

COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE
SUB-COMPARTO 1A

UBICAZIONE:

Area industriale di Pratogrande
56031 Bientina, PI

RICHIEDENTE:

Impresa Agricola Querci Sergio,
con sede in Firenze, via Barbacane n. 6

TECNICO:

Geometra Stefano Caturegli
codice fiscale: CTR SFN 58A 05G 843R
Via Galileo Galilei n.1/O - 56032 Buti, PI
pec: stefano.caturegli@geopec.it
mail: info@catureglieco.it

TECNICO:

Ing. Giuseppe Quintavalle
codice fiscale: QNT GPP 55A07 H570R
Via E. De Nicola n.37 - 57016 Rosignano Marittimo, LI
pec: giuseppe.quintavalle@ingpec.eu
mail: g.quintavalle@gmail.com

TAVOLA:

CONTENUTO ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

DATA:

Aprile 2024

Studio Tecnico Caturegli&Co.
Via Galileo Galilei n.1/o - 56032 Cascine di Buti PI
tel. 0587-725073 - info@catureglieco.it



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

Piano Attuativo

Pratogrande

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

SOMMARIO

CAPO I – AMBITO DI APPLICAZIONE e DIMENSIONAMENTO	2
Art. 1 – Ambito del PA	2
Art. 2 – Dimensionamento	2
CAPO II – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PA	3
Art. 3 – Prescrizioni di carattere ambientale	3

Aprile 2024

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I – AMBITO DI APPLICAZIONE E DIMENSIONAMENTO

Art. 1 – Ambito del PA

1. Il presente Piano Attuativo costituisce l'atto esecutivo di quanto previsto nella Variante al RU vigente, adottata con Delibera del C.C. n. 36 del 30/11/2023 relativa al sub-comparto 1A, così come riportato nella Variante di cui sopra e negli elaborati grafici del presente PA.

2. Il processo di Variante è stato supportato da specifica Valutazione Ambientale Strategica che ha valutato come sostenibile l'intervento previsto; poiché il presente PA non si discosta da quanto previsto dalla Variante di cui al comma 1, non deve essere oggetto di nuova Valutazione Ambientale.

3. Oltre a quanto sopra, contestualmente al presente PA, come prescritto dalla Variante di cui al precedente Art.1, è prevista l'attuazione anticipata, come elemento di forte interesse pubblico, della rotatoria sulla SP Bientina – Altopascio e del braccetto di collegamento con l'area oggetto di PA; a tal proposito viene specificato che il forte interesse pubblico è motivato da:

- a) l'esigenza di mettere in sicurezza l'incrocio esistente tra la SP e la strada che conduce all'area produttiva di Cascine di Buti
- b) la rotatoria sarà a servizio dell'intera area di Pratogrande e non solamente dell'area oggetto di PA;
- c) il piccolo tratto di nuova realizzazione che servirà a raggiungere l'area oggetto di PA da Via di Pratogrande potrà continuare a servire il Sub-Comparto B individuato dalla Variante di cui al precedente Art. 1 ed esterno al presente PA;
- d) una volta realizzata la rotatoria ed il relativo braccetto, l'innesto tra la SP e via di Pratogrande attualmente esistente e non del tutto sicuro (sia per chi si immette nella via di Pratogrande che per chi percorre la SP), verrà chiuso.

Art. 2 – Dimensionamento

1. In coerenza con la disciplina della Variante di cui al precedente Art. 1 il presente Piano Attuativo adotta i seguenti parametri dimensionali:

I Parametri dimensionali previsti per il Sub-Comparto A oggetto di Variante, così come riportato negli elaborati grafici, sono i seguenti:

IT: 0.50

IF: 0.60

RC: 60 %

H max: 16 m

PARAMETRI DIMENSIONALI Area industriale di Pratogrande U.T.O.E. 3 SUB-COMPARTO 1A	
	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)	MQ.5.750,00
Sud (privati)	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. Per tutto quanto non citato nelle presenti NTA di PA si fa riferimento alle NTA della Variante di cui al precedente Capo I e alle norme vigenti in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale con particolare riferimento alla disciplina in materia idraulica, geologica e sismica di supporto della Variante.

CAPO II – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PA

Art. 3 – Prescrizioni di carattere ambientale

1. Le presenti prescrizioni ambientali sono redatte in coerenza con le NTA della Variante di cui al precedente Capo I, con particolare riferimento al Capo III (PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI VARIANTE).

2. In merito alla pericolosità idraulica ed alla permeabilità dei suoli viene prescritta come condizione per la trasformazione la realizzazione di una vasca di compensazione idraulica interrata, ubicata sotto il piazzale / parcheggio che garantisca garantiscano la disponibilità di una volumetria sostanzialmente equivalente a quella sottratta alla libera esondazione delle acque dalla sopraelevazione del comparto edificato. Si tratta di una soluzione che, a parità di consumo di suolo, consente una maggiore edificazione ed una maggiore tutela della risorsa idrica del sottosuolo

3. Oltre a quanto sopra deve essere realizzata una ulteriore vasca, di dimensioni minori, finalizzata a raccogliere solo le acque piovane da impiegare, per i bagni interni e gli usi non potabili interni.
4. Vengono assunte come norme di piano le prescrizioni riportate nel Parere tecnico preventivo di fattibilità di Acque SpA in merito all'allacciamento idrico e fognario per due nuovi edifici previsti in Area Industriale di Pratogrande; tale parere esprime parere di fattibilità favorevole a condizione che vengano realizzati potenziamenti della rete sia idrica che fognaria (definendo esattamente dimensioni, nodi, pozzetti, dotazioni delle singole utenze, caratteristiche dell'impianto di depurazione ecc.)
5. Come compensazione ambientale relativa al nuovo consumo di suolo viene prescritta la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di 50 alberi che questa, una volta approvati i nuovi strumenti di pianificazione, potrà utilizzare per realizzare gli interventi di Riforestazione urbana da questi previsti all'interno delle future zone F1 e F5, ovvero in altre aree per le quali la Pubblica Amministrazione abbia verificato la necessità di piantumazione / forestazione.
6. Viene ripetuto che, trattandosi di attività di stoccaggio contenitori in vetro non è previsto, e quindi non è consentito, lavaggio intensivo di oggetti o manufatti.
7. E' ammesso il lavaggio dei pancali, sporchi per il viaggio o per le piogge, da effettuare solamente con le acque stoccate nella vasca prevista come tutela idraulica.
8. Allo stesso modo nei bagni dovrà essere impiegata, finché disponibile, l'acqua stoccata nelle 2 vasche previste come tutela idraulica; qualora non disponibile verrà impiegata la risorsa pubblica.
9. Lavabi e lavandini saranno dotati di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali ad esempio limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori, ovvero di sistemi di interruzione di flusso quali temporizzatori, pedivella, fotocellula.
10. In merito ai servizi igienici, questi saranno dotati di sistemi per la riduzione e ottimizzazione dei flussi idraulici per il risciacquo degli apparecchi igienico - sanitari quali ad esempio limitatori di scarico, pulsanti per l'interruzione dello scarico, doppia pulsantiera per la cassetta di scarico;
11. E' in ogni caso fatto divieto di utilizzare l'acqua potabile erogata da pubblico acquedotto per:
 - *) Prelievi da fontane per usi diversi da quelli potabili e igienici;
 - *) Irrigazione di aree verdi, giardini e simili;
 - *) Alimentare impianti di climatizzazione e impianti di qualsiasi altro tipo;
 - *) Il lavaggio delle fosse biologiche.
12. Costituiscono prescrizioni finalizzate a contrastare l'inquinamento atmosferico e per incentivare forme di produzione e utilizzo energia da fonti alternative, rinnovabili o non inquinanti:
 - *) Installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonte solare.

- *) Installazione di colonnine per la ricarica elettrica sia nel parcheggio privato che in quello pubblico.
- *) Specifici parcheggi per mezzi elettrici.
- *) Piantumazione di piante e alberi ad elevato potere di assorbimento inquinanti (da scegliere tra le specie indicate nelle specifiche Linee guida della Regione Toscana), in particolare sui limiti nord e sud del comparto.
- *) Lungo le strade pubbliche e/o private e nei parcheggi pubblici e/o privati sia utilizzato un sistema di illuminazione a basso consumo energetico, LED, con il fascio di luce puntato verso il basso.
- *) Anche i parcheggi pubblici per monopattini e bici, oltre a quelli privati, devono essere dotate di alcune colonnine elettriche.
- *) La copertura dei capannoni deve essere dotata in maniera diffusa e distesa di lucernari che consentano una buona illuminazione degli ambienti interni quanto la luce esterna lo consenta e possa essere attivata la luce artificiale sono in caso di necessità.
- *) Lungo le strade pubbliche e/o private e nei parcheggi pubblici e/o privati sia utilizzato un sistema di illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili e/o a basso consumo energetico, LED, con il fascio di luce puntato verso il basso.
- *) Viene accolta positivamente che l'attività di logistica insedianda non rientra nell'abito "food" e pertanto non prevede l'installazione di frigo, abbattitori, congelatori ecc e pertanto non prevede ingenti assorbimenti energetici; qualora dovessero in futuro cambiare le attività di stoccaggio, i macchinari introdotti dovranno essere alimentati da energia autoprodotta.

13. In merito alle prescrizioni di carattere paesaggistico:

- *) L'edificio dovrà essere pitturato con colori che ben si armonizzano col territorio (giallo chiaro, grigio e toni terra in generale);
- *) Anche le tetterie dovranno essere di colori coerenti con il territorio (marrone, giallo scuro ecc)
- *) E' prevista la piantumazione di alberi e arbusti sui limiti nord e sud, anche con la funzione di mitigazione visiva dell'area di Variante dalle aree circostanti; anche il limite ovest, al confine con un comparto esistente con funzione mista produttiva / residenziale è prevista la realizzazione di una siepe con la medesima funzione.

14. Di seguito vengono riportate le prescrizioni individuate in sede di VAS in merito all'ambiente, ai corridoi ecologici ed alla natura:

- *) In primo luogo sono individuate e prescritte, relativamente alla realizzazione della Rotatoria contestuale al presente PA, la manutenzione delle fasce a verde lungo il Canale Imperiale e i

percorsi da mantenere sotto alla prevista rotatoria (linee e tratteggi gialli nella seguente cartografia schematica)

- *) In secondo luogo vengono inserite in un disegno di collegamenti verdi reali la prescrizione già contenuta nelle norme di Pratogrande, di spazi verdi, piantumati con alberi e arbusti, lungo il perimetro dell'area di Variante.
- *) Le fasce a verde che corrono lungo la perimetrazione del comparto saranno piantumate come previsto già dal PS e dal RU vigente con le seguenti precisazioni in termini di "target minimi": la quota minima individuata è di 12 alberi nella parte ad est, 7 nella parte a sud, 6 nella parte ad ovest e 5 nella parte ad ovest; tale piantumazione nella parte ad ovest anche costituirà un filtro verso l'edificato esistente mentre ad ovest, essendo messa a dimora ad una quota più bassa rispetto ai capannoni previsti costituirà un filtro percettivo dal padule verso i nuovi edifici ma, al tempo stesso, manterrà la visuale verso il Monte Serra ed il gruppo dei monti pisani e contribuirà anche ad armonizzare la visuale dai capannoni verso il padule del Bientina (la piantumazione non dovrà essere disposta in linee o forme geometriche regolari).
- *) Le piantumazioni di cui sopra sarà effettuata con specie vegetali riportate nelle Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono, Allegato al PQRA.

15. Infine, in merito agli altri aspetti del sistema infrastrutturale, concernenti la specifica area oggetto di PA, valgono le seguenti norme, similmente a quanto sopra detto per l'intera area di Pratogrande, in merito all'area oggetto di Variante, l'edificato a ovest dell'area oggetto di PA è stato oggetto di specifiche prescrizioni di tutela: il limite con l'area produttiva dovrà essere corredata da un limite verde corredata di siepi, arbusti e alberi come detto al precedente art. 14; una volta completato e collaudato l'intervento la esistente via Fibonacci potrà essere utilizzata dai residenti (senza sbocco sulla SP, per motivi di sicurezza) mentre i mezzi che andranno all'area produttiva usufruiranno della nuova viabilità prevista (per motivi di qualità della vita).