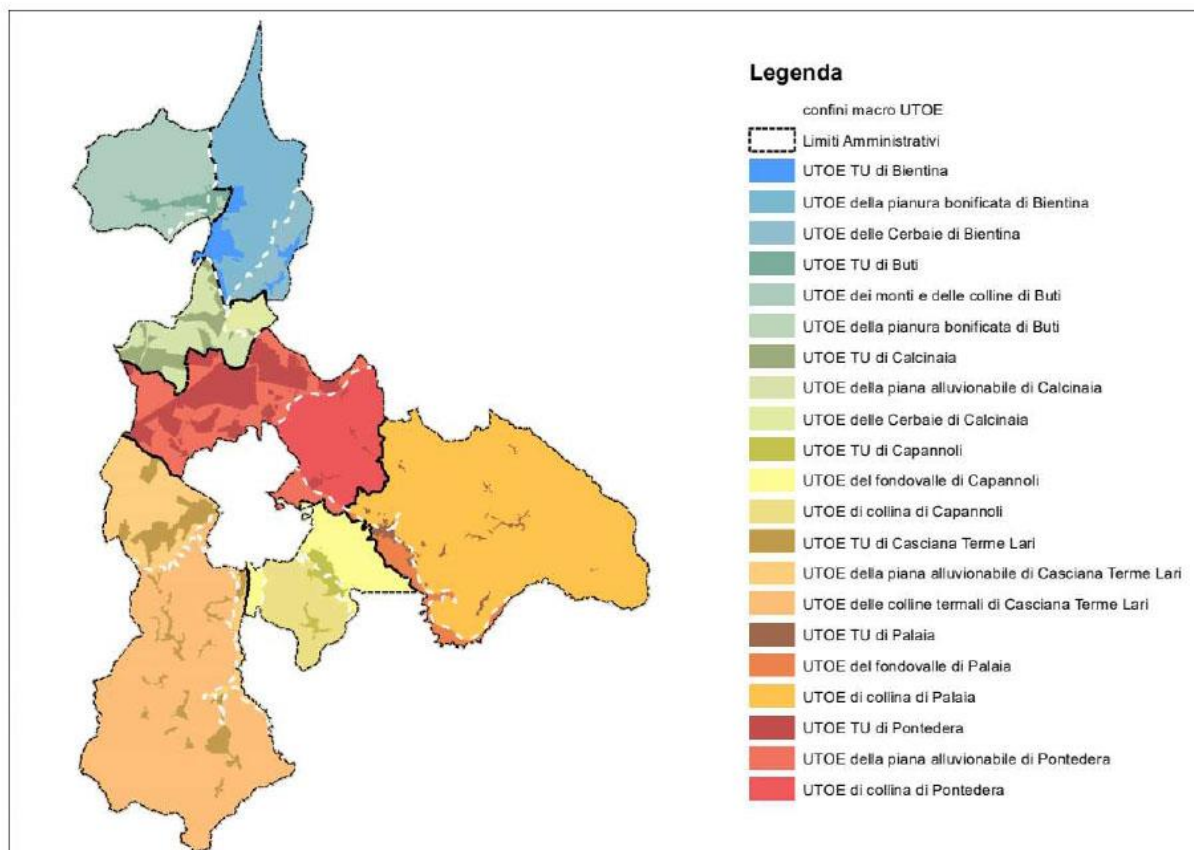
<i>Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale U.T.O.E. 3 Area industriale di Prato Grande</i>	<i>Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 06-11-2014</i>
---	---

Il sopradetto riferimento all'ambito territoriale di Pratogrande è dovuto al fatto che la Variante in oggetto concerne specificatamente questa parte del territorio comunale, ovvero l'area a carattere produttivo individuata presso Pratogrande, nella parte centro-orientale del territorio comunale, in prossimità del limite amministrativo con il Comune di Buti.

*Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 06-11-2014*



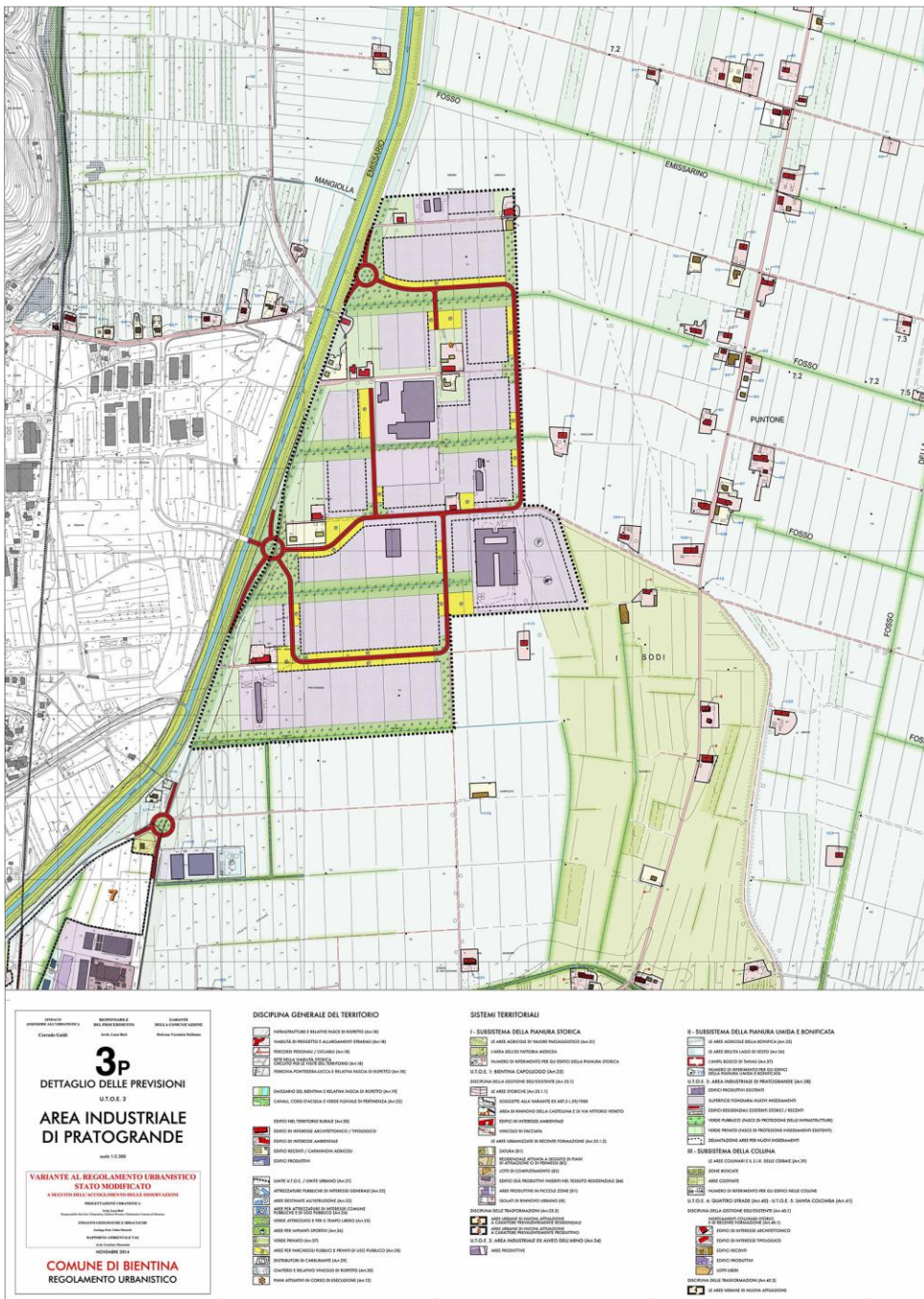
Sistemi territoriali → macro-UTOE → UTOE + Perimetro Territorio Urbanizzato  
 Schema di costruzione della suddivisione del territorio dell'Unione  
 in macro UTOE e UTOE



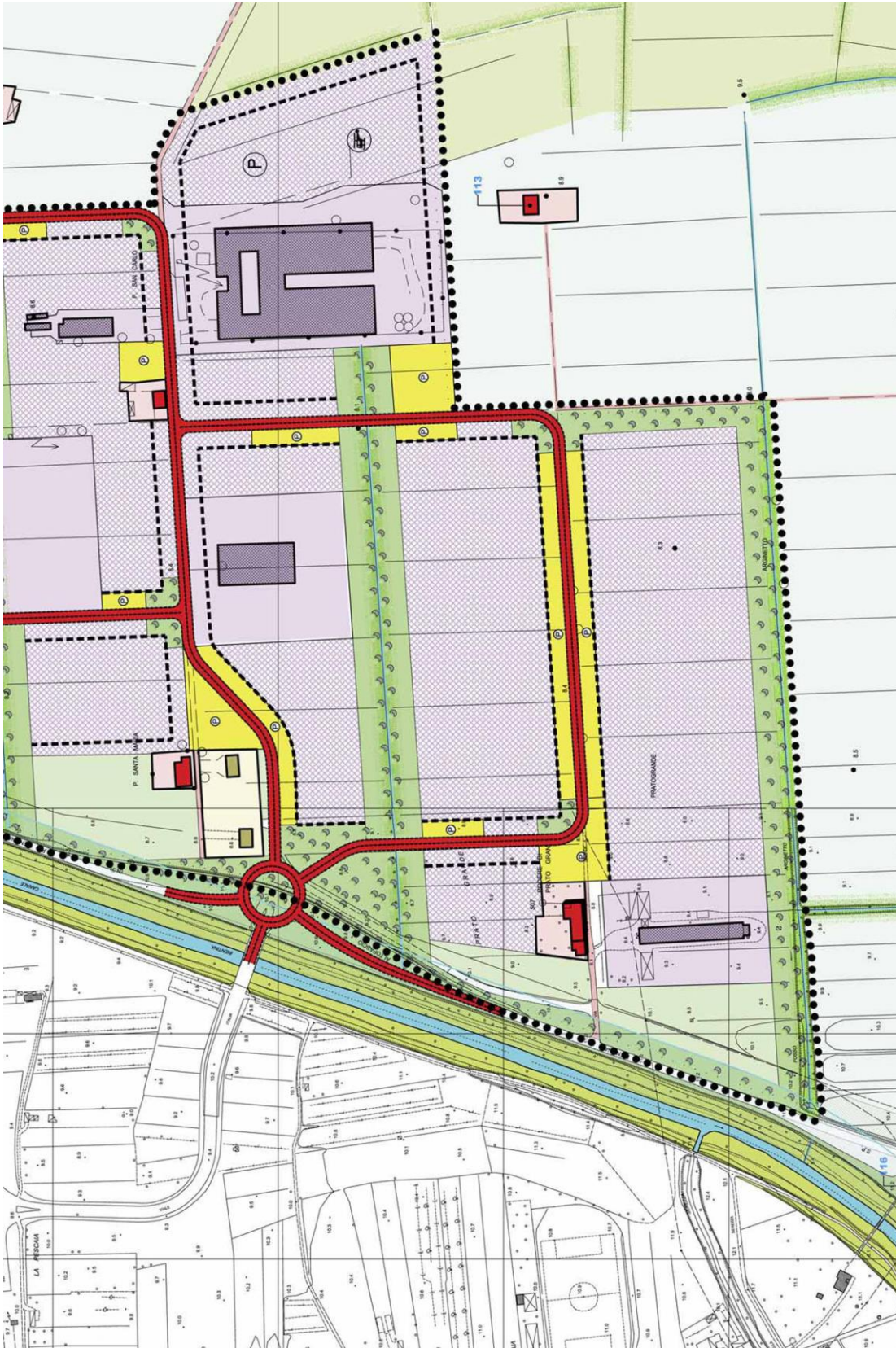
# 1 - Oggetto della Variante

Alla luce di quanto sopra detto in merito agli strumenti della gestione del territorio, la presente Variante deve concernere sia il Regolamento Urbanistico Vigente che il Piano Strutturale Vigente. Per adempiere compiutamente a tale compito vengono in primo luogo riportati gli elementi essenziali di tali strumenti, mentre per i dettagli esatti si rimanda alle Tav. 3a, 3c e 4a della presente Variante che costituiscono lo “stato attuale” delle modifiche proposte.

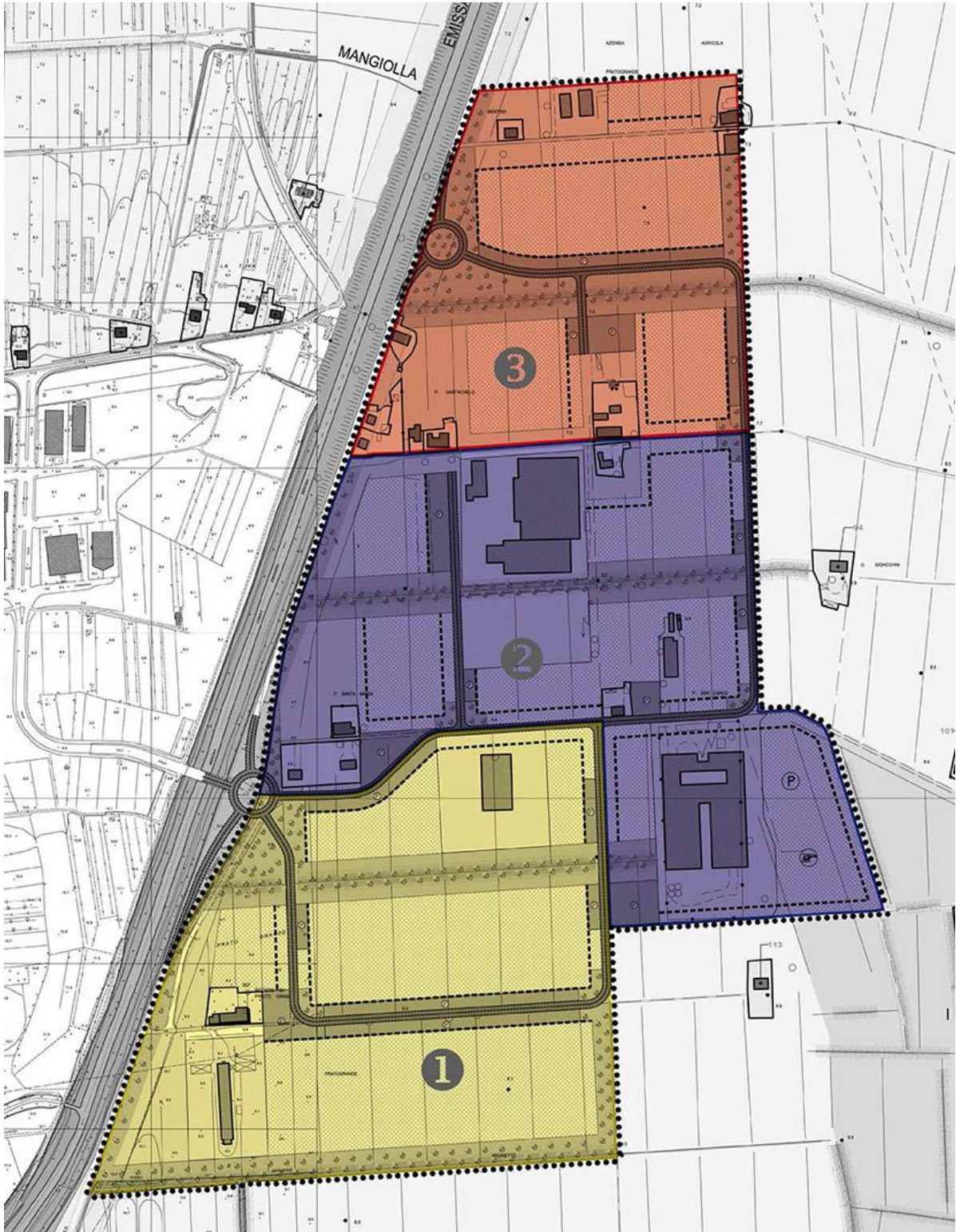
## 1.1. Illustrazione del RU vigente – Ambito di Pratogrande



Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Variante



Nell'ambito del RU vigente, inoltre, l'area di Pratogrande viene suddivisa in 3 comparti e viene definito un dimensionamento complessivo, relativo a tutta l'area, ed un dimensionamento specifico per i singoli comparti (il comparto oggetto della presente Variante è evidenziato in rosso).





<b>AREA INDUSTRIALE PRATOGRANDE - U.T.O.E. 3</b>	<b>COMPARTO 1</b>	<b>COMPARTO 2</b>	<b>COMPARTO 3</b>	<b>TOTALE</b>
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)	266.900	271.930	172.930	<b>711.760</b>
Area insediamenti produttivi esistenti	32.360	74.065	5.295	<b>111.720</b>
Area insediamenti residenziali esistenti	2.800	8.795	12.840	<b>24.435</b>
Strade poderali esistenti	3.405	3.120	2.585	<b>9.110</b>
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti	13930	19.800	24.285	<b>58.015</b>
<b>-----</b>				
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)	214.405	166.150	127.925	<b>508.480</b>
Strade Pubbliche	12.285	11.650	8.775	<b>32.710</b>
Parcheggi Pubblici	17.657	12.782	9.561	<b>40.000</b>
Verde Pubblico di protezione delle infrastrutture	58.100	31.965	30.785	<b>120.850</b>
Superficie Fondiaria (S.F.)	126.363	109.753	78.804	<b>314.920</b>
S.U.L. max	73.145	54.877	43.935	<b>171.957</b>
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)	0.34	0.34	0.34	<b>0.34</b>
Indice Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)	0.58	0.50	0.56	<b>0.55</b>
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)				<b>50%</b>
H max				<b>7,5/9,00 ml</b>

*Nota: La diversificazione della S.U.L. fra i tre comparti deriva dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione a carico degli stessi come descritto all'art. 38 delle N.T.A.*

Appare evidente che l'area oggetto nella presente Variante è riferita al Comparto 1, posizionato nella parte più a Sud, e nel dettaglio, alla parte "oggetto di trasformazione convenzionata" per la quale valgono i parametri della seconda parte della tabella.

Appare anche evidente che la presente Variante ricomprende solo parte del Comparto 1, in particolare, come oggetto di modifica, l'area posta a sud-est e, come oggetto di anticipazione, senza alcuna modifica, il "Braccetto" di collegamento con la prevista rotatoria e parte della rotatoria stessa, risultando pertanto estremamente coerente con il disegno infrastrutturale della nuova rotatoria previsto dal RU (la realizzazione della rotatoria e del braccetto sono opere di interesse pubblico importanti sia per l'area di Pratogrande che per il comparto produttivo di Cascine di Buti, come di seguito meglio definito).

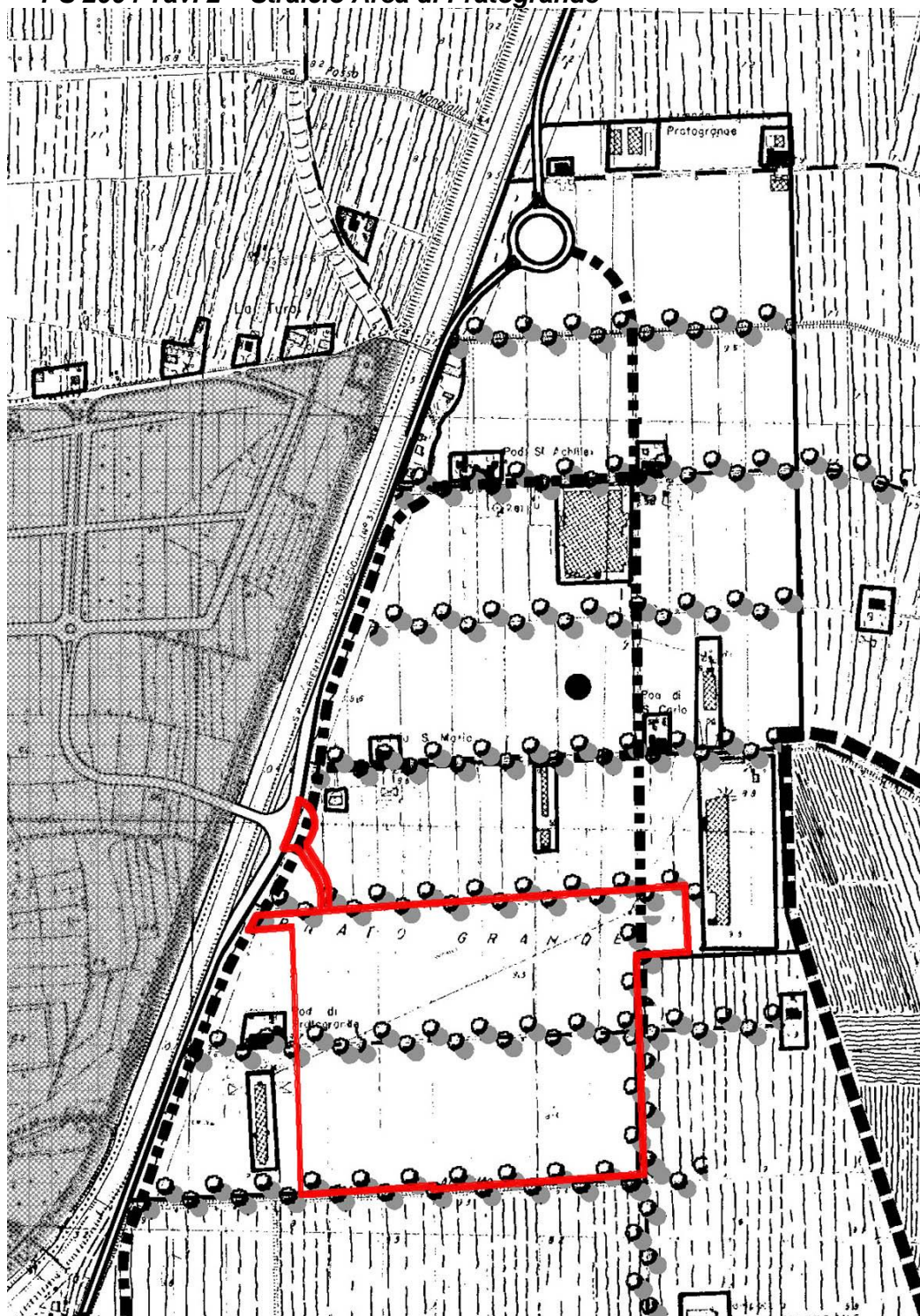
## **1.2. Coerenza con il PS vigente**

In merito alla Coerenza con il PS comunale la verifica viene svolta attraverso più step e momenti analitici:

- 1) In merito al PS del 2004, che è stato peraltro oggetto di diverse Varianti (tra le quali una specifica per l'Area di Pratogrande di seguito analizzata) viene verificata la coerenza rispetto alle previsioni pianificatorie in questo contenute costituite dalla tavola grafica di progetto e dalle NTA. Da tale analisi, come riportato nelle immagini di seguito riportate, l'area oggetto della presente Variante (perimetro rosso) ricade all'interno dell'area già individuata come comparto produttivo e anche le NTA confermano tale previsione definendola "nuovo insediamento produttivo in località Pratogrande" all'interno degli Insediamenti produttivi trattati all'art. 14. Tale articolo introduce prescrizioni in termini di dimensionamento e destinazione d'uso che appaiono superate dalla Variante di cui al punto

seguente, così come sono superate (dalla normativa vigente e dal suddetto Parere del Genio Civile) le prescrizioni relative alla pericolosità idraulica.

**PS 2004 Tav. 2 – Stralcio Area di Pratogrande**



PS 2004 Tav. 2 – Planimetria generale

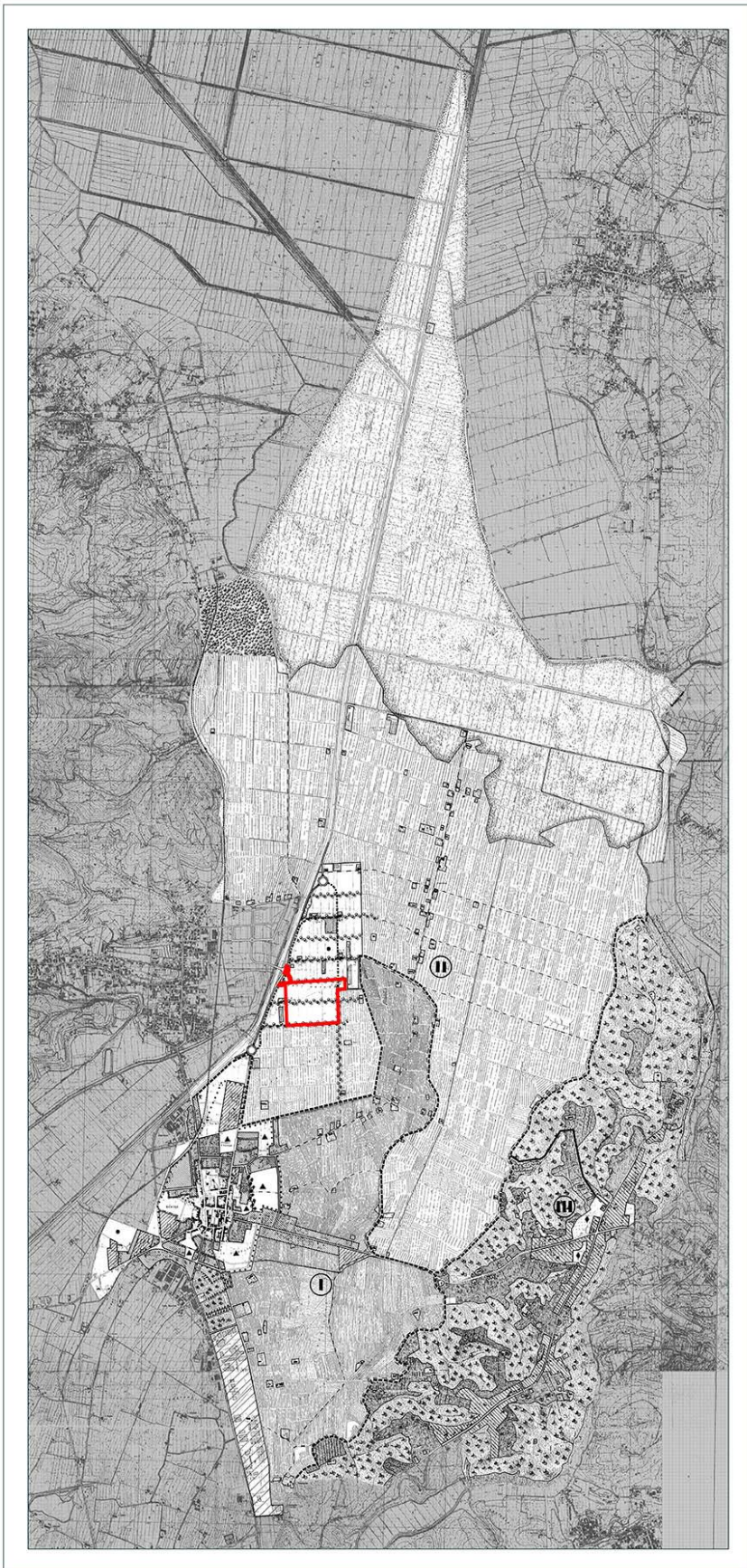
**2**

**PIANO VARIATO**  
A SEGUITO DELLE ACCOGLIMENTE DI OSSERVAZIONI  
**PLANIMETRIA GENERALE**  
scale 1:10.000

**COMUNE DI BIENTINA**  
**PIANO STRUTTURALE**  
**VARIANTE**

Studio: Associazione di Urbanistica e Architettura  
Giancarlo Marini, Carlo Favini, Silvio Venturini, Daniele Pizzardi,  
Antonio Sestini, Giuseppe Sestini  
Architetti Luca Rossi, Tommaso Grossi  
gruppo - luglio 2004

- LEGENDA**
-  **SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA**
  - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
  - AREE AGRICOLE DI PIANURA**
  -  Edifici storici
  -  Edifici recenti
  - FATTORIA MEDICIA / PARCO CAMPAGNA**
  - SUB SISTEMA INSERDATIVO**
  - LIMITI URBANI**
  - AREE STORICHE**
  - AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE**
  -  **AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE**
  - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
  -  In area industriale consolidata
  -  In piccole aree
  -  Di nuova previsione
  -  **SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA UMBRA E BONIFICATA**
  - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
  - AREE PALUSTRI BONIFICATE**
  -  Edifici storici
  -  Edifici recenti
  - AREE DEL LAGO DI BIENTINA BONIFICATE**
  - RISERVA NATURALE TUSALI**
  - SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA**
  - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
  - AREE COLLINARI**
  -  Aree boscate
  -  Aree coltivate
  -  Edifici storici
  -  Edifici recenti
  -  Ambito di valorizzazione turistica / ambientale (art.4,3)
  - SUB SISTEMA INSERDATIVO**
  - INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE**
  -  **INSEDIAMENTI COLLINARI DI NUOVO IMPIANTO**
  - CANALI STORICI**
  - VIABILITÀ STORICA**
  - FERROVIA PONTERRA-LUCCA**
  - NUOVA VIABILITÀ**
  - VIABILITÀ DI ACCESSO E DISTRIBUZIONE all'area produttiva di Prato grande**
  -  **ELEMENTI DELLA DOTAZIONE DEI LAGHI nell'area produttiva di Prato grande**



2) Rispetto al PS del 2004 l'area di Pratogrande è stata oggetto di specifica Variante urbanistica che ha coinvolto contestualmente il RU ed il PS stesso, approvata con Delibera n. 61 del 06-11-2014 ed ha riguardato il perimetro (per un'area peraltro esterna al comparto della presente Variante) già analizzata al precedente cap. 1.1 in quanto trattasi di Variante contestuale RU e PS.

Viene in questa sede però specificato che tale Variante è stata sviluppata con il supporto di specifica Valutazione Ambientale Strategica le cui conclusioni sono riportate nel RA della Variante stessa, dove, anche con a seguito dei Contributi apportati dai Soggetti competenti in materia ambientale - SCA - ed in particolare dalla Regione Toscana, sono stati analizzati e valutati tutti gli elementi introdotti attraverso la Variante stessa quali: un modesto ampliamento dell'area di Pratogrande per accogliere "un grande parcheggio per l'atterraggio di elicotteri a servizio di un'attività che produce yacht" (stralcio cap. 2 del RA della RA della VAS 2014), la previsione della nuova rotatoria, la suddivisione in 3 sub-comparti (da sud a nord, 1, 2 e 3) all'interno di uno "Schema Unitario", il relativo dettaglio del dimensionamento previsto, il divieto di introdurre grandi superfici di vendita. La valutazione ambientale ha avuto esito positivo ed assicurato la sostenibilità degli interventi. In particolare, in riferimento specifico al PS, la Variante del 2014 si è resa necessaria per il leggero ampliamento dell'area produttiva di Pratogrande verso est mentre non ha previsto modifiche perimetrali per l'area oggetto di Variante.

## **2 - Descrizione della Variante.**

### **2.1. Obiettivi e descrizione della Variante**

#### **2.1.a. Obiettivi**

Le modifiche previste nell'ambito della presente Variante, sono finalizzate a perseguire i seguenti obiettivi:

- Consentire l'insediamento di un'attività nell'ambito della Logistica, la quale necessita, a seguito dei recenti sviluppi tecnologici, di strutture alte ed estese.
- Consentire corpi di fabbrica di estensioni maggiori a quanto previsto dal RU vigente, restando nelle previsioni di Territorio Urbanizzato; per perseguire tale obiettivo è necessario avere un comparto fondiario unico e non diviso da viabilità pubblica, come previsto ~~sia~~ dal RU vigente. In tale ottica obiettivo primario è quello di individuare soluzioni tecnologiche in materia di sicurezza idraulica finalizzate a consentire l'insediamento dell'attività prevista all'interno del perimetro delle previsioni già individuate dal RU vigente e, ivi compresa l'area copiafinicata in accordo con la Regione Toscana nelle Conferenze

dell'11 gennaio 2019 e dello 07 febbraio 2022 relative al nuovo PO.

- Perseguire, in breve tempo, l'interesse pubblico costituito dalla realizzazione della rotatoria prevista sulla SP 03 in prossimità dell'incrocio per Buti.

### **2.1.b. Descrizione Variante e Interventi di protezione idraulica**

Nel dettaglio la presente Variante è finalizzata all'insediamento di una attività di logistica (già prevista tra le funzioni ammesse dal RU vigente e dal PO adottato stessi).

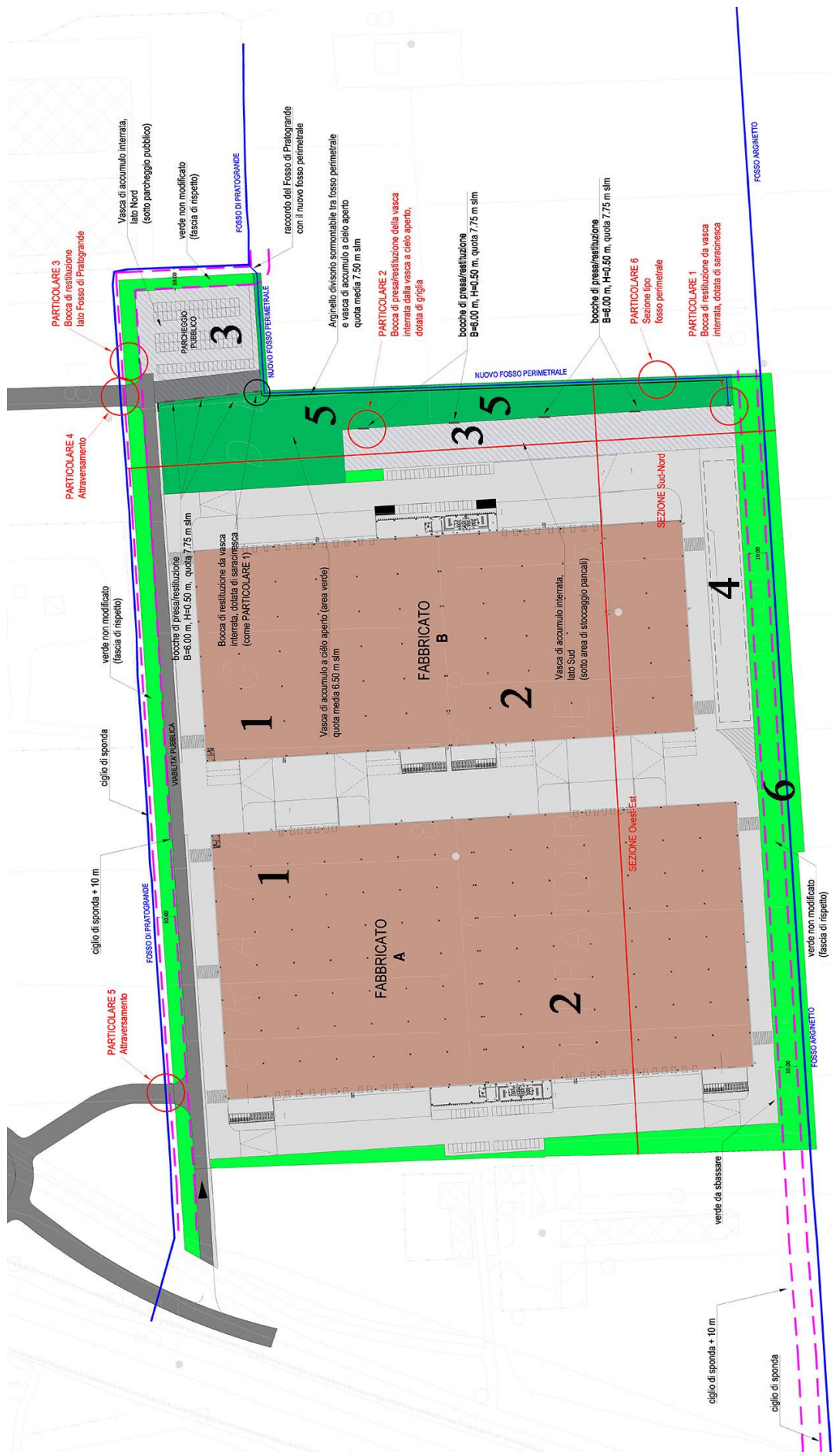
In particolare rispetto al RU vigente la presente Variante costituisce una modifica, di seguito illustrata nel dettaglio rispetto al Comparto 1 dell'UTOE 3 – Area Industriale di Pratogrande (tale variazione comporterà modificazione agli elaborati NTA art. 38, 3P e 3P-SU del RU vigente).

Alla luce di quanto sopra detto la presente Variante risulta caratterizzata dai seguenti elementi:

- Al fine di perseguire quanto sopra la presente Variante suddivide, con logica assolutamente simmetrica, i Comparti previsti dal RU vigente in due Sub-Comparti, il primo dei quali (chiamato A) è oggetto di Variante (modifiche dimensionali, parametriche e normative di seguito illustrate), mentre il secondo (chiamato B) prosegue con le previsioni precedenti
- In merito al RU i due SubComparti vengono definiti 1a (oggetto di modifiche) e 1B (prosegue con le previsioni del RU vigente)
- Per perseguire l'obiettivo di "proporzionalità" delle previsioni inerenti il Sub-Comparto B viene per questi mantenuto inalterato l'Indice Territoriale (vd. anche i dati dimensionali seguenti).
- In merito al RU vigente, attuando i parametri di cui sopra la SUL/SE ammessa per il SubComparto B risulta di 18.945 ( $ST\ 55.720 * 0.34$ ), circa corrispondente al 26% della SE prevista dal RU vigente per l'intero comparto 1.
- In merito alla superficie territoriale del Sub-Comparto A, oggetto di Variante, è inoltre prevista una rettifica perimetrale in prossimità del vertice Nord-Est ove viene ricompresa anche una piccola porzione di territorio che il RU vigente individuato come Verde Fluviale di pertinenza dei corsi d'acqua. Viene specificato che questo lembo di area non era stato già utilizzato come potenzialità edificatoria e che la pertinenza fluviale è superata dagli interventi di messa in sicurezza proposti dalla presente Variante a seguito dell'approfondimento degli studi idraulici effettuati.
- Oltre a quanto sopra detto è prevista, nell'ambito della presente Variante, l'individuazione di un ulteriore Sub-Comparto, definito "Suc-Comparto C" che individua un'area esterna al Comparto 1 del RU vigente.
- Tale SubComparto è costituito dal "braccetto" di collegamento tra l'area oggetto di Variante e la prevista rotatoria sulla Strada Provinciale Bientinese e da parte della rotatoria stessa. Per tale "braccetto" la presente Variante prevede solamente l'attuazione anticipata, , perché strettamente funzionale alle azioni ivi previste, senza avviare alcuna modifica

rispetto al RU vigente.

- Viene specificato che la realizzazione della rotatoria costituisce, come sopra già detto, un'opera necessaria di interesse pubblico per la messa in sicurezza dell'incrocio, estremamente trafficato, tra la SP 03 e la strada che conduce all'area produttiva di Cascine di Buti.
- Alla luce di quanto sopra è stato necessario modificare, ed ottimizzare diminuendone la superficie, la viabilità pubblica nel modo di seguito detto.
- Nelle more della realizzazione del "braccetto" e della rotatoria di cui sopra, la presente Variante prevede (ricomprendendolo nel SubComparto A) la realizzazione di un "breve allaccio" verso la viabilità di accesso attualmente esistente, via Fibonacci; tale "breve allaccio" potrà continuare ad essere anche una volta realizzata la rotatoria, come accesso al sub-comparto ad ovest in funzione dell'organizzazione interna al sub-comparto stesso.
- A tal proposito viene ulteriormente chiarito che con l'attuazione dell'opera di interesse pubblico della rotatoria suddetta, e del relativo "braccetto" sud-est, verrà dismesso l'altro incrocio, stretto e non del tutto in sicurezza, tra la SP 03 e la via di Pratogrande, mentre la via di P potrà continuare ad essere per usi interni al Sub-Comparto B. L'attuazione della rotatoria agevolerà lo sviluppo di tutta l'area di Pratogrande in quanto le altre aree di previsione potranno connettersi ad essa già realizzata nell'ambito della presente Variante.
- Altra caratteristica importante della presente Variante è l'approfondimento degli studi idraulici effettuati nell'ambito del RU vigente, con particolare riferimento a quest'ultimo strumento che è stato effettuato alla luce della disciplina e degli strumenti tecnologici più recenti; nel complesso, per la definizione degli interventi idraulici si rimanda agli specifici elaborati dc Variante (Elaborati 5), mentre in questa sede vengono riportate le azioni conseguenti al Contributo del Genio Civile (ed indicate nell'elaborato grafico schematico allegato con il numero progressivo corrispondente) che ha portato alla configurazione finale del comparto di Variante.



- 1) Spostamento degli edifici verso ovest;
- 2) Conseguente accorpamento dei 3 edifici previsti dalla Variante adottata in 2 edifici (Fabbricato A e Fabbricato B); si tratta in pratica di un ritorno al numero di edifici previsti dal RU prima della presente Variante;
- 3) Lo spazio destinato ad accogliere le acque relative all'invarianza idraulica viene individuato in parte sotto il parcheggio pubblico ubicato a nord-est (in parte già previsto nella Variante adottata) ed in parte tra il Fabbricato B ed il confine di comparto (distanziato dal confine del comparto di alcune decine di metri)
- 4) Lo spazio destinato ad accogliere le acque relative alla permeabilità idraulica viene individuato nella parte sud del comparto, a sud del Fabbricato B
- 5) Nello spazio inedificato ad est, ove nella Variante adottata era presente il condotto artificiale che conduceva l'acqua nella vasca prevista sotto gli edifici, viene adesso individuata una fascia a verde con funzione di tutela ambientale del corso d'acqua; anche in questo caso viene ripresa una precedente previsione del RU. Tale previsione, anche alla luce delle importanti valutazioni ambientali di cui al punto seguente, oltre che nelle cartografie di variante verrà specificata come elemento prescrittivo nelle NTA della Variante.
- 6) Lo spazio a verde di cui al punto 5 va a congiungersi ed integrarsi con la fascia di verde ambientale già presente lungo il fosso che corre a sud del comparto.
- 7) Introduzione nelle Norme di Variante delle Prescrizioni riportate nel Parere del 26-03-2024.

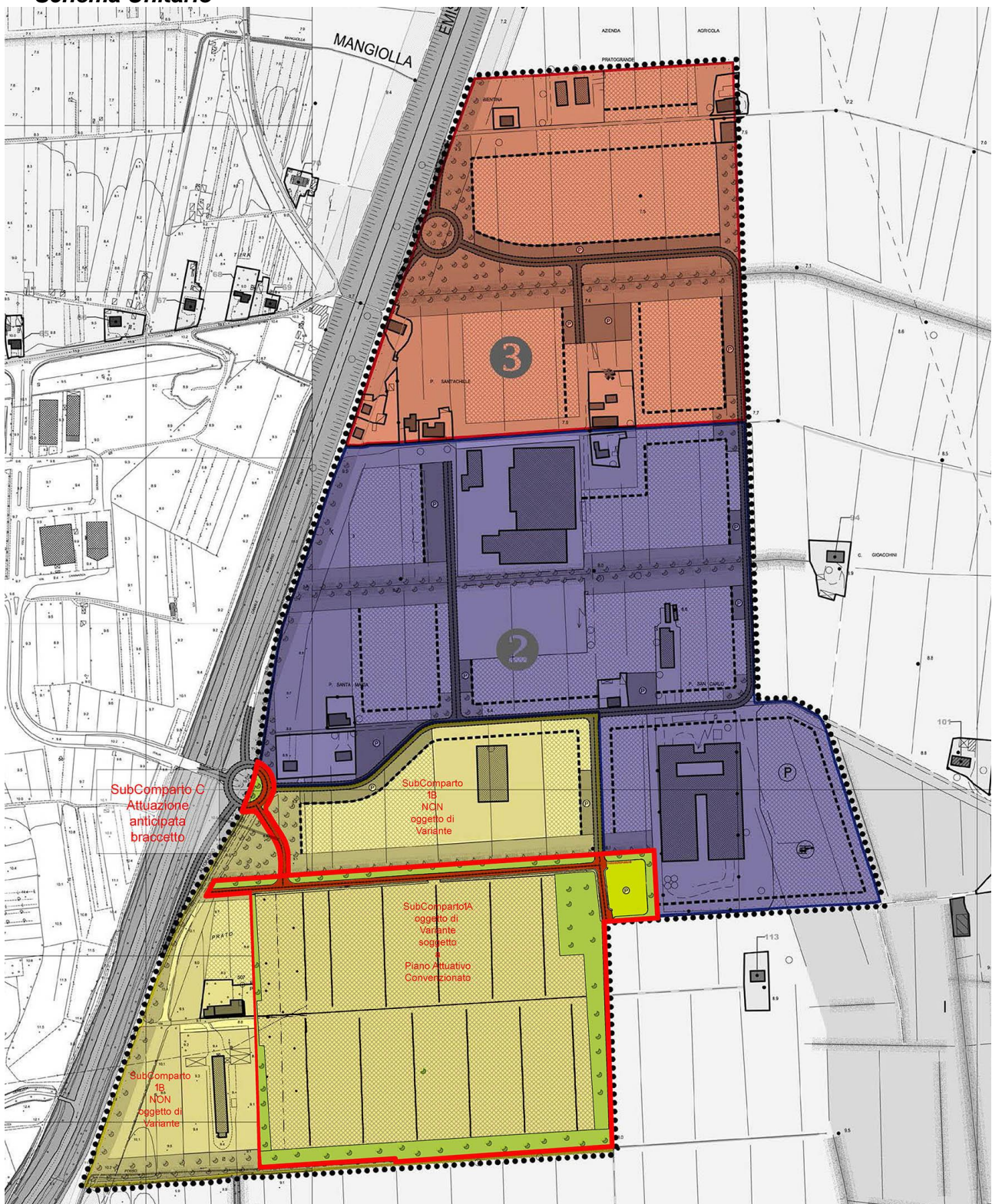
## ***2.2. Modifiche al disegno urbano prefigurato dal RU vigente ed al relativo Dimensionamento***

Alla luce di quanto sopra gli elaborati 3P e 3P-SU del RU, e la relativa tabella dimensionale, sono stati modificati nel modo di seguito graficizzato.



Modifiche alle Tavole di Variante al RU:

**Schema Unitario**





AREA INDUSTRIALE PRATO GRANDE - U.T.O.E. 3	COMPARTO 1		COMPARTO 2		COMPARTO 3		TOTALE
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)		266.900	271.930		172.930		711.760
Area insediamenti produttivi esistenti		32.360	74.065		5.295		111.720
Area insediamenti residenziali esistenti		2.800	8.795		12.840		24.435
Strade poderali esistenti		3.405	3.120		2.585		9.110
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti		1.3930	19.800		24.285		58.015
	<b>SUBCOMPARTO 1A</b>		<b>SUBCOMPARTO 1B</b>				
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)	157.020	55.720	166.150		127.925		508.480
Strade Pubbliche	4.050	7.530	11.650		8.775		32.710
Parcheggi Pubblici	3.706	4.530	12.782		9.561		40.000
Verde di protezione delle infrastrutture e degli insediamenti (int. a seguito Osservazioni) nord (pubb) 5.750 + sud (priv) 9.325 = 15.075		29.500	31.965		30.785		120.850
Superficie Fondiaria (S.F.)	142.997	32.839	109.753		78.804		314.920
S.U.L. max	79.000	18.945	54.877		-43-935 19.135*		171.957
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)	0.50	0.34	0.34		0.34		0.34
Indice Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)	0.60	0.58	0.50		0.56		0.55
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)	60%	50%					50%
H max	16	7,5 / 9					7,5/9,00 ml
Verde privato, anche di protezione degli insediamenti (integrato a seguito delle Osservazioni)		2.780 + 9.615 = 12.395					
Braccetto - anticipazione attuazione già prevista		2.256					2.256

Nota: La diversificazione della S.U.L. fra i tre comparti deriva dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione a carico degli stessi come descritto all'art. 38 della N.T.A.

\*: Viene stralciata una parte del dimensionamento anche in considerazione della mancata conferma della parte nord del presente sub comparto 3 in sede di Copianificazione 11-01-2019 e 07-02-2022

In merito al dimensionamento, oltre alla tabella sopra riportata, viene specificato che:

\*) Il Sub-Comparto B continuerà ad avere gli indici ed i parametri attribuiti dal RU vigneti (con un dimensionamento pertanto "proporzionale" rispetto alla superficie in esso ricompresa (come già detto al precedente cap. 2.1.b;

\*) Il sub Comparto A vede attribuiti i Parametri dimensionali di seguito definiti (estrapolazione e talvolta ripetizione della tabella di cui sopra)

<b>PARAMETRI DIMENSIONALI</b> <b>Area industriale di Pratogrande U.T.O.E. 3</b> <b>SUB-COMPARTO 1A</b>	
	Parametri dimensionali comparto 1A
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)	MQ. 157.020,00
Strade Pubbliche	MQ. 4.050,00
Parcheggi Pubblici (P)	MQ. 3.706,00
Verde di protezione delle infrastrutture e degli insediamenti Nord (pubblici) Sud (privati)	MQ.5.750,00 MQ.9.325,00
Superficie Fondiaria (S.F.)	MQ. 142.997,00
S.U.L. massima	MQ. 79.000,00
Indice Territoriale (I.T. = S.U.L./S.T.)	0,50
Indice Fondiario (I.T. = S.U.L./S.F.)	0,60
Rapporto di copertura (R.C. = S.C./S.F.)	60%
H max	ML.16,00
Verde privato, anche di protezione degli insediamenti	MQ.12.395,00
Braccetto - anticipazione attuazione già prevista	MQ.2.256,00

### **2.3. Planivolumetrico definitivo**

Nel presente capitolo viene riportato un Planivolumetrico definitivo, corredato di specifici dettagli (illustrati con specifiche note, ove necessario), nel quale, sulla base del progetto di disegno urbano riportato al cap. 2, vengono inserite e recepite tutte le prescrizioni normative o grafiche che sono state individuate nel corso della VAS e che sono state recepite anche nelle norme di Variante.

Qualora il PA che verrà presentato ed i conseguenti titoli abilitativi non si discostino, se non per particolari non rilevanti a giudizio dell'Ufficio Tecnico, dal Planivolumetrico qui riportato, ivi compresi i dettagli architettonici, del verde e degli spazi pubblici, non dovrà essere redatta altra Valutazione ambientale, come anche ricordato nel Contributo delle Regione Toscana di cui al precedente cap. 1.2.4.

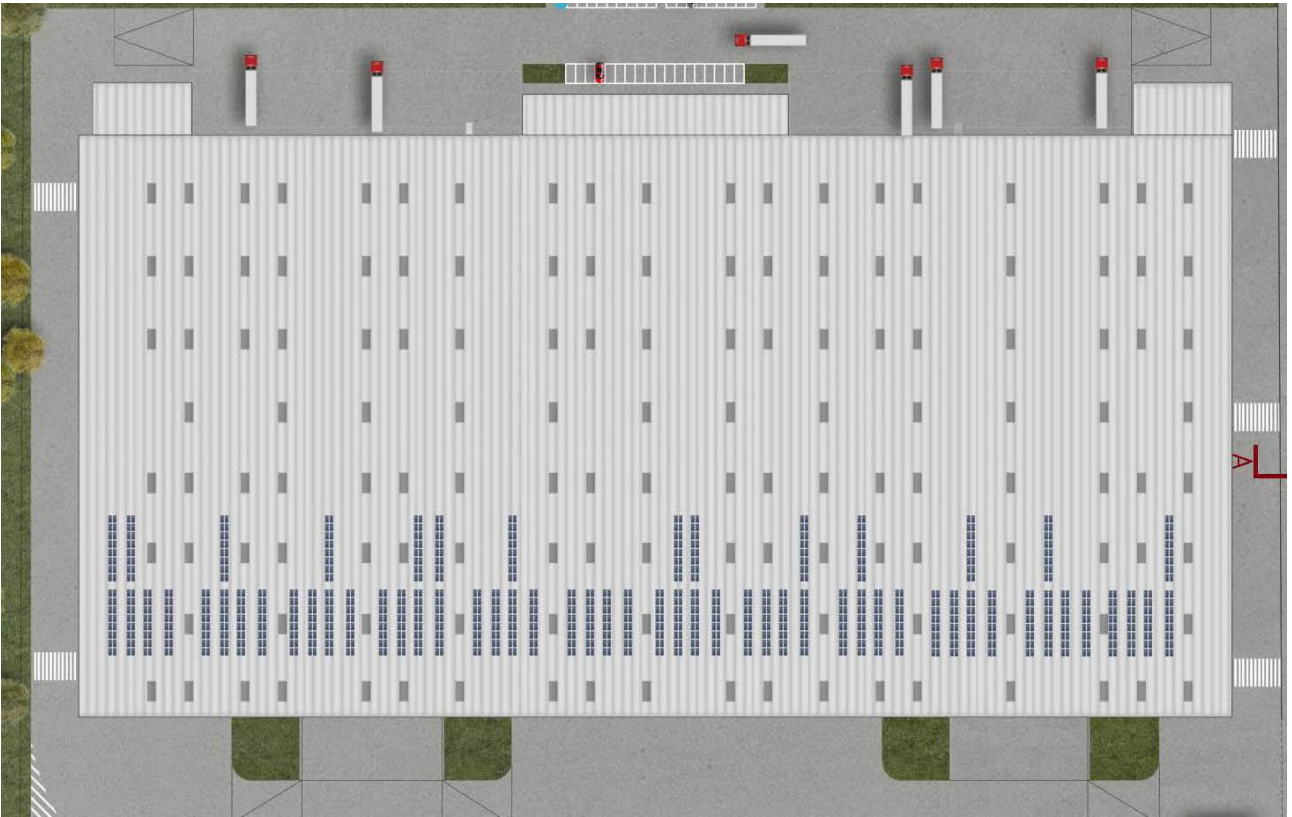
Di seguito è riportato il planivolumetrico complessivo per il comparto oggetto di Variante e vengono riportati i dettagli di progetto significativi in quanto espressamente inseriti a seguito della Valutazione ambientale sopra svolta.



Di seguito vengono riportate le coperture con riportati pannelli solari; viene prescritto che dovranno essere dimensionati almeno in funzione del fabbisogno interno e per le colonnine elettriche interne al comparto.

Successivamente è riportato un esempio delle colonnine elettriche che dovranno essere posizionate nei parcheggi che pubblici secondo quanto illustrato nella cartografia precedente e negli elaborati di progetto.

Viene anche riportato un esempio degli arredi urbani realizzati in fibre naturali e con prodotti di scarto.





Vengono poi riportate le due aree verdi piantumate così come previste dagli studi ambientali e idraulici effettuati, riportati nel RA e recepiti nella NTA (alle quali si rimanda per i dettagli delle piantumazioni e della gestione del verde.

**STAZ. RICARICA**

Stazioni di carica mediante colonnina di ricarica rapida per auto e camion



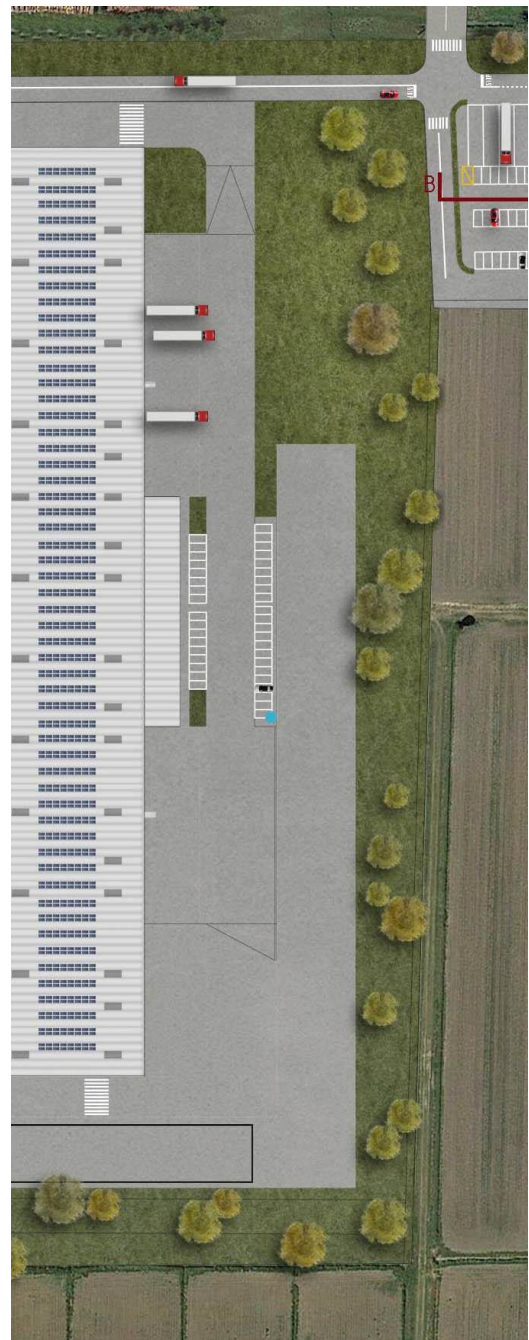
● COLONNINA RICARICA AUTO ● COLONNINA RICARICA CAMION

**ARREDO URBANO**

Arredi urbani realizzati in composti di fibre naturali che utilizzano prodotti di scarto. Materiali riciclabili, un'alternativa al legno rispettosa dell'ambiente e resistente agli agenti atmosferici.



CESTINO PER I RIFIUTI



Di seguito sono riportate le caratteristiche che dovranno avere i corpi illuminanti, sia privati che pubblici, incentrate sul risparmio energetico, l'uso di lampade LED, indirizzate verso il basso.

Illuminazione a LED. Luce emessa da sorgente ad elevata resa cromatica ed efficienza luminosa che permette un sostanziale risparmio energetico e una riduzione di emissioni di CO2 e non determinano alcuna emissione di raggi UV e IR. Il LED, se alimentato con una corrente adeguata, ha una vita utile nell'ordine di migliaia di ore garantendo un notevole risparmio.



ILLUMINAZIONE AREE PARCHEGGIO

LAMPIONE TIPO (H:5/8M)

ILLUMINAZIONE

Di seguito è invece riportato come sono state tradotte progettualmente le prescrizioni introdotte dalla Valutazione ambientale in merito alle fasce vegetali, alle piante da inserire ed ai percorsi definiti per ottimizzare le percorrenze e i tragitti.

Nella prima immagine sono riportate le specie vegetali da piantare, individuate tra quelle definite all'interno delle "Linee guida per la messa a dimora delle specifiche specie arboree per l'assorbimento degli inquinanti" definite dalla Regione Toscana".

ALBERI

Alnus Cordata  
 Carpinus betullus  
 Fraxinus



ALNUS CORDATA



CARPINUS BETULLUS



FRAXINUS

ARBUSTI

Abelia  
 Berberis  
 Cistus incanus  
 Cistus salvifolius  
 Erica arborea



ABELIA



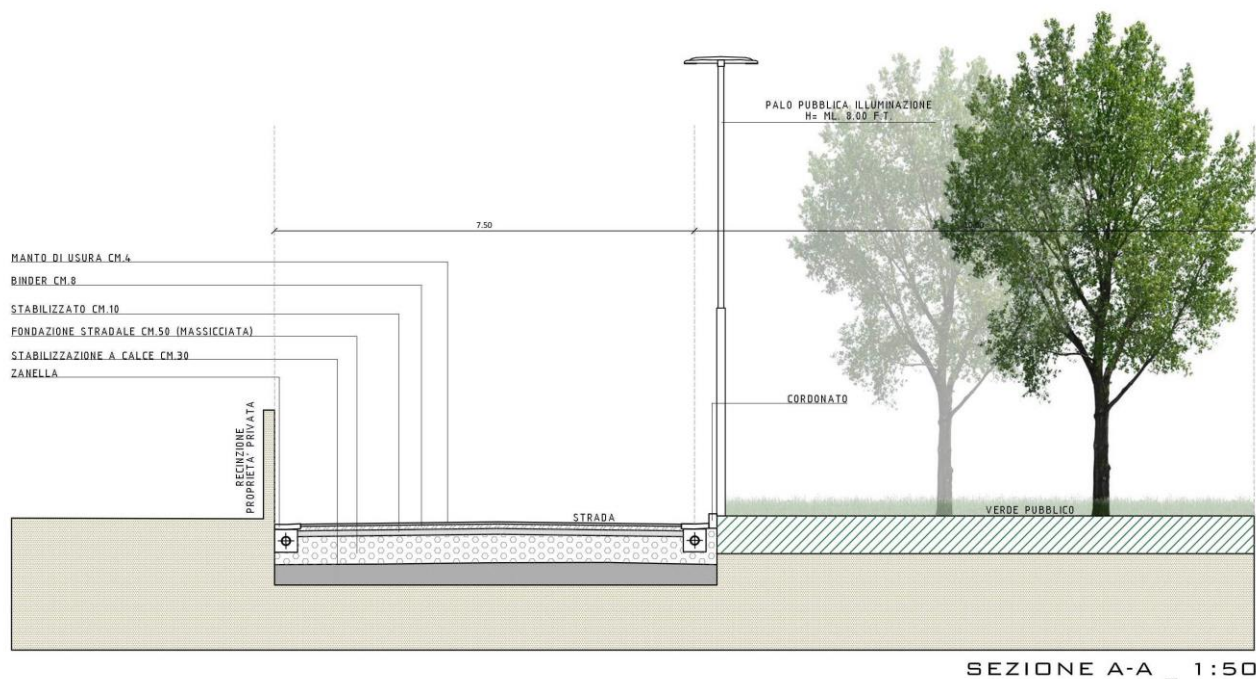
BERBERIS



CISTUS INCANUS

Nella immagine seguente, invece, è riportata una sezione stradale, nel tratto nord del comparto, nella quale è evidenziata, oltre ai dettagli tecnologici, la piantumazione di alberi, come fascia di verde pubblico.





Come ultimo dettaglio viene riportato il dettaglio delle vasche di accumulo delle acque piovane, con sistema di filtraggio e pompa per il loro utilizzo per usi non idropotabili, al fine di aver il massimo risparmio della risorsa idrica pubblica.

PIOVANA

RACCOLTA ACQUA

L'impianto di recupero dell'acqua piovana abbina lo stoccaggio delle acque piovane in adeguate vasche di accumulo con sistemi di filtraggio, ed il riutilizzo mediante pompa.



● DEPOSITO ACQUE PIOVANE

Viene infine sottolineato che fa appieno parte delle prescrizioni ambientale anche la previsione e realizzazione della vasca finalizzata all'eliminazione del rischio idraulico descritta nel dettaglio nell'Elaborato 5 di Variante al precedente cap. 2.2.3.d.

### **3. Elaborati della Variante al RU vigente e al PS vigente ~~PO~~ adottato-**

Alla luce di tutto quanto sopra illustrato la presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- 01. Relazione Illustrativa (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
- 02. NTA – Norme Tecniche di Attuazione (modificate in fase di accoglimento delle Osservazioni)
  
- 03a. RU Vigente – tav. 3P – Stato Vigente
- 03b. RU Vigente – tav. 3P – Stato Variato (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
- 03c. RU Vigente – tav. 3P-SU – Stato Vigente
- 03d. RU Vigente – tav. 3P-SU – Stato Variato (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
- 03e. RU Vigente – NTA scheda – Stato Vigente
- 03f. RU Vigente – NTA scheda – Stato Variato (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
  
- 04. Dati Catastali Varie Scale
  
- 05. Indagini Idrauliche
  - Relazione idraulica, elaborato 1 e elaborato 2 (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
- 06. Relazione geologica (modificata in fase di accoglimento delle Osservazioni)
  
- 07. Rapporto Ambientale Vas
- 08. Sintesi non tecnica Vas
  
- 09. Appendice Conclusiva al Rapporto Ambientale ed alla Sintesi non Tecnica della VAS (elaborato introdotto in fase di accoglimento delle Osservazioni)