

VARIANTE al RU - maggio 2023

Progettazione urbanistica: Arch. PieMichele Malucchi

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

Regolamento Urbanistico Vigente

03e - NTA Vigenti – art. 38

SINDACO ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Corrado Guidi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Luca Buti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Dott.ssa Veronica Stelitano

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE 3

Area Industriale di Pratogrande

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Luca Buti

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio Comune di Bientina

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

Geologo Dott. Fabio Mezzetti

RAPPORTO AMBIENTALE VAS

Arch. Graziano Massetani

ESTRATTO ART. 38

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

COMUNE DI BIENTINA

REGOLAMENTO URBANISTICO

novembre 2014

SINDACO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Corrado Guidi

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Arch. Luca Buti

GARANTE
DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Veronica Stelitano

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**Modificate a seguito delle osservazioni accolte
con Delibera di Consiglio Comunale n°43 del 8.8.2009**

**Testo integrato con le modifiche inserite a
seguito della delibera consiliare di autosospensione**

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO UTOE 3 Area Industriale di Pratogrande

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Luca Buti

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio Comune di Bientina

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

Geologo Dott. Fabio Mezzetti

RAPPORTO AMBIENTALE VAS

Arch. Graziano Massetani

ESTRATTO ART. 38

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

COMUNE DI BIENTINA REGOLAMENTO URBANISTICO

novembre 2014

Articolo 38 UTOE 3 **Area industriale di Pratogrande**

Sono le parti di territorio, racchiuse nell'UTOE numero 3 perimetrata in cartografia, destinate alla realizzazione di un'area produttiva classificata dal PTC di Pisa di interesse sovracomunale (PTC, articolo 17.6.2), in quanto si deve integrare, urbanisticamente e funzionalmente, con l'area produttiva limitrofa del Comune di Buti, oltre il Canale Emissario.

A tale scopo le due aree produttive vengono collegate con una viabilità trasversale che attraversa la Via provinciale 3 Bientina- Altopascio con una rotatoria inserita nell'area di Pratogrande.

L'area non è urbanizzata ma contiene al proprio interno alcuni capannoni sparsi, cascinali e insediamenti rurali; essa è costituita da terreni della bonifica, con elementi da tutelare quali i canali della bonifica da valorizzare all'interno della zona industriale come corridoi ecologici e spazi verdi di uso pubblico.

Ai sensi del Regolamento regionale 3/R le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenziale: solo negli edifici che hanno già questa destinazione; all'interno delle singole unità produttive, esistenti e di progetto, è consentito l'inserimento di un alloggio destinato alla guardianeria di SUL massima mq. 110;

industriale e artigianale: attività manifatturiere per la produzione di beni; attività di spedizione e trasporto; artigianato di servizio cioè tutte quelle attività, normalmente inserite anche nei tessuti urbani in senso stretto e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere, oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione; impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti; impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo

commerciale all'ingrosso e depositi: dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali;

commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, con esclusione dell'alimentare; pubblici esercizi;

turistico-ricettiva: attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso; ostelli; aree sosta attrezzata per camper; attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio.

direzionale: studi professionali; uffici direzionali;

di servizio pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, e di supporto: attrezzature sociali e culturali; attrezzature sanitarie ed assistenziali; ambulatori veterinari; strutture associative; attrezzature sportive; attrezzature religiose; attrezzature tecnologiche: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante; parcheggi, autorimesse, autostazioni; compreso un eliporto a servizio di attività produttive con

funzioni anche di servizio di protezione civile;

agricola ed altre attività ad essa connesse: agriturismo, agriturismo, agricampeggio, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli, ecc., nei casolari presenti all'interno dell'area.

Il Regolamento Urbanistico attraverso la cartografia di RU ed una apposita scheda-norma Tav.3P-SU definisce lo Schema Unitario di assetto della zona industriale di Pratogrande, con l'indicazione della viabilità pubblica di impianto, gli standard di verde e parcheggio pubblici, il verde privato di protezione degli insediamenti esistenti di carattere residenziale, gli insediamenti residenziali esistenti, per lo più vecchi cascinali di origine rurale, attualmente destinati a residenza ovvero suscettibili di essere utilizzati per altre attività come di seguito indicato, gli edifici produttivi esistenti.

Lo Schema Unitario individua tre sub-comparti che possono essere attuati ciascuno con un piano attuativo di iniziativa privata convenzionata ovvero con un piano attuativo pubblico: il comparto 1 e il comparto 2 pur autonomi hanno l'ingresso dalla strada provinciale in comune con la nuova rotatoria che costituisce l'ingresso principale alla zona industriale: pertanto in questo caso i due sub-comparti dovranno concordare anche in termini di compensazione economica, in caso di attuazione differita nel tempo delle previsioni interne ai singoli due comparti, almeno l'attuazione delle opere di urbanizzazione di ingresso alla zona industriale sufficienti a rendere il primo comparto di attuazione autonomo e funzionale.

La scheda-norma definisce per i singoli sub-comparti oltre alle opere da realizzare nell'ambito dello stesso anche la potenzialità edificatoria espressa in SUL, il Rapporto di Copertura (RC) all'interno dei lotti fondiari da individuare nell'ambito del piano attuativo di comparto all'interno delle superfici fondiarie cartograficamente individuate nello Schema Unitario, l'H max, nonché le destinazioni d'uso. Lo Schema Unitario della zona industriale di Pratogrande, oltre a dare un assetto urbanistico unitario a tutta l'area, attua fra i tre comparti una equa ripartizione fra oneri di urbanizzazione primaria e cessione al Comune di aree pubbliche e potenzialità edificatoria espressa in SUL nell'ambito del dimensionamento complessivo previsto dal PS.

La scheda norma definisce i dimensionamenti e i parametri urbanistici per tutta l'area e per i singoli comparti e le quantità di superficie destinata a strade pubbliche, parcheggi pubblici e verde pubblico e di protezione degli insediamenti nonché le aree già occupate da edifici residenziali e produttivi.

Mentre la perequazione urbanistica fra i tre comparti viene definita a livello di RU e di Schema Unitario, e attraverso di essa si opera un giusto equilibrio urbanistico ed economico fra aree fondiarie con potenzialità edificatoria e aree non fondiarie destinate ad uso pubblico, all'interno dei singoli comparti soggetti a piano attuativo si dovrà attuare la perequazione urbanistica interna fra le proprietà presenti, fermo restando l'assetto

urbanistico definito dal RU, con le precisazioni di seguito definite.

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree ricomprese nei singoli comparti soggetti a piano attuativo o loro aventi titolo; essi hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole di RU e nello Schema Unitario di cui alla scheda norma secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esso previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, come enunciata all'art.13 , finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Apposita convenzione da stipulare fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell' A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano, anche con rimando ad elaborati tecnici, caratteristiche degli interventi, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, che non può essere superiore a dieci anni e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza. Nella stessa convenzione saranno precisate le modalità per la manutenzione delle aree a verde pubblico dopo il collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria da effettuare a cura e spese dei proprietari o loro aventi causa. Nella stessa convenzione saranno inoltre contenuti, seppur non configurabili come opere di urbanizzazione primaria né secondaria, da attribuire a totale carico degli operatori privati, gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dei comparti e la loro successiva manutenzione da effettuare anch'essa a cura e spese dei proprietari o loro aventi causa.

Qualora tutti i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:

- la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
- rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nello Schema Unitario Tav.3P-SU e nella presente scheda norma;
- non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati all'interno del comparto dallo Schema Unitario;
- il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico e dell'assetto urbano complessivo della zona di Pratogrande prefigurato dallo Schema Unitario del RU e che non comprometta l'attuazione coordinata nel rapporto con gli altri

comparti.

In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente al Piano/i Attuativo/i.

I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto individuato nello Schema Unitario del RU ; qualora non vi sia la disponibilità formalmente documentata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal RU secondo le procedure previste ai successivi punti a) e b):

a) I proprietari delle aree ricomprese nel comparto soggetto a Piano Attuativo, che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione ai sensi dell'art.66 della L.R. 1/2005, nel quale sono previsti tempi e modalità per invitare i proprietari alla attuazione del piano ovvero per attivare le forme di attuazione tramite esproprio ai sensi dell'art. 65 della stessa L.R. 1/2005. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. b) Qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per ciascuno dei 3 comparti e difficoltà documentata a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre un Piano Attuativo relativo ad uno stralcio funzionale di un comparto individuato nello Schema Unitario , purché:

1) rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie dello stralcio (strade, parcheggi, verde pubblico), sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantengano inalterati anche nello stralcio i rapporti S.U.L./S.T. e S.U.L./S.F. previsti per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti degli altri stralci funzionali, pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare i predetti rapporti dovranno essere attuate nello stralcio successivo;

2) le opere di urbanizzazione primaria previste e le relative reti tecnologiche e sottoservizi siano funzionalmente collegati a quelli esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. e dello Schema Unitario tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi, il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei sottoservizi; si devono pertanto escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U.; in tale ottica si devono evitare interruzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo. Ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono

ammissibili parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo del comparto , pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi e si mantengano pressoché inalterati i rapporti territoriali e fondiari sopra citati.

3) Rispetto nell'ambito dello stralcio funzionale delle eventuali prescrizioni di carattere idraulico o geomorfologico previste per l'intero comparto e/o per gli altri comparti secondo quanto previsto dalle carte e dalle norme della fattibilità idraulica e geomorfologica, da concordare con la Pubblica Amministrazione e con gli enti preposti alla emissione dei pareri di conformità in sede di definizione dello stralcio funzionale, evitando forme di parzializzazione degli interventi e/o soluzioni temporanee, che seppur rispettose delle prescrizioni, rischiano di produrre effetti "a macchia di leopardo" sul territorio con conseguenze negative dal punto di vista morfologico e inefficaci sotto il profilo ambientale e urbanistico.

La valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali , recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi pena la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.

In caso di stralci funzionali non è possibile cambiare il disegno urbano prefigurato dallo Schema Unitario del RU per il comparto, salvo leggere modifiche come sopra indicato. Per poter modificare il disegno urbano anche in caso di stralci funzionali è necessario che vi sia l'accordo di tutti i proprietari del comparto, compreso quelli degli stralci successivi, posti all'interno del comparto, fermo restando i criteri di funzionalità valutati secondo i criteri sopraesposti; in questo caso comunque è necessaria una variante preventiva al RU e allo Schema Unitario sottoscritta da tutti i proprietari anche al fine di garantire che le modifiche non peggiorino l'assetto urbanistico complessivo.

Le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel comparto soggetto a piano attuativo devono essere iniziate prima del rilascio anche di un solo titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati, e devono essere collaudate prima dell'agibilità anche di un solo fabbricato . Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato dal Comune con costi a carico dei proprietari; in corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria il Comune, attraverso i propri organi tecnici, potrà richiedere verifiche e collaudi parziali per la corretta esecuzione delle stesse, e qualora ravvisi difformità o carenze potrà ordinarne il tempestivo adeguamento.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria inserite all'interno dei comparti di trasformazione dovranno essere cedute alla A.C. al momento della stipula della convenzione urbanistica dopo l'approvazione del piano attuativo; a tale scopo la

convenzione urbanistica conterrà precise clausole in merito ai seguenti temi:

-l'autorizzazione comunale ad eseguire le opere di urbanizzazione su aree già acquisite al demanio comunale;

-liberatoria per il Comune ed i propri organi tecnici da qualunque responsabilità civile e penale nella fase di esecuzione delle opere;

-garanzia della corretta manutenzione delle aree e delle opere ultimate sino al collaudo finale e alla cessione definitiva delle opere di urbanizzazione.

Qualora l'attuazione di un piano attuativo di un comparto presupponga il preventivo consenso dei proprietari di quello adiacente, ai fini del coordinamento nella realizzazione di opere pubbliche, come nel caso dei comparti 1 e 2 per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli comparti dovrà essere coordinata in modo organico e razionale, sia in termini urbanistici che economici al fine di assicurare un collegamento funzionale con le infrastrutture esistenti; pertanto in mancanza da parte dei proprietari interessati a coordinare le opere ricadenti in comparti separati seppur contigui, l'A.C. potrà negare l'adozione del piano attuativo ovvero imporre condizioni da inserire nelle convenzioni affinché il coordinamento sia formalmente garantito.

Gli edifici ricompresi con le proprie aree di pertinenza all'interno della superficie territoriale dei comparti soggetti a Piano Attuativo sono esclusi dai piani attuativi, tuttavia in occasione dello studio del piano attuativo del comparto è necessario coordinare i nuovi interventi con i fabbricati esistenti, siano essi di carattere residenziale o produttivo, al fine di garantire un corretto assetto urbanistico e paesaggistico.

Per gli edifici esistenti a carattere produttivo sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica, nei limiti degli indici fondiari contenuti nella scheda norma espressi in SUL per i singoli comparti, Sostituzione Edilizia all'interno della resede già individuata nello Schema Unitario. Interventi di Ristrutturazione urbanistica, il cui presupposto è quello della riorganizzazione urbana, sono possibili solo all'interno dei Piani Attuativi del comparto: in questo caso l'area di pertinenza del fabbricato da demolire potrà usufruire di una maggiorazione della SUL esistente pari al 20%, al fine di incentivarne la partecipazione alla costruzione della nuova zona industriale e la stessa può essere riorganizzata nell'ambito della superficie fondiaria adiacente.

L'area posta ad est dell'edificio destinato alla produzione di Yacht su via Leonardo Fibonacci è destinato ad ospitare un eliporto a servizio dell'azienda e con funzioni di protezione civile attraverso convenzionamento con la pubblica amministrazione per l'uso di tale infrastruttura per il miglioramento della viabilità di accesso a tale infrastruttura: nella fase attuativa dell'eliporto devono essere rispettate le prescrizioni ambientali di seguito definite e contenute nel Rapporto Ambientale le cui prescrizioni sono parte

integrante della presente normativa. L'area dell'eliporto costituisce superficie fondiaria, pertanto pur non essendo suscettibile di edificazione in quanto destinata a parcheggio ed eliporto, la SUL prodotta dalla stessa applicando l'indice fondiario, potrà essere utilizzata come ampliamento della struttura esistente, nell'ambito della resede di pertinenza, ovvero ceduta ad altri lotti del comparto 2, nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

L'area posta a nord del podere Pratogrande potrà ospitare edifici tipologicamente coerenti con il complesso edilizio storicizzato da destinare a funzioni di servizio e turistico-ricettive nell'ambito del dimensionamento previsto; anche l'area posta a sud dello stesso podere, pur già interessata da un edificio esistente di tipo produttivo, dovrà, nell'ambito della riorganizzazione/ampliamento dello stesso, adottare tipologie, quand'anche di tipo produttivo, rispettose del contesto paesaggistico-ambientale caratterizzato dalla presenza del podere Pratogrande.

Per gli edifici esistenti a carattere non produttivo sono consentiti gli interventi come di seguito definiti:

- per l'edificio del Podere Prato Grande, individuato come bene culturale dal PTC della Provincia di Pisa, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1;
- per gli altri edifici di interesse ambientale, individuati in cartografia in rosso, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 come definiti all'articolo 20 a);
- una quota parte pari al 20% delle nuove previsioni deve essere riservata al trasferimento di attività produttive presenti impropriamente nel tessuto urbano, opzione da esercitare prima dell'utilizzazioni dell'80% delle superfici fondiarie. Dopo tale periodo l'opzione perderà la priorità;
- per gli edifici recenti, individuati in cartografia, sono ammessi gli interventi come definiti all'articolo 20 b).

Si riportano di seguito i dimensionamenti e i parametri contenuti nella scheda norma relativi a tutta la zona industriale dello Schema Unitario Tav.3P-SU.

-Superficie territoriale UTOE 3:	_____	mq 711.760
-Aree Insediamenti produttivi esistenti: ⁽¹⁾	_____	mq 111.720
-Aree Insediamenti residenziali esistenti: ⁽¹⁾	_____	mq 24.435
-Strade poderali esistenti: ⁽¹⁾	_____	mq 9110
-Verde privato di protezione degli edifici residenziali esistenti: ⁽¹⁾	_____	mq 58.015
-Superficie territoriale oggetto di trasformazione convenzionata(ST):	_____	mq 508.480
-Strade pubbliche:	_____	mq 32.710
-Parcheggi pubblici:	_____	mq 40.000
-Verde pubblico:	_____	mq 120.850

-Superficie Fondiaria (SF): _____ mq 314.920
 -Superficie Utile Lorda (SUL max): _____ mq 171.957
 -IT medio (SUL/ST = 171.957/508.480) _____ 0,34 mq/mq
 -IF medio (SUL/SF = 171.957/314.920) _____ 0,55 mq/mq
 -RC (SC/SF): _____ 50%
 -H max: _____ 7,5 mt

salvo particolari esigenze per volumi tecnici e impianti speciali. Per gli edifici a carattere direzionale e commerciale, non realizzati con tipologia a capannone, l'H max è di mt 9,00 (2 piani)

-Distanza minima degli edifici dalla linea tratteggiata e dalle zone omogenee: _____ 5,00 mt.
 -Distanza minima degli edifici dai confini: _____ 5,00 mt.
 -Distanza minima fra i fabbricati: _____ 10,00 mt.

-Incentivo energetico: è possibile un incremento della SUL sino ad un massimo del 10% della SUL prevista qualora si adottino soluzioni costruttive e tecnologiche finalizzate all'autosufficienza energetica dei manufatti produttivi attraverso risparmio energetico e produzione energetica da fonti rinnovabili (coperture fotovoltaiche, geotermia, minieolico etc.): la percentuale dell'incentivo viene articolata in base alla classe energetica: 10% Classe A, 8% Classe B, 6% Classe C. Nessun incentivo per le classi inferiori.

COMPARTO 1

-Superficie territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (ST): _____ mq 214.405
 -Strade pubbliche : _____ mq 12.285
 -Parcheggi pubblici: _____ mq 17.657
 -Verde pubblico: _____ mq 58.100
 -Superficie Fondiaria (SF): _____ mq 126.363
 -Superficie Utile Lorda (SULmax) ⁽²⁾ _____ mq 73.145
 -IT (SUL/ST = 73.145/214.405) _____ 0,34 mq/mq
 -IF (SUL/SF = 73.145/126.363) ⁽²⁾ _____ 0,58 mq/mq

COMPARTO 2

-Superficie territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (ST): _____ mq 166.150
 -Strade pubbliche. _____ mq 11. 650
 -Parcheggi pubblici: _____ mq 12.782
 -Verde pubblico: _____ mq 31.965
 -Superficie Fondiaria (SF): _____ mq 109.753
 -Superficie Utile Lorda (SULmax) ⁽²⁾ _____ mq 54.877
 - IT(SUL/ST = 54.877/166.150) _____ 0,34 mq/mq
 -IF (SUL/SF = 54.877/109.753) ⁽²⁾ _____ 0,50 mq/mq

COMPARTO 3

-Superficie territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (ST): _____	mq 127.925
-Strade pubbliche: _____	mq 8.775
-Parcheggi pubblici: _____	mq 9.561
-Verde pubblico: _____	mq 30.785
-Superficie Fondiaria (SF): _____	mq 78.804
-Superficie Utile Lorda (SULmax) ⁽²⁾ _____	mq 43.935
-IT(SUL/ST = 43.935/127.925) _____	0,34 mq/mq
-IF (SUL/SF = 43.935/78.804) ⁽²⁾ _____	0,56 mq/mq

¹⁾ Le aree relative agli insediamenti esistenti sia residenziali che produttivi, nonché quelle identificate come verde privato e le viabilità poderali esistenti di cui alle lettere a),b),c),d) sono escluse dei piani attuativi, salvo le precisazioni per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio di tipo produttivo esistente.

²⁾ L'articolazione dell' Indice Fondiario e della relativa potenzialità edificatoria dei tre comparti è determinata dalla esigenza di compensare i diversi costi delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree pubbliche degli stessi effettuati in base allo Schema Unitario del RU per tutta la zona industriale.

Di seguito, a titolo dimostrativo, si riporta il metodo adottato per riportare in equilibrio per ogni singolo comparto costi e potenzialità edificatoria.

ANALISI DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	COMPARTO 1	COMPARTO 2	COMPARTO 3	TOTALE
Realizzazione strade (120 €/mq)	1.474.200	1.398.000	1.053.000	3.925.200
Realizzazione parcheggi pubblici (90 €/mq) 1.589.130	1.589.130	1.150.380	860.490	3.600.000
Realizzazione verde pubblico (20 €/mq)	1.162.000	639.300	615.700	2.417.000
Cessione aree strade e parcheggi (25 €/mq)	748.550	610.800	458.400	1.817.750
Totale costi realizzazione e cessione	4.973.880	3.798.480	2.987.590	11.759.950
S.U.L. BASE	63.182	54.877	39.402	157.460
Incidenza costi sulla SUL BASE (€/mq)	79	68	76	75
Incremento di SUL per riequilibrare i costi	9.964	0	4.533	14.497
S.U.L. MAX	73.145	54.877	43.935	171.957
Incidenza costi urbanizzazione sulla SUL MAX	68	68	68	68

Condizioni alla trasformabilità:

le condizioni alla trasformabilità derivano dal Statuto del territorio del Piano Strutturale e dalle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale redatto ai sensi della L.R.10/2010, in occasione della Variante al P.S. e al R.U. per l'inserimento dell'eliporto e della revisione della viabilità con rotatoria sulla SP 3, che è parte integrante delle presenti norme, nonché dalle indagini di carattere idraulico geomorfologico, idrogeologico e sismico di supporto alla stessa variante:

-le nuove previsioni urbanistiche si attuano attraverso piani attuativi privati convenzionati o pubblici nel rispetto dello Schema Unitario del RU di cui alla Tav. 3P-SU; la scheda norma allegata stabilisce i parametri urbanistici dei singoli comparti d'intervento; le nuove costruzioni previste nell'ambito dei comparti soggetti a piani attuativi sono possibili solo dopo la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dai piani attuativi dei comparti o di stralci funzionali di essi così come sopra definiti.

I Piani attuativi devono contenere:

- la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;
- gli schemi planimetrici dell'intervento in scala adeguata con l'individuazione della rete viaria pubblica, i percorsi pedonali, gli schemi tipologici degli edifici, caratteristiche degli elementi di arredo urbano e delle essenze arboree del verde pubblico, caratteristiche della pavimentazione dei percorsi pedonali, schema dei servizi per la raccolta dei rifiuti con individuazione delle piazzole per la raccolta differenziata;
- lo schema della rete per l'approvvigionamento idrico con l'individuazione di sistemi autonomi di approvvigionamento idrico e sistemi di riutilizzo delle acque;
- lo schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale consortile autonomo o pubblico ovvero sistemi di smaltimento a piè di fabbrica, a cui tutti i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
- schema di convenzione per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione ambientale;
- deve essere valutato l'inquinamento atmosferico e acustico in conseguenza del nuovo eliporto e l'impatto prodotto dalla modifica della viabilità interna alla zona industriale di Pratogrande, compreso la nuova viabilità di accesso con rotatoria; nella fase attuativa dell'eliporto deve essere valutato l'impatto acustico prodotto dalla realizzazione della nuova elisuperficie con il dettaglio della dimensione dell'area, dei tipi di veicoli, uso e numero dei voli previsti, orario di utilizzo devono essere previste le eventuali e opportune misure per mitigare l'impatto acustico sui ricettori sensibili della zona; è fatto obbligo circondare l'area di una barriera piantumata con essenze tipiche locali e di alto fusto per ragioni di mitigazione acustica e paesaggistica;
- deve essere garantita la sicurezza idraulica, idro-geomorfologica e sismica della zona a seguito degli interventi previsti, sia dell'eliporto che delle nuove viabilità interne alla

zona di Pratogrande, garantendo il mantenimento di un sufficiente grado di permeabilità dei suoli, l'efficienza ed il funzionamento del reticolo idraulico minore, le eventuali opere di compensazione idraulica;

- devono essere salvaguardati gli aspetti paesaggistici, maglia agraria e viabilità storica che costituiscono invarianti strutturali del PS, e le prescrizioni e gli indirizzi per la tutela del paesaggio della pianura di bonifica contenuti nella scheda di Ambito 8 del nuovo PIT/PPR regionale adottato con D.C.R. n.58 del 02.07.2014;

- devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni dei piani di settore in materia acustica, qualità dell'aria, della mobilità, della qualità dell'acqua, dell'energia: a tale scopo si raccomanda di assumere nella pianificazione e nella progettazione degli interventi i criteri di sostenibilità delle aree APEA quand'anche non siano attuate aree APEA facendo riferimento al documento "Linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana" Vol.II;

- in sintesi ogni piano attuativo deve contenere la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, a seguito delle nuove trasformazioni, così come indicato nel Rapporto Ambientale che costituisce parte integrante delle presenti norme: le prescrizioni ambientali riguardano in particolare il rispetto di tutte le disposizioni di legge presenti e future relativamente alle seguenti risorse: suolo(pericolosità idraulica, geomorfologica, idrogeologica, sismica locale), acqua (reticolo idraulico di bonifica, approvvigionamento idrico e smaltimento liquami),aria (inquinamento atmosferico), energia (fabbisogno energetico), clima acustico (inquinamento acustico), rifiuti (produzione e smaltimento rifiuti), paesaggio (impatto paesaggistico);

-le trasformazioni previste devono essere monitorate attraverso indicatori "certi e facilmente reperibili, di facile interpretazione, associabili ad una collocazione spaziale strategica in caso di valutazioni puntuali, indicatori qualitativi e quantitativi derivanti anche da standard di legge, indicatori cartografici": il Rapporto Ambientale redatto in occasione della Variante è parte integrante delle presenti norme e le prescrizioni in esso contenute per le singole risorse devono essere rispettate nella fase attuativa oltre ad altre che dovessero derivare da nuove disposizioni di legge o studi e indagini in loco prima nella fase attuativa.