



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

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

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani

Studio Massetani Architettura e Urbanistica

Progettazione Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Ingegnere infrastrutturale: Mattia Iannuzzi

Pianificatore Territoriale Patrizia Guerriero

Indagini archeologiche

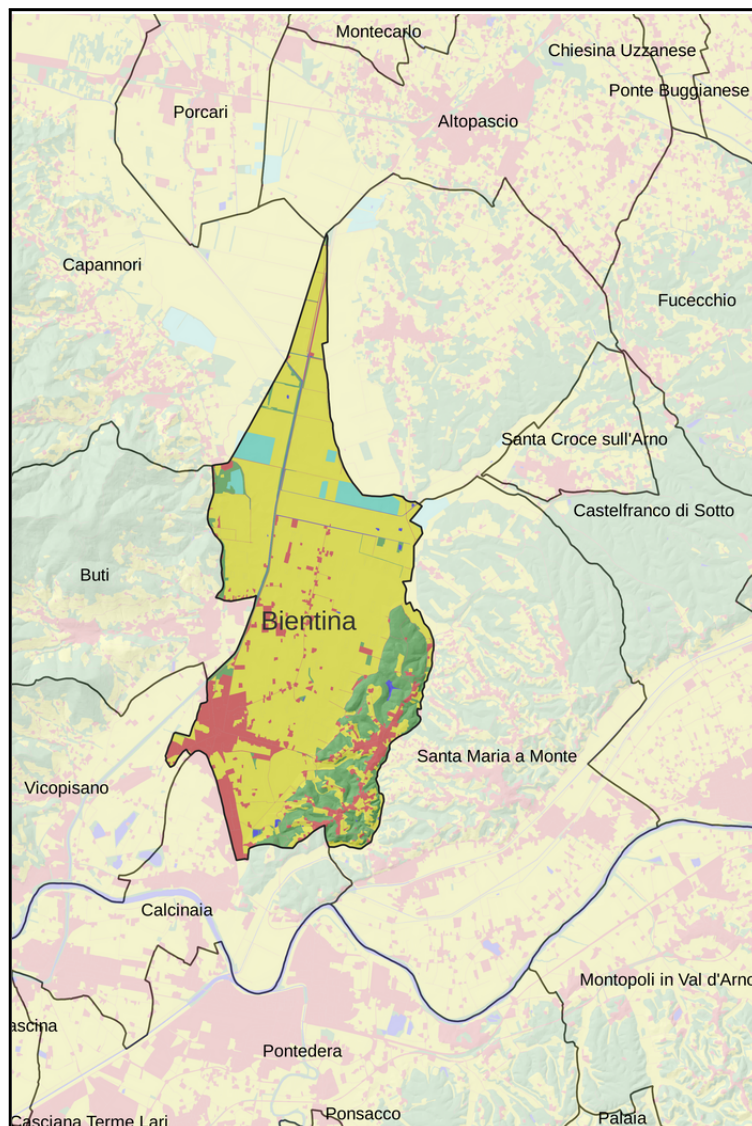
Archeologo Fabrizio Burchianti

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Marzo 2022

Approvazione

Scala

D.T.

03

Schede Norma per interventi di Trasformazione e di
Recupero

SOMMARIO

SCHEDE NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE: TU-t.....	5
TU-t 1 UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -CAPOLUOGO.....	7
TU-t 2 - UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -CAPOLUOGO	13
TU-t 3 - UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -CAPOLUOGO	19
TU-t4- UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA- CAPOLUOGO	25
TU-t 5- UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA- CAPOLUOGO	31
TU-t 6-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -CAPOLUOGO	37
TU-t7-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -CAPOLUOGO	43
TU-t8-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA - CAPOLUOGO	49
TU-t9-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA-CAPOLUOGO	55
TU- t10-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -PRATOGRANDE	61
TU-t11-UTOE tERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -QUATTROSTRADE.....	67
TU-t12-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA QUATTROSTRADE.....	73
TU-t13-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE.....	79
TU-t14-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE.....	85
TU-t15-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE.....	91
TU-t16-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE.....	97
TU-t17-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA.....	103
SCHEDE NORMA PER RECUPERO SE CON TRASFERIMENTO:TU-rd	109
TU-rd1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo	111
TU-rd2-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo	117
TU-RD3-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo	123
TU-RD4 -UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo	129
TU-rd5-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capolluogo	135
TU-rd6-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA.....	141
SCHEDE NORMA PER RECUPERO DI SE IN LOCO:TU-R	147
TU-R 1- UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – CAPOLUOGO	149
SCHEDE NORMA PER COMPENSAZIONE URBANISTICA :TU-c	155
TU-c1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –CAPOLUOGO	Errore. Il segnalibro non è definito.
SCHEDE NORMA PER ATTERRAGGIO DI se DI RECUPERO: TU-ra.....	161
TU-ra1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – CAPOLUOGO.....	163
TU-ra2-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – CAPOLUOGO.....	169
TU-ra3-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA.....	175
TU-ra4 -UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA	181
SCHEDE NORMA PER AREE tr COPIANIFICATE :TR-COP.t.....	187
TR-COP-t1-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – CAPOLUOGO.....	189

TR-COP-t2-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – CAPOLUOGO	195
TR-COP-t3-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE	199
TR-COP-t4-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE	205
TR-COP-t5-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE	211

ESTRATTI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

	A1 - Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico - art. N.T.A.
	A2 - Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno - art. N.T.A.
	B - Zone a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto - art. N.T.A.
	C1 - Zone a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Convenzionato (P.U.C./P.A.C.) - art. N.T.A.
	C2 - Zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di SE oggetto di trasferimento da zone RU soggette a Intervento Convenzionato (P.R.U.) - art. N.T.A.
	RU - Zone destinate a Interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette a Intervento Convenzionato (P.R./P.R.U.) - art. N.T.A.
	DC1 - Zone a prevalente carattere commerciale al dettaglio soggette a Intervento Diretto - art. N.T.A.
	DC2 - Zone a prevalente carattere commerciale al dettaglio soggette a Intervento Convenzionato (P.U.C./P.A.C.) - art. N.T.A.
	DM1 - Zone a prevalente carattere misto commerciale /produttivo soggette a intervento diretto - art. N.T.A.
	DM2 - Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento convenzionato - art. N.T.A.
	DP1 - Zone a prevalente carattere produttivo soggette a Intervento Diretto - art. N.T.A.
	DP2 - Zone a prevalente carattere produttivo soggette a Intervento Convenzionato (P.U.C./P.A.C.) - art. N.T.A.
	DPS - Zone a prevalente carattere produttivo destinate a servizi all'impresa - art. N.T.A.
	F1 - Zone destinate a verde pubblico, piazze, parchi urbani - art. N.T.A.
	F2 - Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico - art. N.T.A.
	F3 - Zone destinate a verde privato, orti, giardini - art. N.T.A.
	F4 - Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato soggette a Intervento Diretto- art. N.T.A.
	F5 - Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti e per mitigazione ambientale e forestazione urbana - art. N.T.A.
	F6 - Zone destinate a verde a corredo delle infrastrutture per la mobilità - art.N.T.A.
	P - Zone destinate a parcheggi pubblici

SCHEMI METAPROGETTUALI

LEGENDA



Infrastrutture ecologiche lineari



Infrastrutture ecologiche puntuale



Allineamenti fabbricati

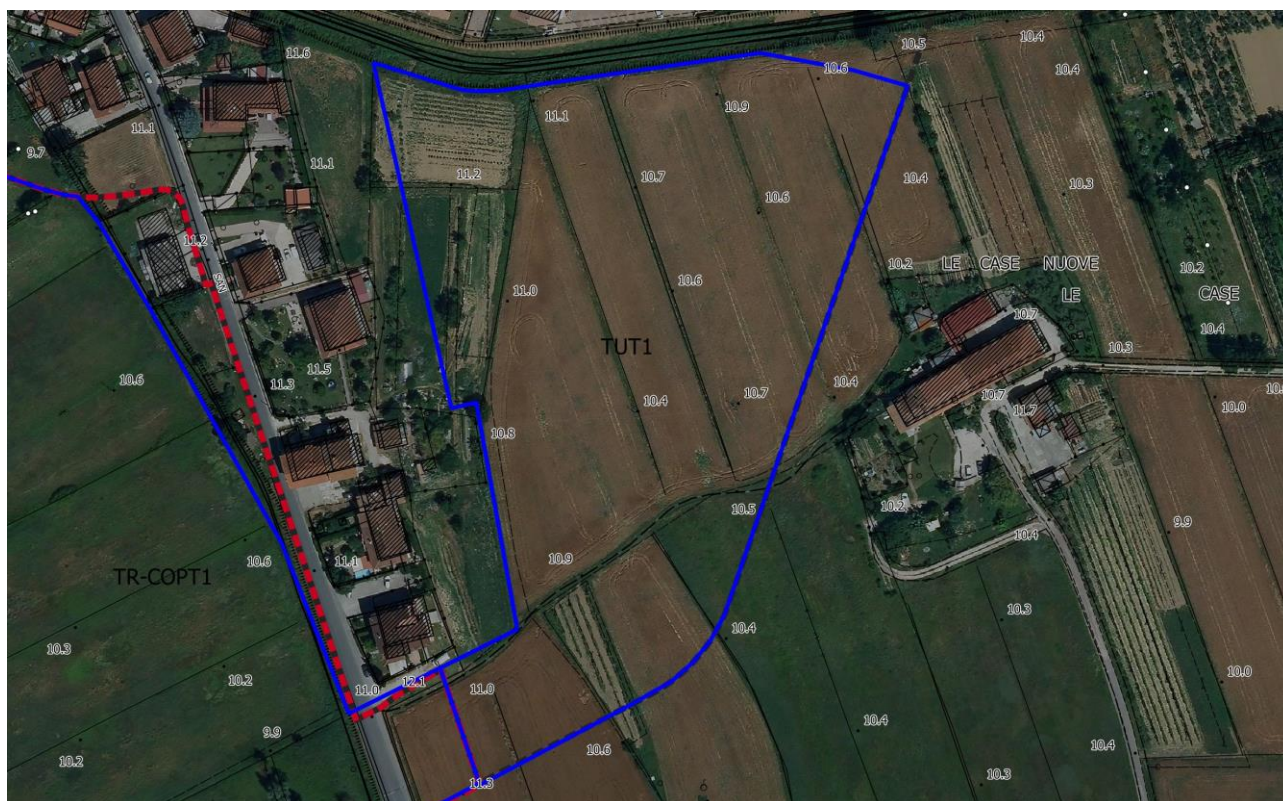


Cono di visuale

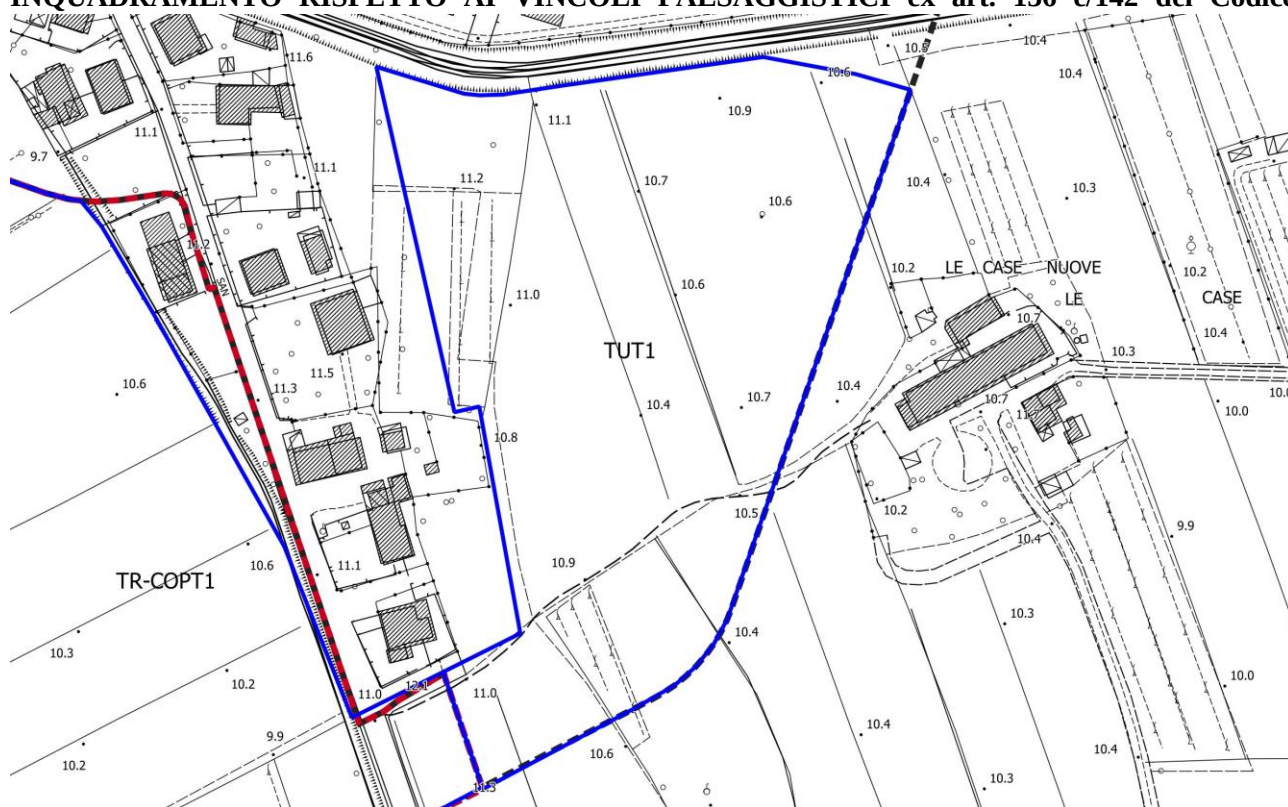
SCHEDE NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE: TU-t

TU-T 1 UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA - CAPOLUOGO

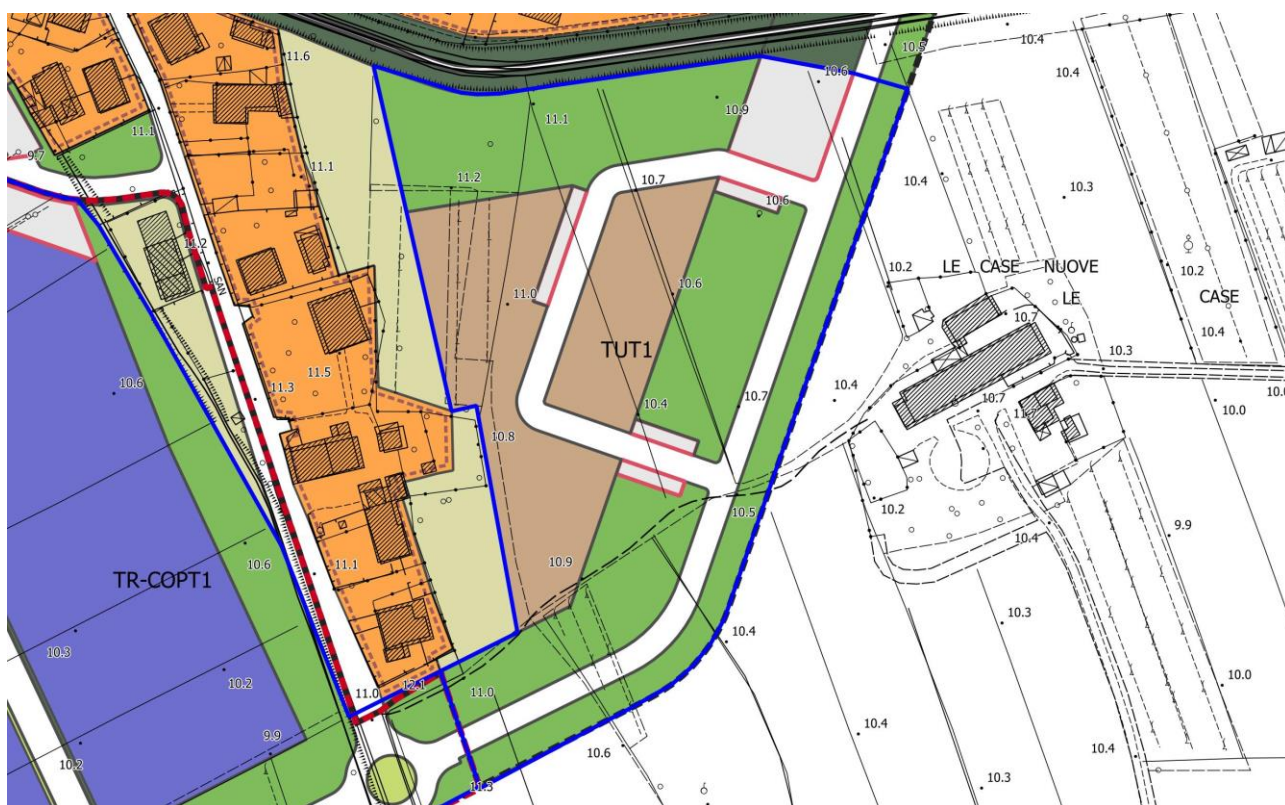
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via di San Piero . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano . L'intervento consente di dotare l'area di parcheggi e verde pubblico oltre che ad acquisire in compensazione le aree necessarie per la realizzazione di una parte della circonvallazione est al centro urbano di collegamento fra la strada regionale 439 e la Via provinciale n. 25 .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq 25.627

S.F.: mq 6.936

D.T.: mq 18.691 di cui:

- mq. 1.594 per parcheggi pubblici (P);
- mq. 12.777 per verde pubblico (F1);
- mq. 4.320 per strade pubbliche;

S.E.: mq. 4.160

I.C.: 30 %

H: 3 P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA. :

per l'accesso all'area interna dovrà essere realizzato solo il primo tratto sud della circonvallazione, e , considerato che la viabilità esterna è di interesse generale la parte iniziale da realizzare potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria , tuttavia dovranno essere cedute in compensazione tutte le aree della parte successiva della suddetta infrastruttura compreso la fascia di verde in destra , mentre la viabilità interna, il verde e i parcheggi interni dovranno essere realizzati nell'ambito degli accordi convenzionali.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono la ricucitura del margine urbano dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante, alquanto frastagliato, contribuendo con i nuovi interventi a ricreare un paesaggio urbano più ordinato e compiuto.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: creare edifici con fronti rivolti verso il verde pubblico esterno e la nuova viabilità di circonvallazione sì da creare una sorta di isolato con gli edifici posti lungo Via di San Piero con corti interne e fronti principali verso le strade pubbliche.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la riqualificazione del margine urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso gli spazi pubblici esterni (verde pubblico), anche introducendo architetture innovative sotto il profilo tipologico e tecnologico.

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con la localizzazione del verde pubblico come elemento di separazione dalla nuova viabilità di circonvallazione e verso il corso d'acqua deve garantire la permeabilità ecologica fra elementi naturali (corso d'acqua) e la campagna circostante ad est.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a verde pubblico è tale da favorire la utilizzazione di tali spazi come nuove centralità urbane e l'accessibilità dall'esterno per tutto il quartiere e come tali essi devono rimanere ed essere opportunamente arredati con dotazioni vegetazionali idonee e di tipo autoctono.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini pe-riurbani):

nello specifico la localizzazione del verde pubblico è tale da favorire la mitigazione paesaggistica al contorno verso sud ed est e verso la Fossa Nuova : in tali spazi si dovranno prevedere percorsi pedonali e di mobilità lenta e fasce alberate con specie vegetali di tipo autoctono e comunque supportate da un progetto del verde che riguardi tutta la barriera verde lungo strada, anche se attuata in temi diversi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità delle superfici esterne non deve essere inferiore al 30% .

Approvvigionamento idrico:

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa , per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del PO. Anche

in questo caso particolare attenzione si dovrà avere nelle fasi di cantiere al fine di ridurre o mitigare le fonti di rumore.

RIFIUTI

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

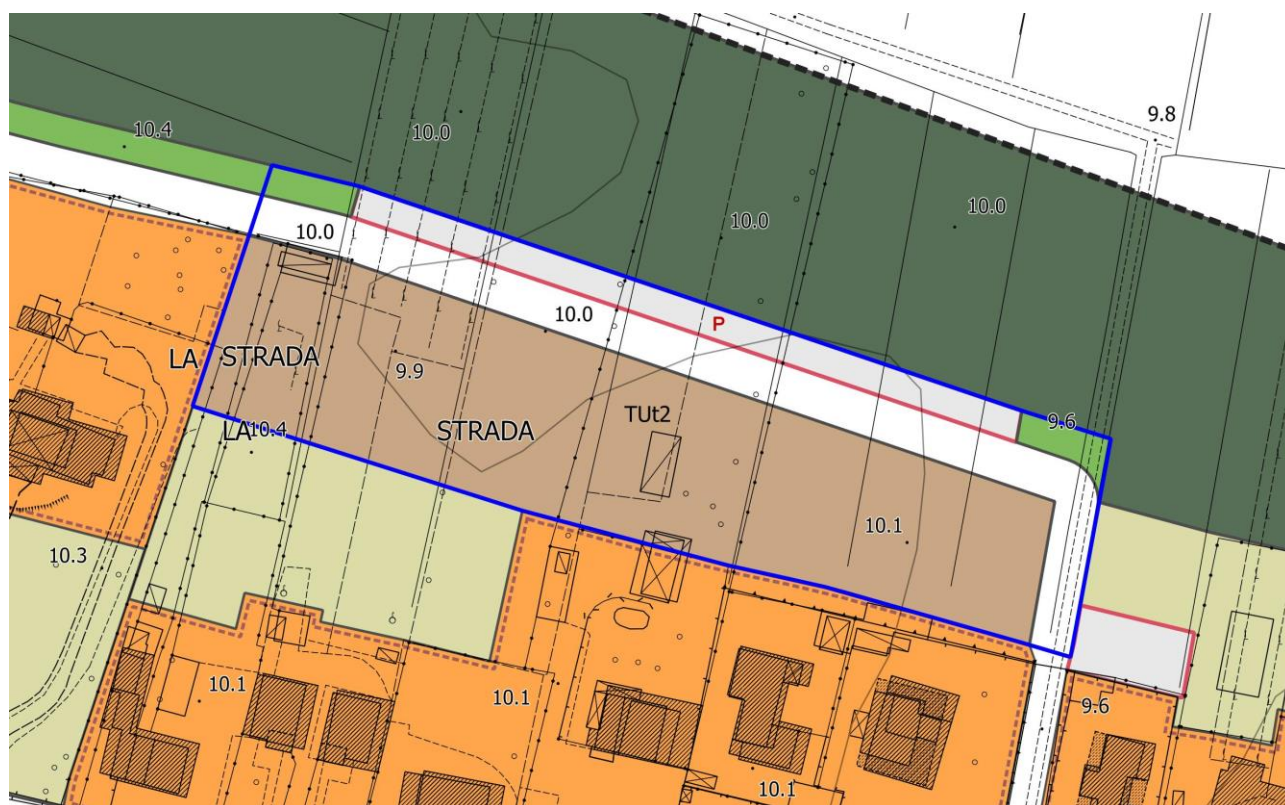
Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno. Particolare attenzione si dovrà avere nell'allestimento del verde pubblico in prossimità del corso d'acqua con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

TU-T 2 - UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA - CAPOLUOGO

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo a nord della Via del Monte , SP25 . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano retrostante gli attuali insediamenti lungostrada. L'intervento consente definire il limite urbano collegando l'attuale strada traversa di Via del Monte a fondo chiuso con Via delle Croci ad ovest, oltre a creare nuovi parcheggi pubblici di cui l'area risulta sprovvista anche in funzione della fruizione del grande parco verde a nord oggetto di forestazione urbana .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq . 9.195

S.F.: mq. 6.027

D.T.: mq. 3.168 di cui:

- mq. 1.200 per parcheggi pubblici (P);
- mq. 1.968 per strade pubbliche .

S.E.: mq 2.400

I.C.: 30 %

Hx: 3 P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convezionato – ai sensi dell'art.12.1 delle NTA. :

data la conformazione del comparto è possibile suddividere il comparto in più stralci funzionali soggetti a singoli PUC a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO. La funzionalità del comparto è determinata in accordo con gli Organi tecnici del Comune secondo i criteri contenuti all'art. 11.3.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono la ricucitura del margine urbano dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante, alquanto frastagliano, contribuendo con i nuovi interventi a ricreare un paesaggio urbano più ordinato e compatto, con la nuova viabilità che potrà definire il nuovo limite urbano.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: creare edifici con fronti rivolti verso la nuova viabilità pubblica esterna sì da creare un isolato ordinato con corti interne e fronti principali verso la strada pubblica.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la riqualificazione del margine urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso la nuova strada pubblica, anche introducendo architetture innovative sotto il profilo tipologico e tecnologico.

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con la localizzazione della strada pubblica come elemento di separazione fra la parte edificata e la zona F5 destinata a verde piantumato (forestazione urbana) deve garantire la permeabilità ecologica e visiva fra l'edificato e la campagna circostante a nord.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la previsione di un grande polmone verde a nord del nuovo edificato dovrà favorire l'utilizzazione di tale area come nuova centralità urbana verde e l'accessibilità dovrà essere garantita dalla nuova viabilità dotata di parcheggi pubblici anche allo scopo di ospitare la sosta per gli utenti del futuro bosco urbano.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la previsione di un'ampia zona F5 destinata a forestazione urbana accessibile dalla nuova viabilità dovrà favorire permeabilità ecologica e visiva fra spazio urbano e spazio aperto .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento in particolare nelle aree destinate a nuova viabilità e parcheggi pubblici in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche di campagna e si dovranno prevedere misure per il mantenimento di un buon livello qualitativo delle stesse;

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico:

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare , opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa , per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 NTA e 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, geotermico) , oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

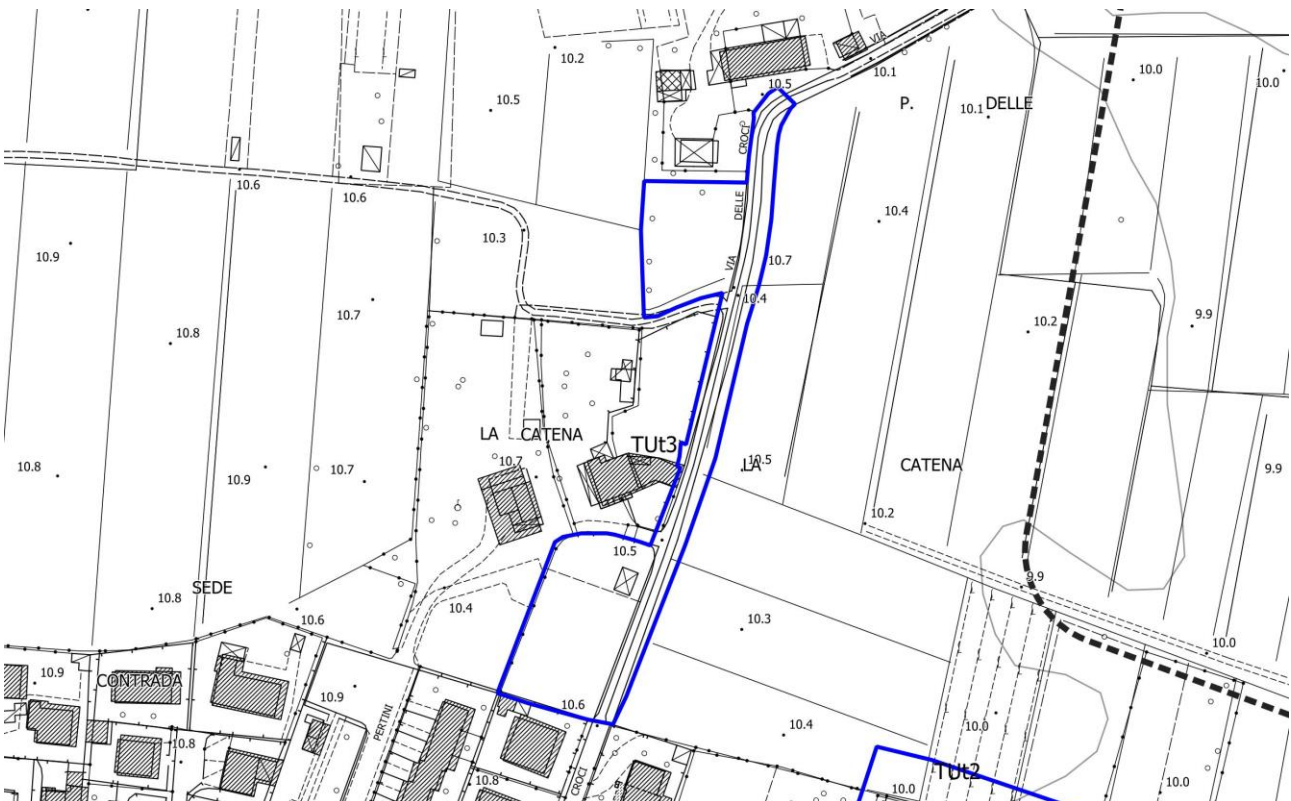
Sia le aree destinate a giardini privati che i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni al contorno di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno, soprattutto in vista della creazione di una vasta area a nord a destinazione verde piantumato (forestazione urbana).

TU-T 3 - UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA - CAPOLUOGO

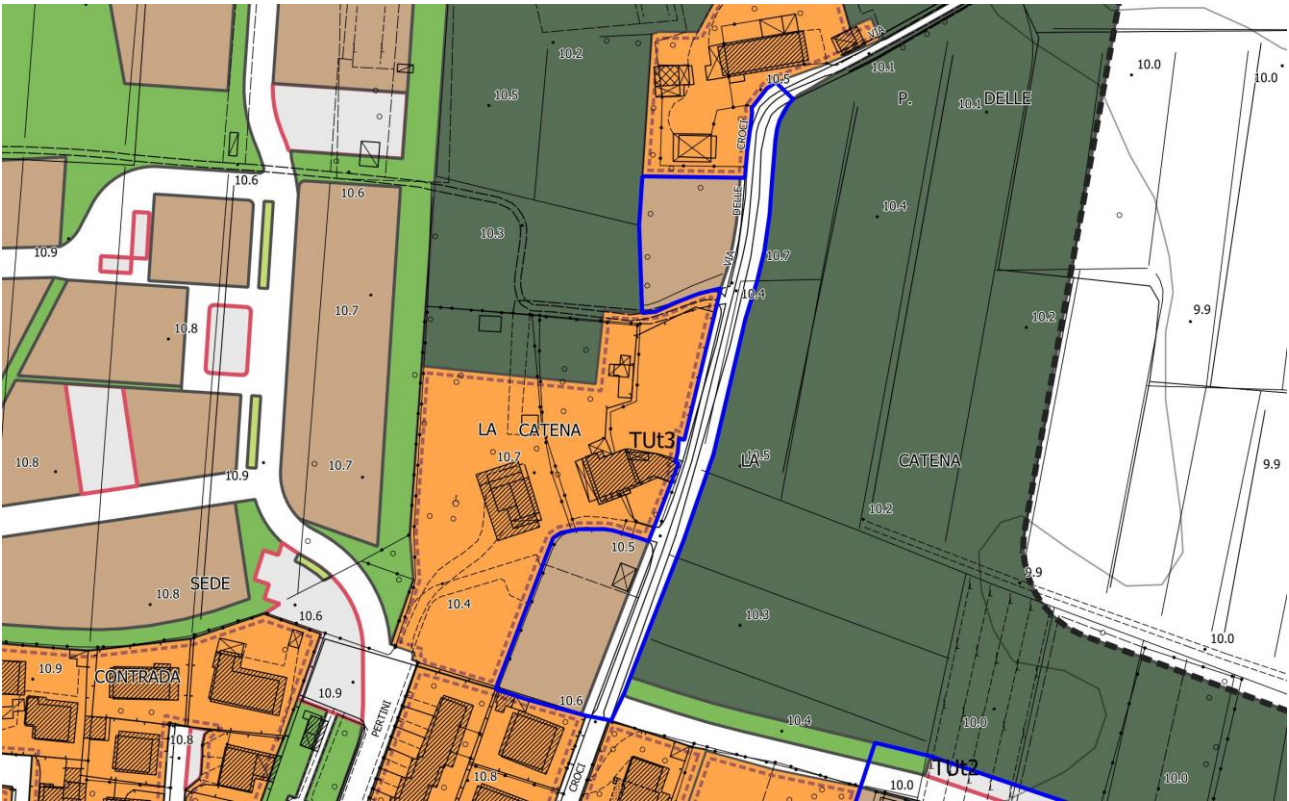
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

Le aree oggetto della presente Scheda Norma sono localizzate all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via delle Croci. L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di migliorare la viabilità esistente almeno nella parte che già serve gli edifici esistenti. oltre ad acquisire in compensazione le aree necessarie per l'adeguamento della stessa.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1,4.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 5.090

S.F.: mq. 2.864

D.T.: mq .2.226 di cui:

- mq .2.226 per strade pubbliche;

S.E.: mq 1.140

I.C.: 30 %

H: 3 P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato – ai sensi dell'art.12.1 delle NTA. :

data la conformazione del comparto è possibile suddividere il comparto in due stralci funzionali soggetti a singoli PUC a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO e la suddivisione degli stralci funzionali sia equilibrata fra i due interventi secondo i criteri di cui all'art. 11.3 e sia concordata con gli organi tecnici del Comune .

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui e favorendo anche tipologie innovative sotto il profilo architettonico e tecnologico.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: completare gli attuali insediamenti dando maggiore unitarietà a tutto l'edificato presente e favorire una maggiore fruibilità anche visiva del paesaggio rurale ad est.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste , 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:

a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la riqualificazione del margine urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso la nuova strada pubblica, anche introducendo architetture innovative sotto il profilo tipologico e tecnologico.

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la presenza della strada pubblica come elemento di separazione fra la parte edificata e la zona F5 destinata a verde piantumato (forestazione urbana) deve garantire la permeabilità ecologica e visiva fra l'edificato e la campagna circostante a nord.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la previsione di un grande polmone verde a est dell'edificato edificato dovrà favorire l'utilizzazione di tale area come nuova centralità urbana verde e l'accessibilità dovrà essere garantita dalla nuova viabilità , ben collegata con l'adeguamento con Via del Monte e il centro urbano.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la previsione di un'ampia zona F5 destinata a forestazione urbana ben accessibile dalla nuova viabilità dovrà favorire permeabilità ecologica e visiva fra spazio urbano e spazio aperto .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree lungo strada , 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nella nuova viabilità si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che la viabilità devono dotarsi di idonee piantumazioni al contorno di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno ed in particolare , una volta realizzato, con il grande bosco urbano ad est e nord. .

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina nell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo, ad ovest del centro storico e ad est della strada di circonvallazione U. Nobile. L'intervento si configura come completamento/ ricucitura di un vuoto urbano, necessaria per dotare l'area ad ovest del centro storico di parcheggi pubblici in modo da rendere questo sempre più libero dalle auto di attraversamento. Tale comparto si completa con il comparto TU-t5 posto ad ovest attraverso il quale si ottiene il collegamento con la strada di circonvallazione U. Nobile e con il comparto TU-rd3 con il quale si ottiene il collegamento con Viale Vittorio Veneto. In ogni caso il comparto ha una accessibilità da Via G. Galilei e pertanto i comparti TU-t4 e t5 possono essere attuati separatamente seppure pianificati in modo unitario.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .16.964

S.F.: mq. 8.094

D.T.: mq .8.870 di cui:

- mq 2.429 per parcheggi pubblici (P);
- mq .1.460 per verde pubblico (F1);
- mq. 4.981 per strade pubbliche

S.E.: mq .4.240

I.C.: 30 %

H.: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA. :in luogo del PAC potrà essere utilizzato il PUC a condizione che non si modifichi il disegno urbano del PO e che tutte le proprietà siano d'accordo sulla impostazione della pianificazione prevista e sulle opere di urbanizzazione da realizzare e delle aree da compensare, ciò anche in funzione delle relazioni con i comparti limitrofi citati nel primo paragrafo.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono il completamento di un vuoto urbano residuale di precedenti pianificazioni fuori scala rimaste inattuate, dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante contribuendo a ricucire in modo corretto questa parte dell'insediamento che riveste un ruolo importante nel centro urbano, sia per il servizio che può fornire al centro storico con nuovi parcheggi pubblici accessibili dall'esterno e collegati pedonalmente con la piazza centrale V.Emanuele II attraverso Via di Forra , sia per le relazioni che si possono instaurare a nord con il complesso scolastico e gli impianti sportivi, a sud con Viale Vittorio Veneto e Via Galileo Galilei e ad ovest con la circonvallazione U.Nobile.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la pianificazione di questo vuoto urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso le viabilità pubbliche , introducendo architetture innovative sia sotto il profilo tipologico che tecnologico, pur nel rispetto dei caratteri cromatici prevalenti nei tessuti circostanti prossimi al centro storico. Vi deve essere un coordinamento progettuale fra il presente comparto e quello limitrofo t5.

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con la localizzazione del verde pubblico al margine ovest del comparto t5 collegato con un percorso verde a sud dei comparti t4 e t5 dovrà favorire attraverso idonea piantumazione connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest di Via U.Nobile.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a parcheggio e a verde pubblico dovrà essere tale da favorire una diversa utilizzazione dei "vuoti " presenti nel centro storico, attualmente utilizzati come parcheggi , come importanti centralità urbane e al tempo stesso la prossimità con il complesso scolastico a nord dovrà favorire la trasformazione di quest'ultimo in una importante centralità urbana anche oltre la funzione prettamente scolastica.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO:

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 della Disciplina Urbanistica e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

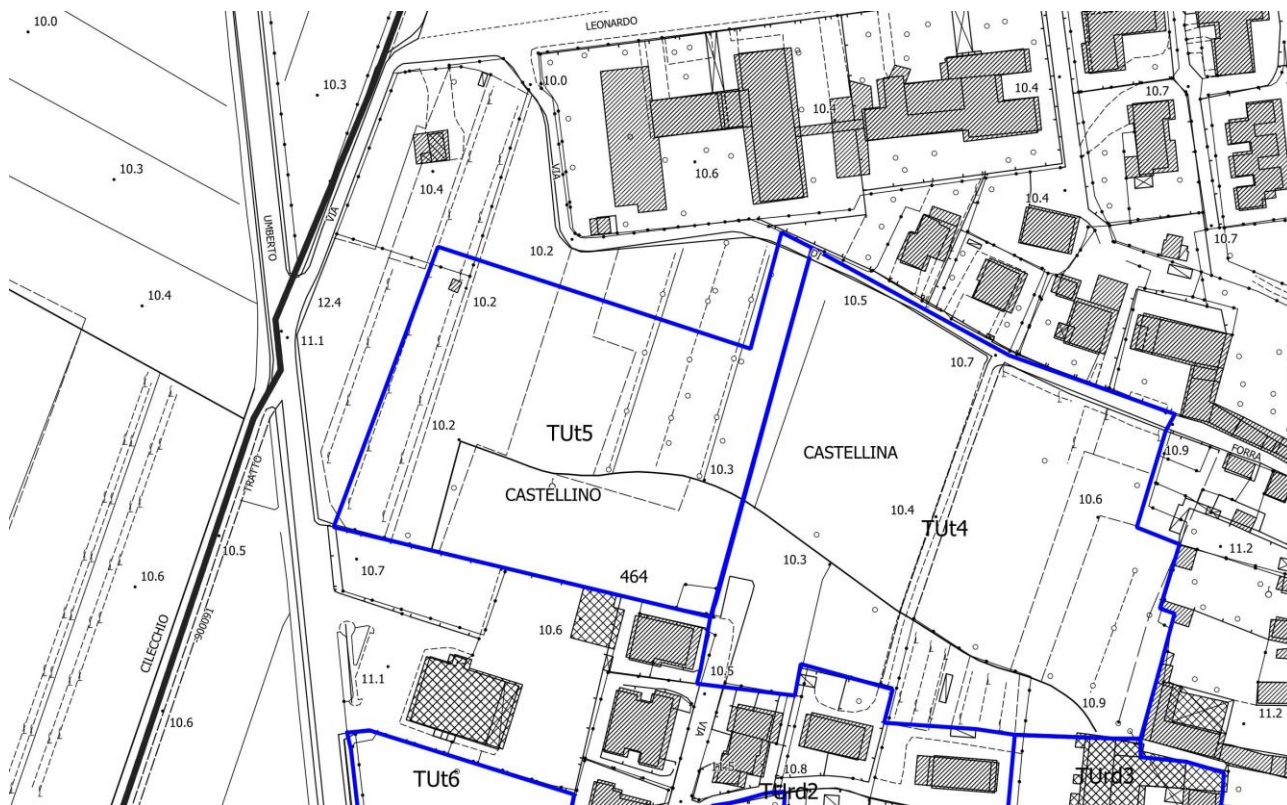
Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

TU-T 5- UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA-CAPOLUOGO

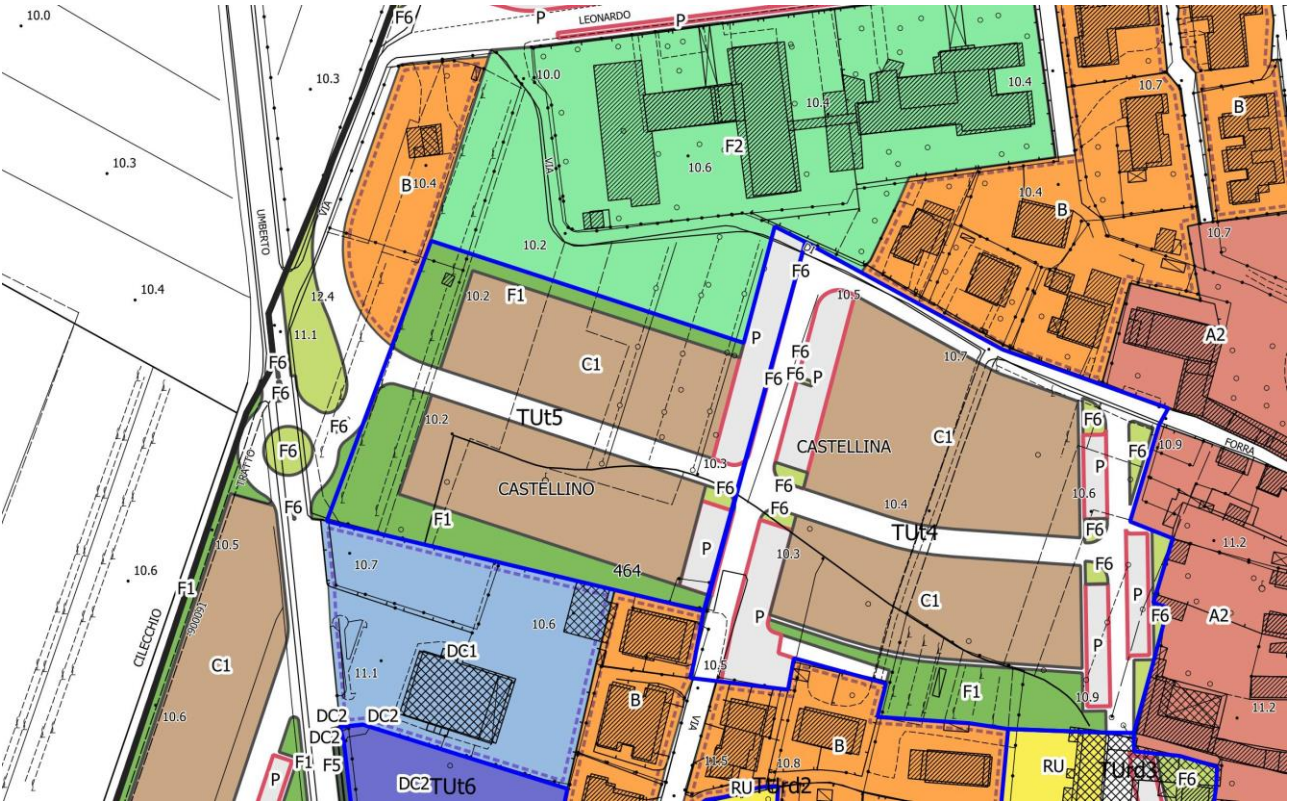
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina nell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo, ad ovest del centro storico e ad est della strada di circinnvallazione U. Nobile. L'intervento si configura come completamento/ ricucitura di un vuoto urbano, necessaria per dotare l'area ad ovest del centro storico di parcheggi pubblici in modo da rendere questo sempre più libero dalle auto di attraversamento. Tale comparto si completa con il comparto TU-t4 posto ad est attraverso il quale si ottiene il collegamento con Via G. Galilei e con Viale Vittorio Veneto , con la piazza centrale Vittorio Emanuele II attraverso Via di Forra , e con il comparto TU-rd3 anch'esso collegato con Viale Vittorio Veneto. In ogni caso il comparto ha una accessibilità da Via U. Nobile e pertanto i comparti TU-t4 e t5 possono essere attuati separatamente seppure pianificati in modo unitario.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5,

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .11.741

S.F.: mq 6.297

D.T.: mq 5.444 di cui:

- mq .1163 per parcheggi pubblici (P);
- mq .3.030 per verde pubblico (F1);
- mq . 1.251 per strade pubbliche .

S.E.: mq 2.935

I.C.: 30 %

H: 3 P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA. :in luogo del PAC potrà essere utilizzato il PUC a condizione che non si modifichi il disegno urbano del PO e che tutte le proprietà siano d'accordo sulla impostazione della pianificazione prevista e sulle opere di urbanizzazione da realizzare e delle aree da compensare, ciò anche in funzione delle relazioni con i comparti limitrofi citati nel primo paragrafo.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08- Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni, che costituiscono il completamento di un vuoto urbano residuale di precedenti pianificazioni fuori scala rimaste inattuate, dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante contribuendo a ricucire in modo corretto in linea con il comparto limitrofo t5, questa parte dell'insediamento che riveste un ruolo importante nel centro urbano, sia per il servizio che può fornire al centro storico con nuovi parcheggi pubblici accessibili dall'esterno e collegati pedonalmente con la piazza centrale V. Emanuele II attraverso Via di Forra , sia per le relazioni che si possono instaurare a nord con il complesso scolastico e gli impianti sportivi, a sud con Via Galileo Galilei e Viale Vittorio Veneto e ad ovest con la circonvallazione U.Nobile.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la pianificazione di questo vuoto urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso le viabilità pubbliche , introducendo architetture innovative sia sotto il profilo tipologico che tecnologico, pur nel rispetto dei caratteri cromatici prevalenti nei tessuti circostanti prossimi al centro storico: vi deve essere un coordinamento progettuale fra il presente comparto e quello limitrofo t4.

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con la localizzazione del verde pubblico al margine ovest del comparto collegato con un percorso verde a sud dei comparti t4 e t5 dovrà favorire attraverso idonea piantumazione connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest di Via U.Nobile.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a verde pubblico è tale da favorire la utilizzazione di tali spazi come nuove centralità urbane e l'accessibilità dall'esterno per tutto il quartiere e come tali essi devono rimanere ed essere opportunamente arredati .

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con la localizzazione del verde pubblico al margine ovest del comparto collegato con un percorso verde a sud dei comparti t4 e t5 dovrà favorire attraverso idonea piantumazione connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest di Via U.Nobile.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici.L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico:

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi 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 adeguate, dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 della Disciplina Urbanistica e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

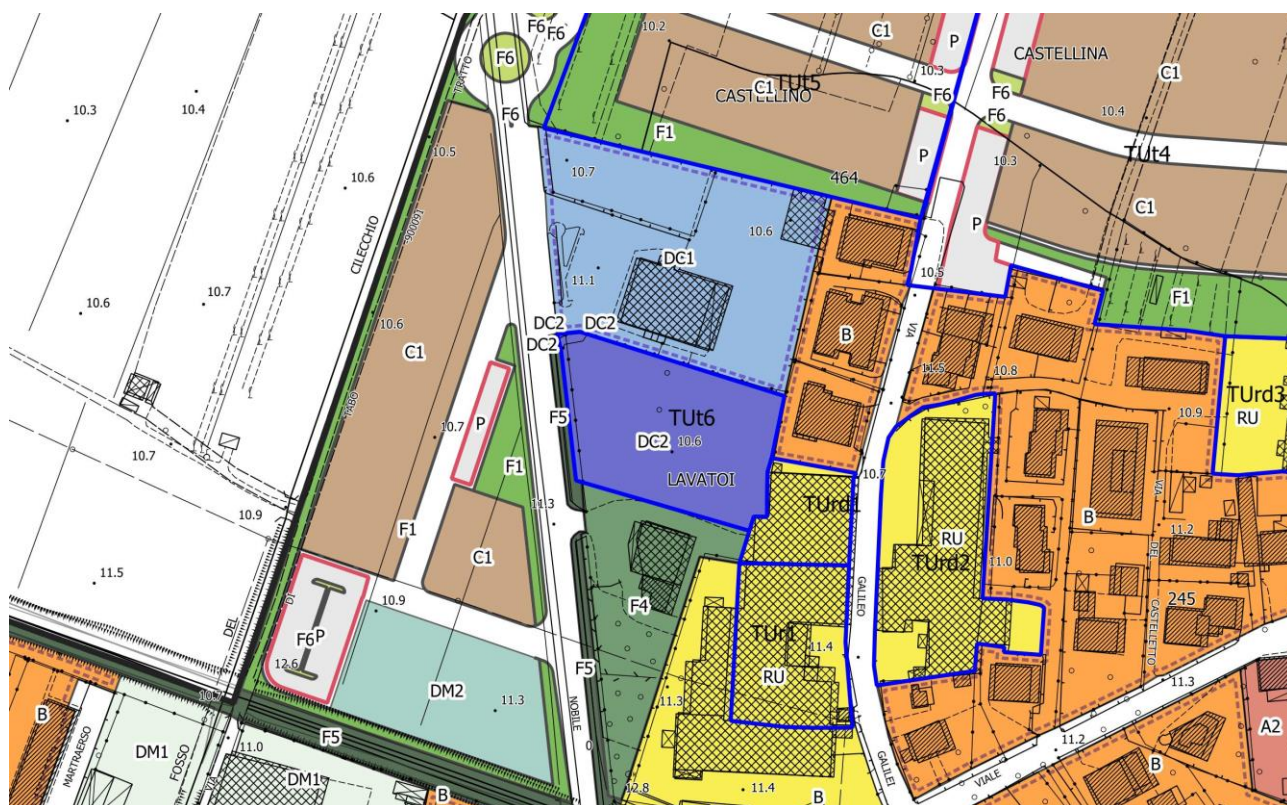
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono, sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

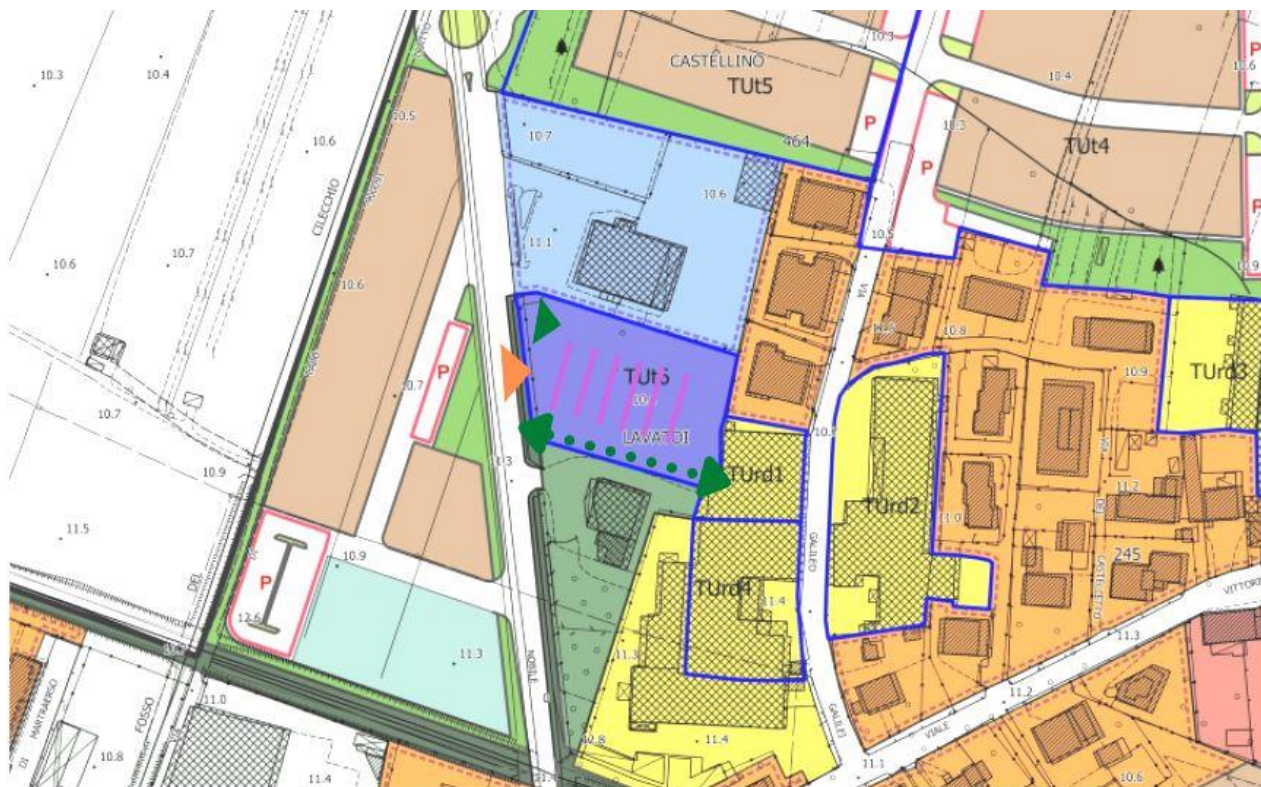
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via di circonvallazione U. Nobile . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano strettamente connesso con il recupero previsto nel comparto TU-rd1 dove è prevista la totale asportazione dei manufatti presenti al fine di creare una piazza con parcheggi considerata la totale mancanza in questa parte del centro urbano di standard pubblici. L'intervento consente altresì di dotare l'area di parcheggi di uso pubblico lungo la Via di circonvallazione U.Nobile .Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma e l'intervento di rigenerazione urbana di cui all'intervento TU-rd1 si prevede di rendere più trasparente visivamente il collegamento fra Via G.Galilei e V.U.Nobile.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

c) commerciale al dettaglio : sottofunzioni 1,2,3.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DC2:

b) 2;

e) 1,2,4,5,7;

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: /S.F.mq . 3.200

D.T.: mq 450 di cui:

- mq 450 per parcheggi pubblici (P) da realizzare nell'area di rigenerazione urbana TU-rd1, una volta liberata dai manufatti esistenti ovvero monetizzata , qualora gli interventi nell'area TU-rd1 non dovessero essere attuati nel quinquennio.

S.E.: mq 1.400

I.C.: 40 %

Hmax: 9 ml.

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) – ai sensi dell'art.12.1 delle NTA. : nell'ambito degli accordi convenzionali dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico non definito nella pianificazione, in quanto esso dovrà essere realizzato nello spazio lasciato libero da fabbricati nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana TU-rd1, mentre lungo la Via di Circonvallazione U. Nobile dovranno essere posizionati i parcheggi per la sosta di relazione di cui all'art. 16.7. : le due rotatorie di progetto , a sud e a nord, dovranno consentire l'ingresso e l'uscita in destra al fine di evitare intralci alla viabilità di scorrimento anche in considerazione la funzione commerciale prevista. Dovrà essere altresì prevista una accessibilità pedonale dal parcheggio pubblico da realizzare nell'area di rigenerazione TU-rd1.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico il nuovo manufatto a carattere commerciale al dettaglio dovrà essere progettato con criteri innovativi dal punto di vista architettonico e tecnologico al fine di favorire oltre che elevati standard energetici anche una elevata trasparenza verso la campagna ad ovest vista l'attuale chiusura determinata dai manufatti ex produttivi da rigenerare con nuove funzioni.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste , 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà prevedere una progettazione di qualità architettonica elevata da coniugare con elevati standard energetici e tecnologici : la caratteristica architettonica prevalente dovrà essere finalizzata alla trasparenza del nuovo manufatto in modo da creare maggiore percezione visiva fra la nuova piazza ottenuta con l'intervento nell'area TU-rd1 collegata con Via G. Galilei e la campagna e le colline del monte pisano ad ovest.

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà essere collegato con l'intervento di rigenerazione urbana previsto nell'area TU-rd1: l'area lasciata libera dalla demolizione dei manufatti ex produttivi di quest'ultima dovrà ospitare una piazza ed un parcheggio a servizio degli insediamenti esistenti su via Galilei da collegare con i nuovi insediamenti previsti nei comparti TU-t4 e TU-t5 e TU-rd3 .

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda coniugato con quello di cui alla scheda norma TU-rd1 che presenta elementi di criticità ambientale dovrà contribuire a riqualificare tutta l'area di Via G. Galilei, a cui potranno aggiungersi anche gli altri interventi di recupero/rigenerazione previsti.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità :

nello specifico la realizzazione della nuova piazza prevista nell'ambito dell'intervento TU-t6 nell'area TU-rd1 dovrà contribuire a creare una centralità urbana a servizio di tutto il quartiere: in tal senso tutto ciò che servirà a ottenere questo risultato dovrà essere incentivato da parte della pubblica amministrazione favorendo il collegamento fra i due interventi visto l'interesse pubblico alla riqualificazione di tutto il quartiere che può essere ottenuto attraverso i due interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana.

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate):

nello specifico l'intervento dovrà creare maggiore trasparenza fra l'edificato e la campagna ad ovest : in tal senso i parcheggi pubblici e della sosta di relazione dovranno essere arredati con apparato vegetazionale idoneo con specie vegetali di tipo autoctono.

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico sia l'intervento di cui alla presente scheda norma che quello di cui alla scheda norma TU-rd1 dovranno migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i parcheggi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici e privati.

Approvvigionamento idrico :

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti delle reti inadeguate 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico) ; nei parcheggi pubblici e privati di uso pubblico si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

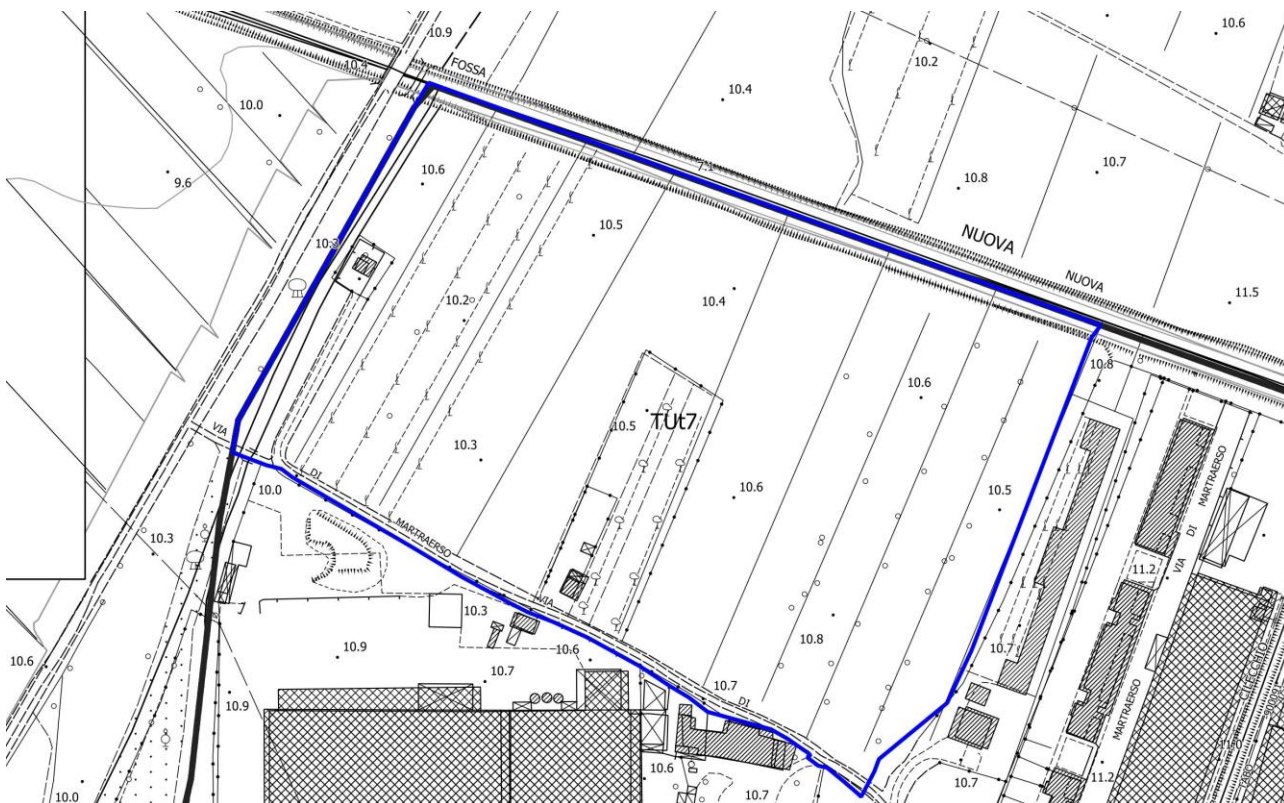
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Le aree destinate a parcheggi privati e pubblici devono essere dotate di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno ed in particolare con la campagna ad ovest.

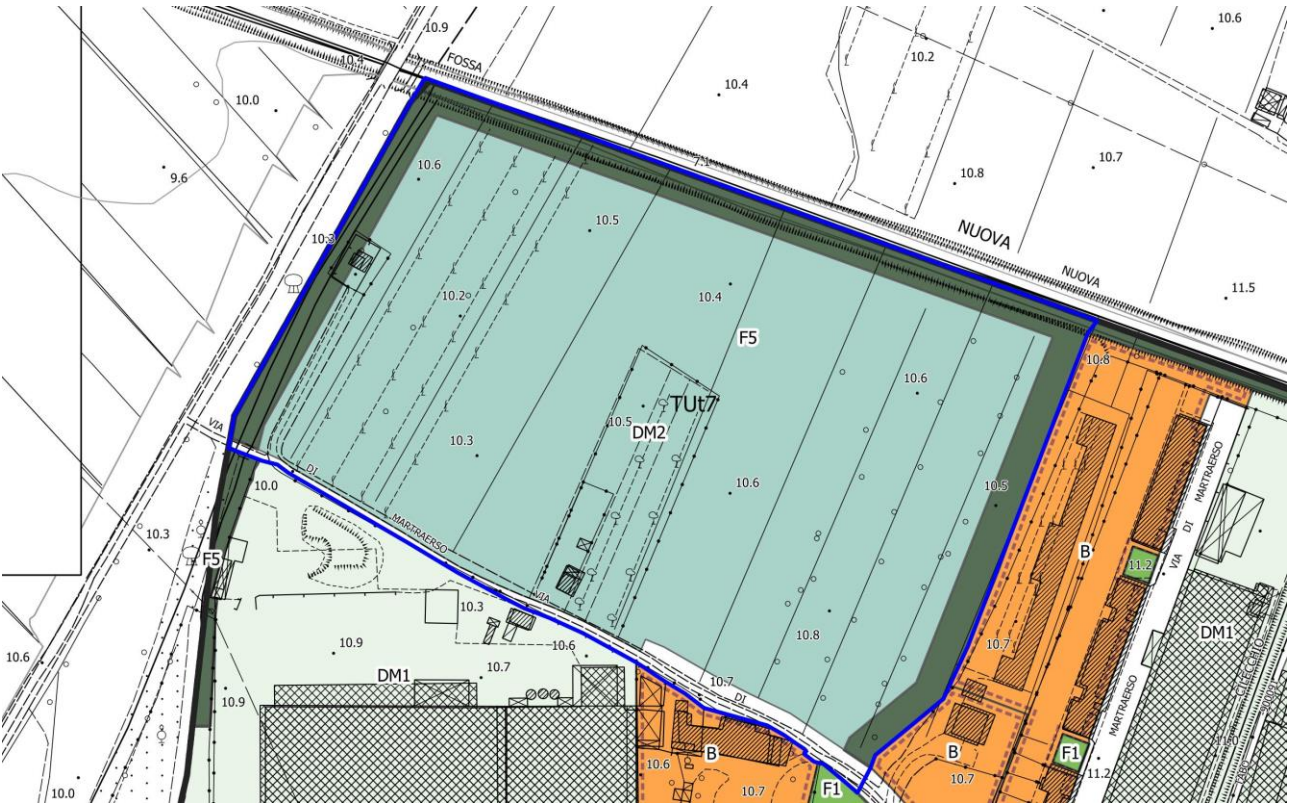
**TU-T7-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via provinciale 25, direzione Vicopisano. L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano finalizzato all'ampliamento di una attività produttiva esistente .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

b) industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2,4,5.

c) commerciale al dettaglio : sottofunzioni 1,2,3,

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DM2:

a) 1, fino a mq. 100 per guardianeria;

e) 1,2,3,4,5,6,7,11,12;

f) 1,2,3.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq 36.834

S.F.: mq .30.323 (S.T. al netto di una fascia di zona F5 di larghezza ml.10 lungo i lati nord , ovest ed est dell'area da destinare a verde ambientale privato di uso pubblico e per forestazione urbana).

D.T.: mq 6.511 di cui:

- mq .5.057 per verde ambientale di uso pubblico (F5) ;
- mq .1.454. per strade pubbliche (ampliamento e sistemazione della via di Martraverso)

S.E.: mq .6.000

I.C.: 50 %

Hmax: 9 ml.

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario convenzionato – ai sensi dell'art.12.1 delle NTA. : l'accesso all'area , trattandosi di ampliamento di area produttiva esistente dovrà essere realizzato attraverso il lotto esistente e tramite il nuovo tratto di strada ampliata via di Martraverso. Inoltre la convenzione dovrà prevedere una fascia di ml. 10 lungo la Fossa Nuova e sul lato ovest e lungo il lato est da destinare a verde ambientale F5 e forestazione urbana di uso pubblico.

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico l'ampliamento della attività esistente, seppur attuata attraverso la edificazione di nuovo fabbricato, questo deve essere realizzato mantenendo una continuità tipologica con il fabbricato esistente. Inoltre considerato che una parte dello stesso dovrà essere destinata alla produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) è preferibile l'utilizzo di pannelli distaccati dal terreno in modo tale da mantenere una buona permeabilità del suolo. La barriera verde di larghezza di ml. 10 sui lati ovest, nord e est dovrà essere realizzata con piante idonee sulla base di un progetto di forestazione urbana.

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

nello specifico la barriera verde di zona F5, verde ambientale e per forestazione urbana dovrà contribuire a mitigare l'impatto di manufatti produttivi in una zona dove sono presenti insediamenti di tipo urbano e un corso d'acqua importante come la Fossa Nuova, canale della bonifica.

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare., 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) Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi :

nello specifico, dovrà essere realizzata una barriera verde di larghezza di ml.10 piantumata secondo un progetto di forestazione urbana lungo la Fossa Nuova e sui lati est ed ovest.

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica :

nello specifico la previsione della barriera verde di cui sopra dovrà contribuire anche a riqualificare paesaggisticamente tutto l'insediamento produttivo.

e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA):

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà favorire l'introduzione di attività e funzioni tipiche delle APEA.

f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.):

nello specifico l'intervento dovrà favorire l'inserimento nell'area di impianti finalizzati alla produzione di energia rinnovabile.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

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

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi . Mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente da adeguare , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

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 con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio (fotovoltaico,) Particolare attenzione dovrà essere posta nelle forme di mitigazione al contorno da realizzare con barriere verdi piantumate così come sopra descritto.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

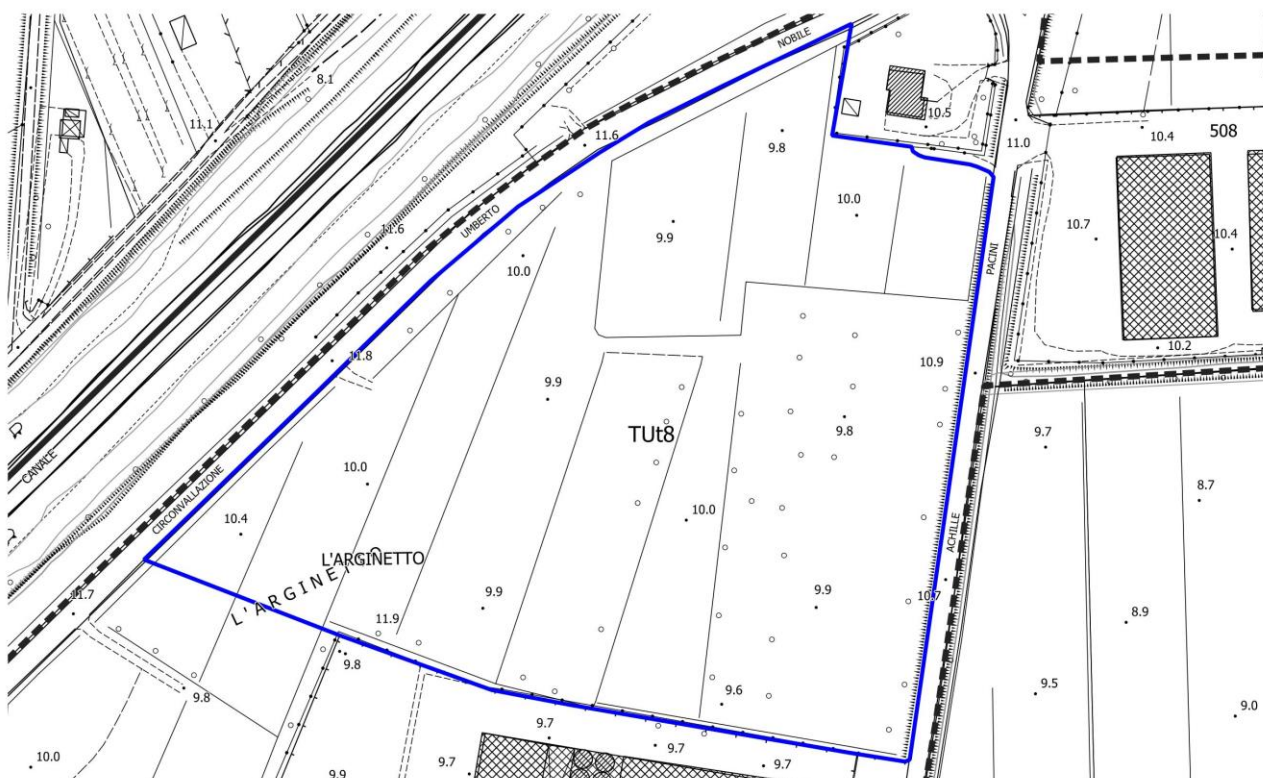
Attorno ai tre lati liberi dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 destinata a forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

TU-T8-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA - CAPOLUOGO

INQUADRAMENTO SU OFC – REGIONE TOSCANA



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



A detailed topographic map of a coastal area. The map features several land parcels outlined in blue and pink. A large central parcel is labeled 'TUt8'. To its left is a smaller parcel labeled 'L'ARGINETTO'. Further left, another parcel is labeled 'L'ARGINETTO'. The map includes numerous contour lines with numerical values such as 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 10.0, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.0, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13.0, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9, 14.0, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 15.0, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16.0, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 17.0, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 18.0, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 19.0, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 20.0, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.9, 21.0, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 22.0, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, 22.6, 22.7, 22.8, 22.9, 23.0, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 23.5, 23.6, 23.7, 23.8, 23.9, 24.0, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 25.0, 25.1, 25.2, 25.3, 25.4, 25.5, 25.6, 25.7, 25.8, 25.9, 26.0, 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6, 26.7, 26.8, 26.9, 27.0, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 27.6, 27.7, 27.8, 27.9, 28.0, 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, 28.6, 28.7, 28.8, 28.9, 29.0, 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 30.0, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 31.0, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6, 31.7, 31.8, 31.9, 32.0, 32.1, 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 33.0, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6, 33.7, 33.8, 33.9, 34.0, 34.1, 34.2, 34.3, 34.4, 34.5, 34.6, 34.7, 34.8, 34.9, 35.0, 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, 35.8, 35.9, 36.0, 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 36.7, 36.8, 36.9, 37.0, 37.1, 37.2, 37.3, 37.4, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 38.0, 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 38.5, 38.6, 38.7, 38.8, 38.9, 39.0, 39.1, 39.2, 39.3, 39.4, 39.5, 39.6, 39.7, 39.8, 39.9, 40.0, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4, 40.5, 40.6, 40.7, 40.8, 40.9, 41.0, 41.1, 41.2, 41.3, 41.4, 41.5, 41.6, 41.7, 41.8, 41.9, 42.0, 42.1, 42.2, 42.3, 42.4, 42.5, 42.6, 42.7, 42.8, 42.9, 43.0, 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 44.0, 44.1, 44.2, 44.3, 44.4, 44.5, 44.6, 44.7, 44.8, 44.9, 45.0, 45.1, 45.2, 45.3, 45.4, 45.5, 45.6, 45.7, 45.8, 45.9, 46.0, 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8, 46.9, 47.0, 47.1, 47.2, 47.3, 47.4, 47.5, 47.6, 47.7, 47.8, 47.9, 48.0, 48.1, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 48.6, 48.7, 48.8, 48.9, 49.0, 49.1, 49.2, 49.3, 49.4, 49.5, 49.6, 49.7, 49.8, 49.9, 50.0, 50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 51.0, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.5, 51.6, 51.7, 51.8, 51.9, 52.0, 52.1, 52.2, 52.3, 52.4, 52.5, 52.6, 52.7, 52.8, 52.9, 53.0, 53.1, 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 53.7, 53.8, 53.9, 54.0, 54.1, 54.2, 54.3, 54.4, 54.5, 54.6, 54.7, 54.8, 54.9, 55.0, 55.1, 55.2, 55.3, 55.4, 55.5, 55.6, 55.7, 55.8, 55.9, 56.0, 56.1, 56.2, 56.3, 56.4, 56.5, 56.6, 56.7, 56.8, 56.9, 57.0, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6, 57.7, 57.8, 57.9, 58.0, 58.1, 58.2, 58.3, 58.4, 58.5, 58.6, 58.7, 58.8, 58.9, 59.0, 59.1, 59.2, 59.3, 59.4, 59.5, 59.6, 59.7, 59.8, 59.9, 60.0, 60.1, 60.2, 60.3, 60.4, 60.5, 60.6, 60.7, 60.8, 60.9, 61.0, 61.1, 61.2, 61.3, 61.4, 61.5, 61.6, 61.7, 61.8, 61.9, 62.0, 62.1, 62.2, 62.3, 62.4, 62.5, 62.6, 62.7, 62.8, 62.9, 63.0, 63.1, 63.2, 63.3, 63.4, 63.5, 63.6, 63.7, 63.8, 63.9, 64.0, 64.1, 64.2, 64.3, 64.4, 64.5, 64.6, 64.7, 64.8, 64.9, 65.0, 65.1, 65.2, 65.3, 65.4, 65.5, 65.6, 65.7, 65.8, 65.9, 66.0, 66.1, 66.2, 66.3, 66.4, 66.5, 66.6, 66.7, 66.8, 66.9, 67.0, 67.1, 67.2, 67.3, 67.4, 67.5, 67.6, 67.7, 67.8, 67.9, 68.0, 68.1, 68.2, 68.3, 68.4, 68.5, 68.6, 68.7, 68.8, 68.9, 69.0, 69.1, 69.2, 69.3, 69.4, 69.5, 69.6, 69.7, 69.8, 69.9, 70.0, 70.1, 70.2, 70.3, 70.4, 70.5, 70.6, 70.7, 70.8, 70.9, 71.0, 71.1, 71.2, 71.3, 71.4, 71.5, 71.6, 71.7, 71.8, 71.9, 72.0, 72.1, 72.2, 72.3, 72.4, 72.5, 72.6, 72.7, 72.8, 72.9, 73.0, 73.1, 73.2, 73.3, 73.4, 73.5, 73.6, 73.7, 73.8, 73.9, 74.0, 74.1, 74.2, 74.3, 74.4, 74.5, 74.6, 74.7, 74.8, 74.9, 75.0, 75.1, 75.2, 75.3, 75.4, 75.5, 75.6, 75.7, 75.8, 75.9, 76.0, 76.1, 76.2, 76.3, 76.4, 76.5, 76.6

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via provinciale 3 direzione Cascine di Buti. L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano finalizzato all'ampliamento di un'area mista produttivo/commerciale esistente.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

b) industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2,4,5.

c) commerciale al dettaglio : sottofunzioni 1,2,3,

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DM2:

a) 1, fino a mq. 100 per guardianeria;

e) 1,2,3,4,5,6,7,11,12;

f) 1,2,3.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .38.211

S.F.: mq .23.993

D.T.: mq .14.218 di cui:

- mq .11.119 per verde ambientale di uso pubblico (F5) ;
- mq . 3.099 per parcheggi pubblici (P)

S.E.: mq .11.000

I.C.: 50 %

Hmax: 9 ml.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA. E' possibile l'utilizzo di un PUC di cui all'art. 12.1. a condizione che le proprietà delle aree siano d'accordo nell'attuazione dell'intervento secondo lo schema prefigurato dal PO e sia garantita la cessione delle aree pubbliche al Comune in compensazione e sia attuata la perequazione fra le proprietà secondo quanto previsto all'art. 10.

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati mantenendo una continuità tipologica con il fabbricato esistente di recente ristrutturazione, in considerazione del fatto che questa parte rappresenta anche l'ingresso nord a Bientina. La barriera verde sul lato ovest e nord dovrà essere realizzata con piante idonee sulla base di un progetto di forestazione urbana. .

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

nello specifico la barriera verde di zona F5 per forestazione urbana dovrà contribuire a riqualificare il limite urbano del territorio urbanizzato in questa parte dell'insediamento.

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare., 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. :

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica :

nello specifico la previsione della barriera verde di forestazione urbana prevista a ovest e nord dovrà contribuire a riqualificare paesaggisticamente tutto l'insediamento produttivo.

e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA):

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà favorire l'introduzione di attività e funzioni tipiche delle APEA .

f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.):

nello specifico l'intervento dovrà favorire anche l'inserimento nell'area di impianti finalizzati alla produzione di energia rinnovabile con particolare riferimento all'utilizzo delle coperture dei nuovi fabbricati, possibilmente integrati architettonicamente con gli stessi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

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

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi. Mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente da adeguare , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e solo successivamente nella fognatura bianca pubblica .

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

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

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Attorno ai lati ovest e nord dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 destinata a forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

TU-T9-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA-CAPOLUOGO

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina nell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo, in una zona già oggetto di interventi di trasformazione urbanistica in base ai precedenti strumenti urbanistici. L'intervento si configura come modifica di una precedente previsione urbanistica risultata incongrua con il contesto urbano circostante: l'intervento previsto consente infatti da un lato di completare la parte rimasta inattuata e dall'altro di ricucire urbanisticamente l'area in maniera più coerente con il contesto soprattutto con la creazione di un collegamento stradale fra due tronconi di strade urbane attualmente a fondo chiuso (Via Nilde Iotti e Via Luigi Pirandello) dando una maggiore fluidità al sistema della mobilità del quartiere.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .3.447

S.F.: mq .1.232

D.T.: mq .2.215 di cui:

- mq .891 per verde pubblico (F1) ;
- mq .164 per parcheggi pubblici (P)
- mq. 1169 per strade pubbliche .

S.E.: mq .740

I.C.: 30 %

H max: 3 P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato – ai sensi dell'art.12.1 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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico la nuova previsione che rappresenta una correzione di una precedente pianificazione risultata incongrua dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante contribuendo a ricucire in modo corretto questa parte dell'insediamento con la ricostituzione dell'asse stradale centrale est-ovest, con particolare riferimento alla planivolumetria già realizzata a nord oltre la strada di progetto.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la pianificazione di questo spazio urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire la creazione di un collegamento stradale est-ovest Via Iotti-Via Pirandello , tuttavia cercando di mantenere nell'area edificabile una articolazione dei nuovi fabbricati simile a quella del lotto nord in modo da ricostituire l'unitarietà originaria , seppur divisa dalla nuova viabilità.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la creazione del collegamento stradale dovrà favorire la utilizzazione dello spazio a verde pubblico come nuova centralità urbana per tutto il quartiere .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se

necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

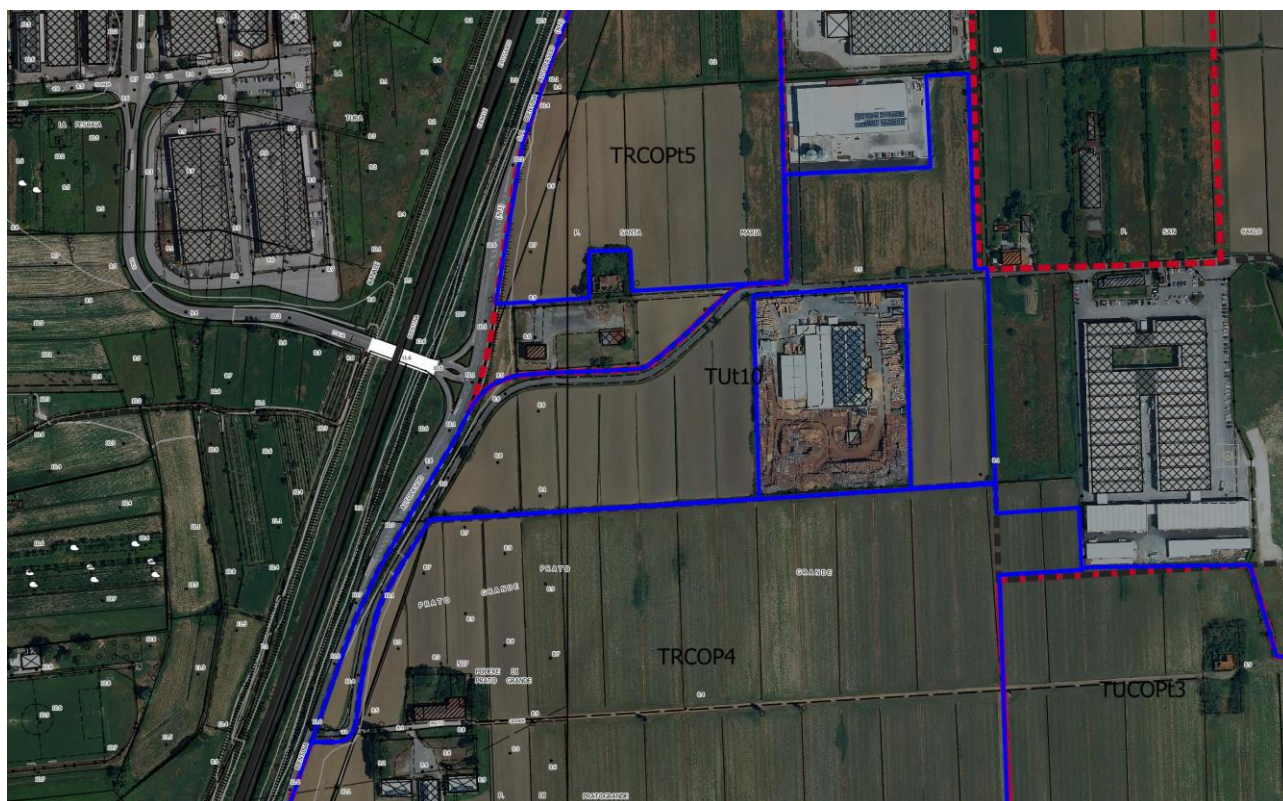
gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio (fotovoltaico, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

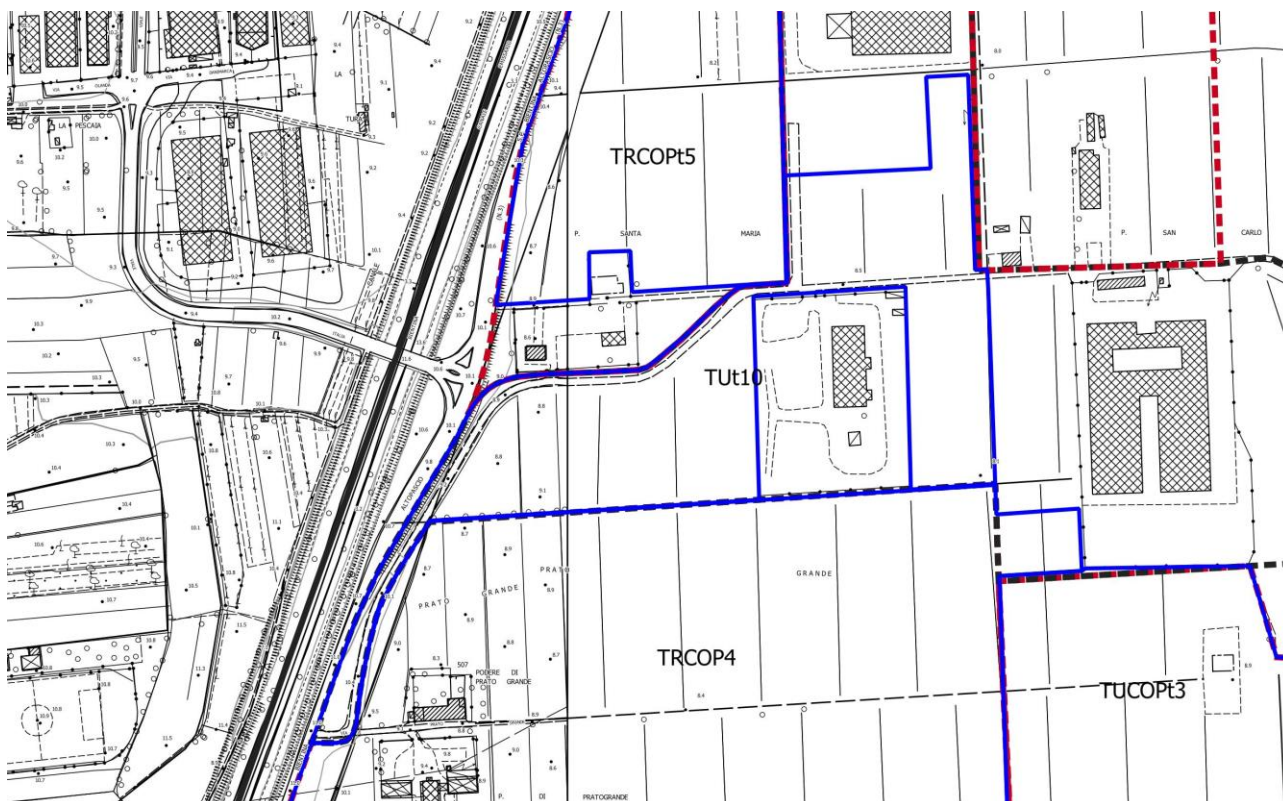
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

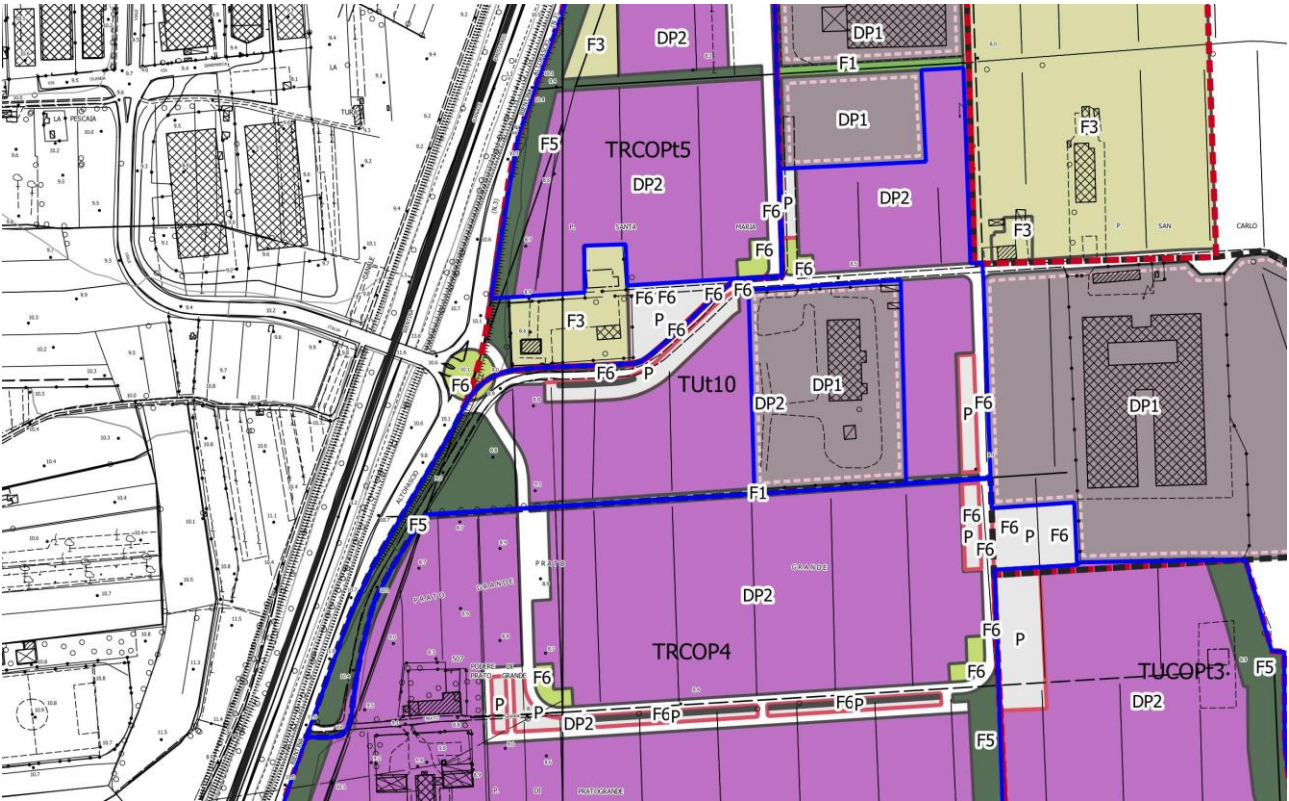
**TU- T10-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -
PRATOGRANDE**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina nell'Insediamento di Pratogrande , in una zona già oggetto di interventi di trasformazione urbanistica in base ai precedenti strumenti urbanistici. L'intervento si configura come completamento di un nucleo produttivo in parte già urbanizzato ed edificato, dove sono presenti importanti attività artigianali e industriali.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

c) 1,2;

e) 1, 3, 4, 5.

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

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .64.481

S.F.: mq .41.532

D.T.: mq .22.949 di cui:

- mq 890 per verde pubblico (F1) ;
- mq 4.463 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq.7.023 per strade pubbliche;
- mq. 10.573 per verde ambientale (F5).

S.E.: mq .19.000

I.C.: 50 %

H max: ml.12,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA.. E' possibile l'attivazione , in luogo di un PAC , anche di più PUC , per stralci funzionali , a condizione che si rispetti il disegno urbano del PO e che vi sia l'accordo di tutte le proprietà in merito alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione , così come definito agli artt. 11.3. e 12.1.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati mantenendo una continuità tipologica con i fabbricati esistenti considerato che gli interventi si configurano come completamento del nucleo produttivo esistente. Le barriere previste sul lato ovest lungo la via provinciale 3 dovranno essere realizzate con piante idonee sulla base di un progetto del verde, il tutto finalizzato a mitigare paesaggisticamente l'impatto dei nuovi insediamenti nella campagna circostante.

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

nello specifico la previsione, peraltro coniugata con gli interventi esterni ma previsti nella stessa area oggetto di copianificazione, dovrà contribuire a ricompattare l'insediamento produttivo nel suo complesso, parte dei poli produttivi della Valdera così come definiti dal PSIV.

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

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

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

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

nello specifico dovrà essere allestita la barriera di verde ambientale piantumato prevista ad ovest lungo la via provinciale SP3 al fine di favorire forme di mitigazione paesaggistica e ambientale.

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali e per le aree destinate a parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30% .

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

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

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

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

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

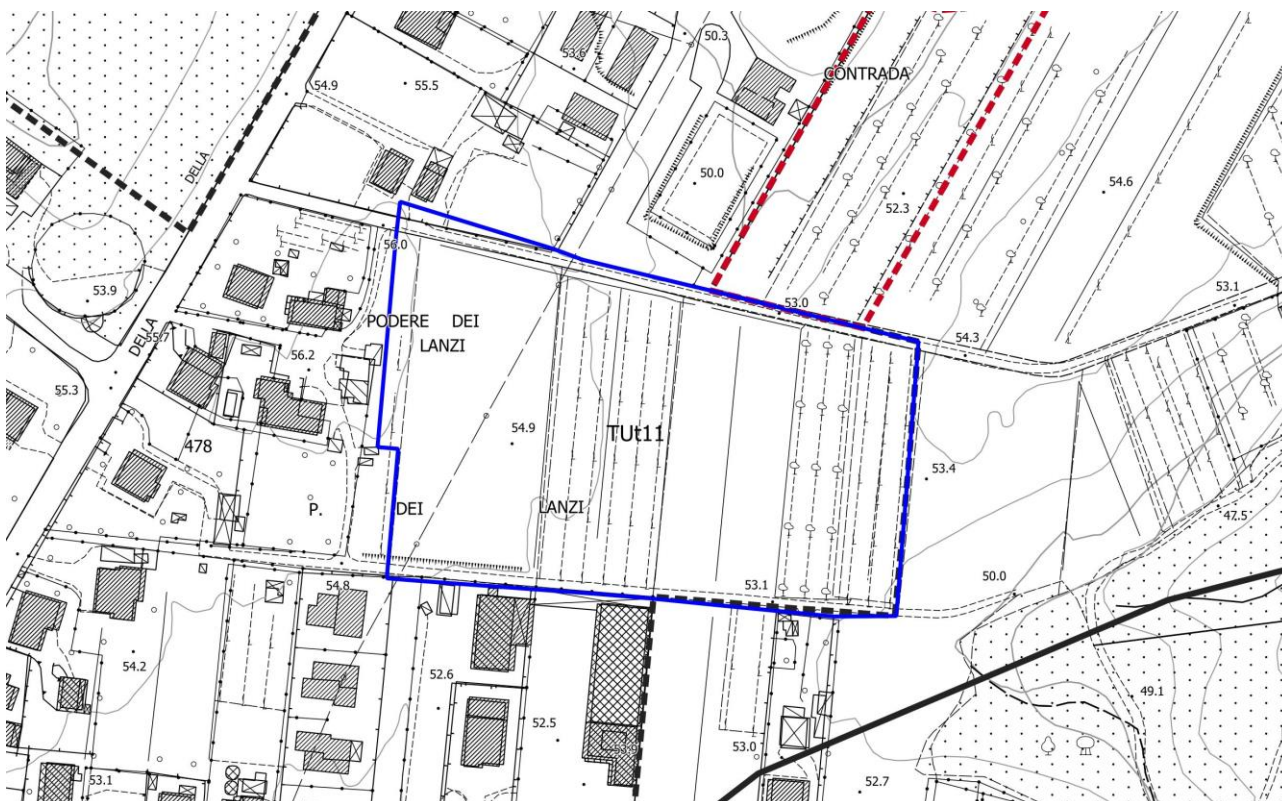
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sul lato ovest dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 destinata a forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

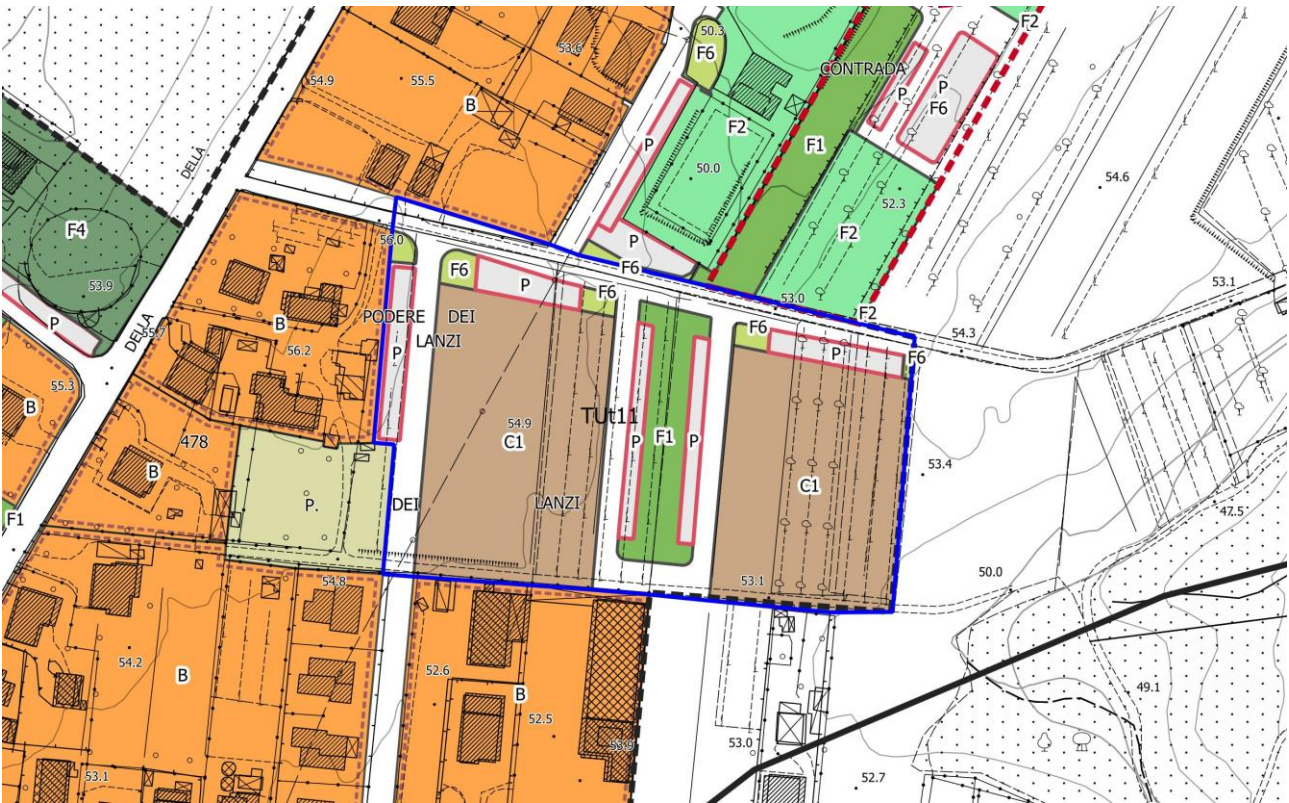
**TU-T11-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA -
QUATTROSTRATE**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



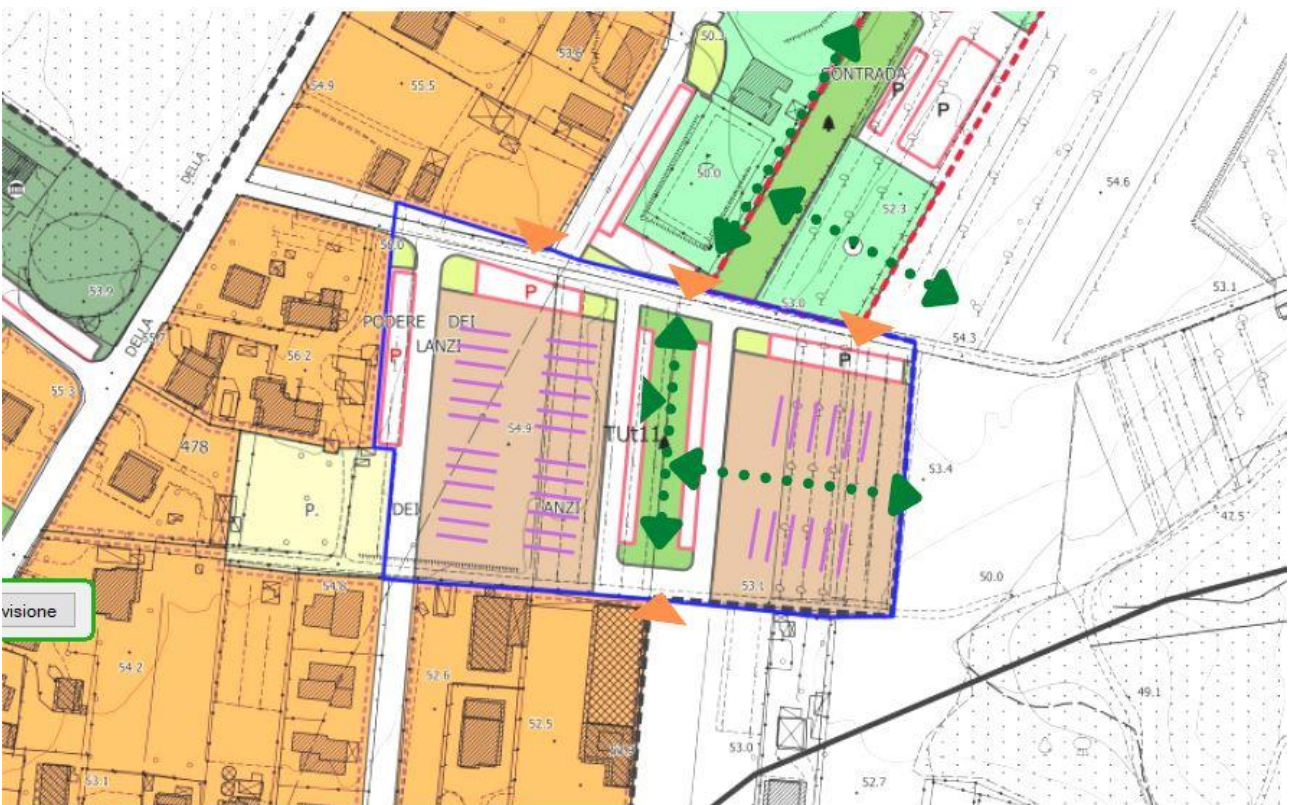
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina nell'Insediamento urbano di Quattrostrade ,nel quadrante nord-est. L'intervento si configura come completamento/ ricucitura del margine urbano e l'intervento dovrà favorire anche la realizzazione di infrastrutture (strade, parcheggi,) utili all'insediamento del nuovo complesso della scuola primaria previsto nella parte nord dell'insediamento .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5,

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .17.900

S.F.: mq .10.085

D.T.: mq .7.815 di cui:

- mq .1.310 per verde pubblico (F1) ;
- mq .2.064 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq.4.441 per strade pubbliche.

S.E.: mq .4.117

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato – ai sensi dell'art.11.3 delle NTA.. E' possibile l'attivazione di due Progetti Unitari Convenzionati corrispondenti a due stralci funzionali come definiti all'art. 11.3., a condizione che si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO , e che sia garantita la compensazione delle aree pubbliche attraverso la perequazione urbanistica di cui all'art. 10.

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui fuori scala .

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: completare gli attuali insediamenti dando maggiore unitarietà a tutto l'edificato presente e favorire una maggiore fruibilità anche visiva dalla nuova piazza centrale del paesaggio rurale circostante .

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione , necessario anche per dotare la nuova previsione del complesso scolastico primario a nord di infrastrutture per la mobilità, dovrà comunque mantenere la leggibilità dell'insediamento compatto di Quattro Strade nei confronti con il territorio rurale circostante .

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo nord-est .

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico l'intervento di trasformazione deve creare un nucleo compatto con al centro una piazza verde, così come prefigurato dal PO dotando tutta l'area dei servizi e infrastrutture di cui vi è carenza anche in vista dell'insediamento del nuovo complesso scolastico a nord.

d)-e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta

nello specifico la piazza centrale verde prefigurata dal PO dovrà favorire da un lato il ricompattamento dell'edificato e al tempo stesso l'apertura di visuali verso la campagna circostante.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico la creazione della piazza verde centrale dotata di parcheggi pubblici dovrà favorire l'utilizzo di tali spazi per tutto il quartiere anche in considerazione della previsione del nuovo complesso scolastico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree lungo strada e lungo i bordi dell'edificato , 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nei parcheggi pubblici .L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nella nuova viabilità e nei parcheggi pubblici si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

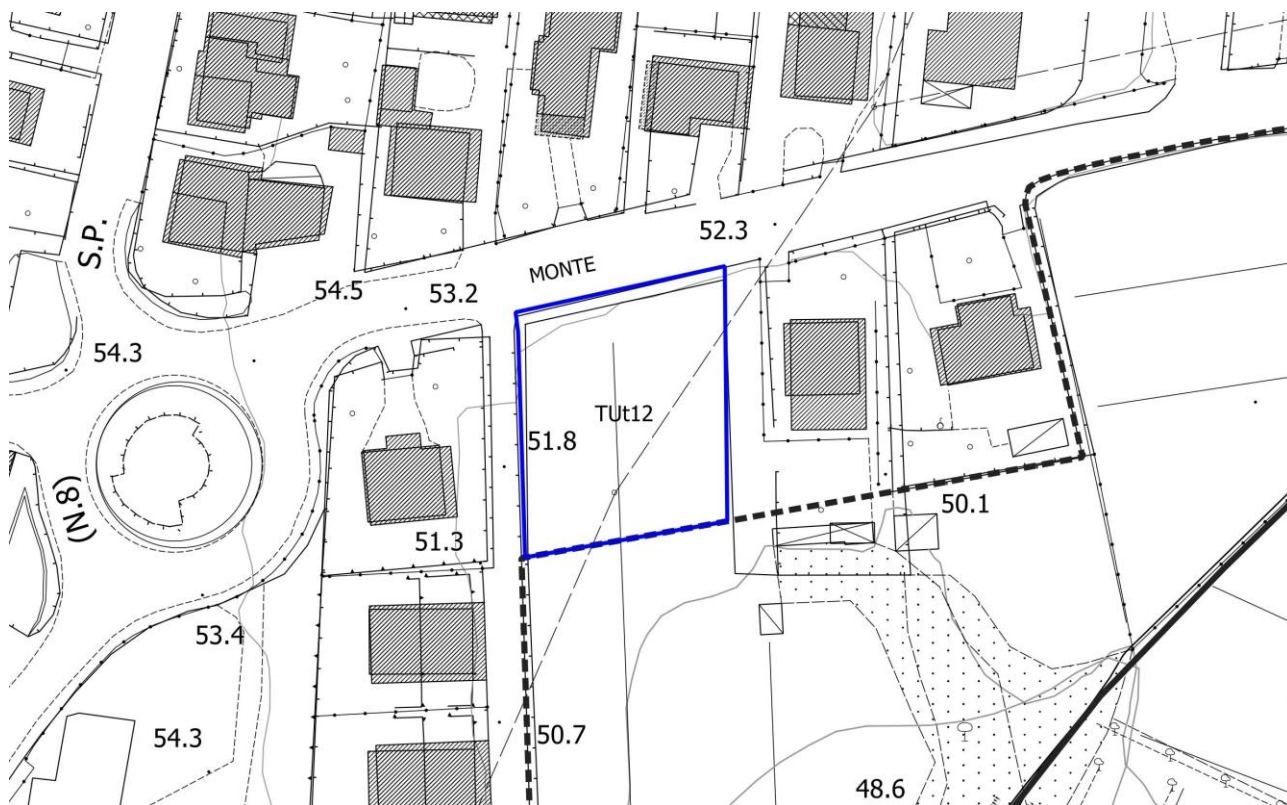
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i lungo strada devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

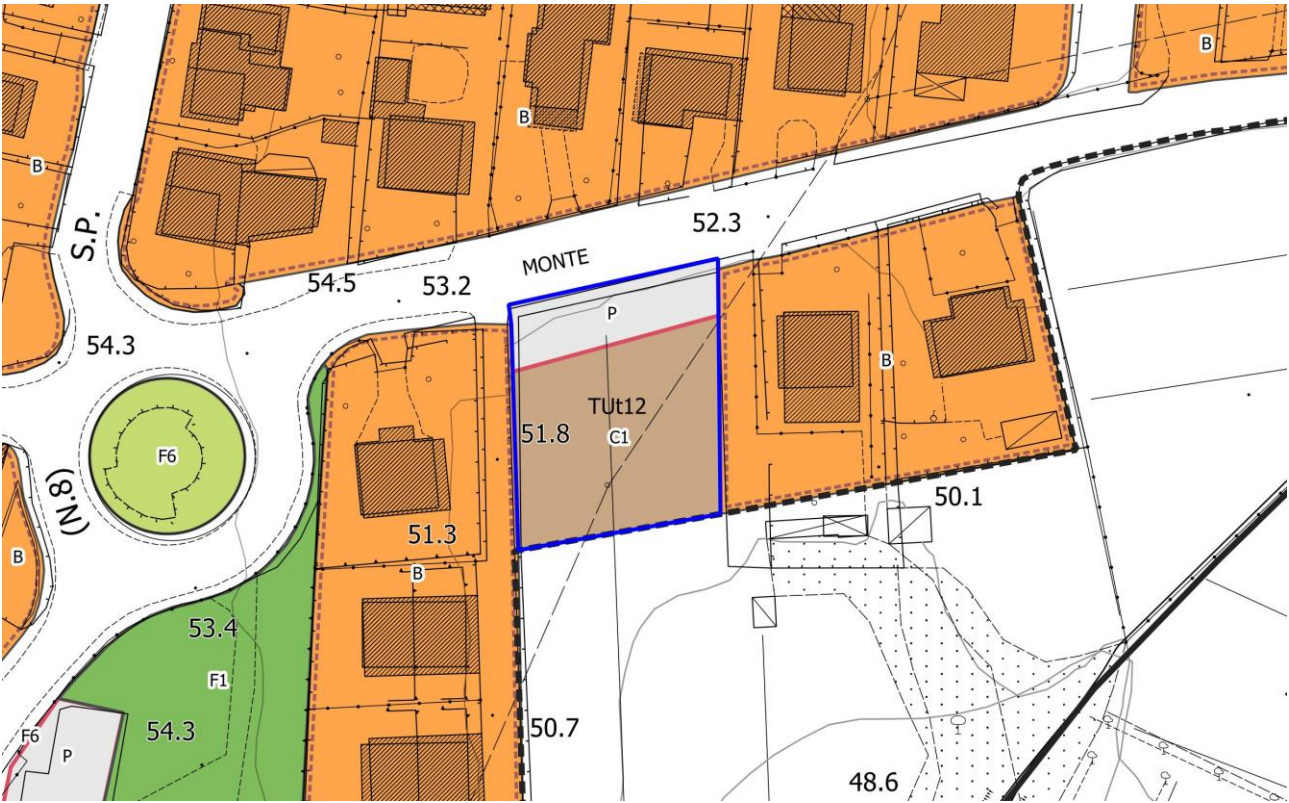
**TU-T12-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA
QUATTROSTRADA**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



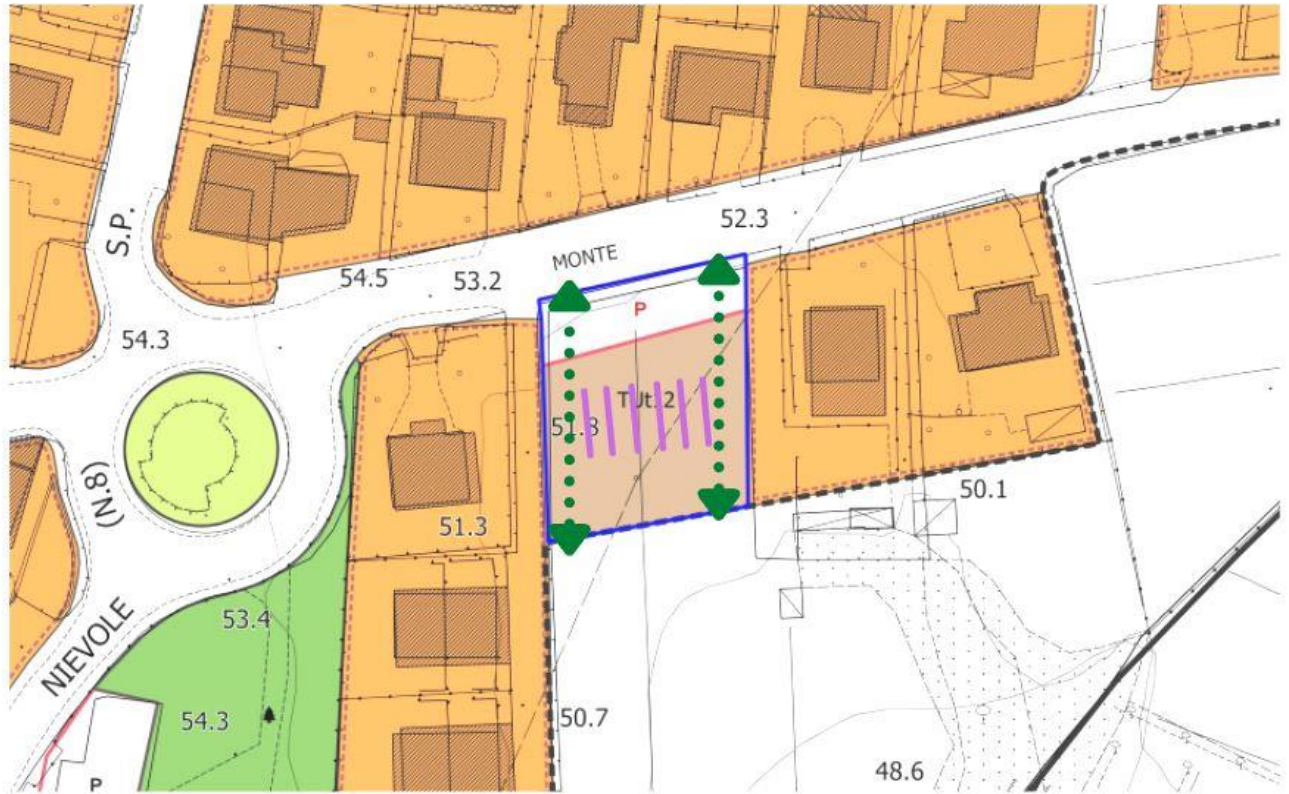
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Quattro Strade lungo la SP25 in prossimità del centro dell'insediamento. L'intervento si configura come ricucitura/completamento del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di dotare questa parte di parcheggi pubblici di cui vi è carenza attraverso forme di compensazione urbanistica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .1.388

S.F.: mq .1.022

D.T.: mq .366 di cui:

- mq 366 per parcheggi pubblici (P);

S.E.: mq .360

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12.1 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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui fuori scala .

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo sud-est .

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico l'intervento deve favorire la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui vi è carenza in questa zona.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico l'intervento di trasformazione deve ricompattare l'insediamento dando unitarietà al fronte urbano .

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico si dovrà realizzare il parcheggio pubblico necessario in questa zona.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nel parcheggio pubblico .L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Nell'intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell'intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che

per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nel nuovo parcheggio si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

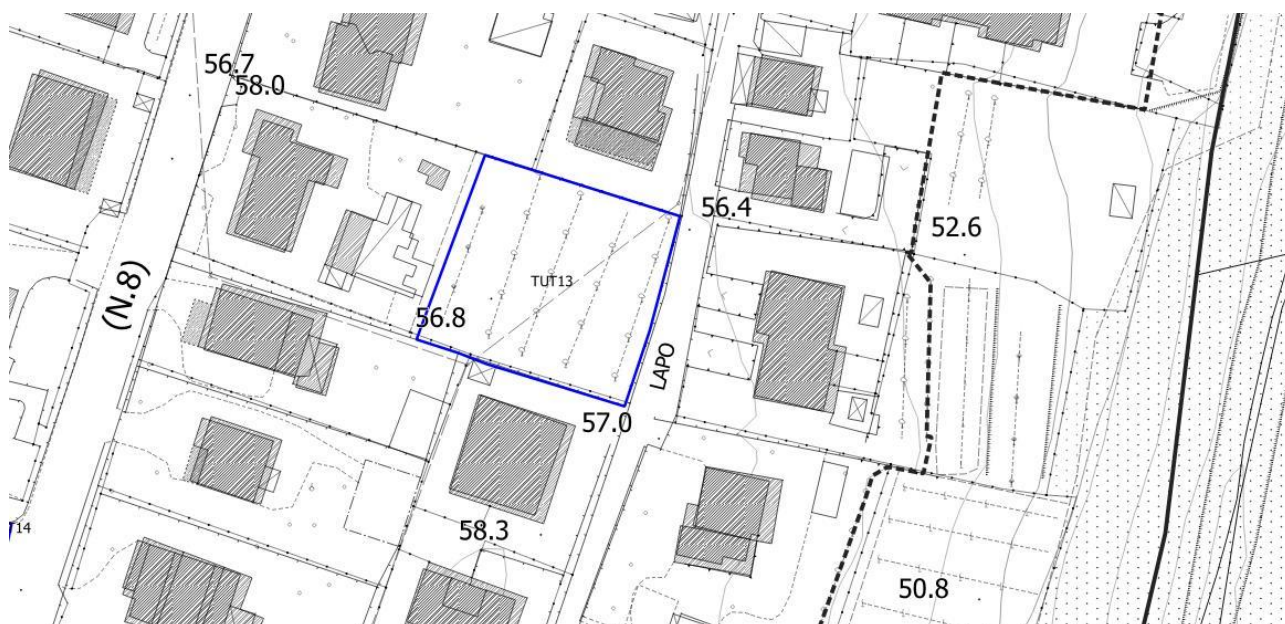
Sia le aree destinate a giardini privati che il parcheggio pubblico devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

TU-T13-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE

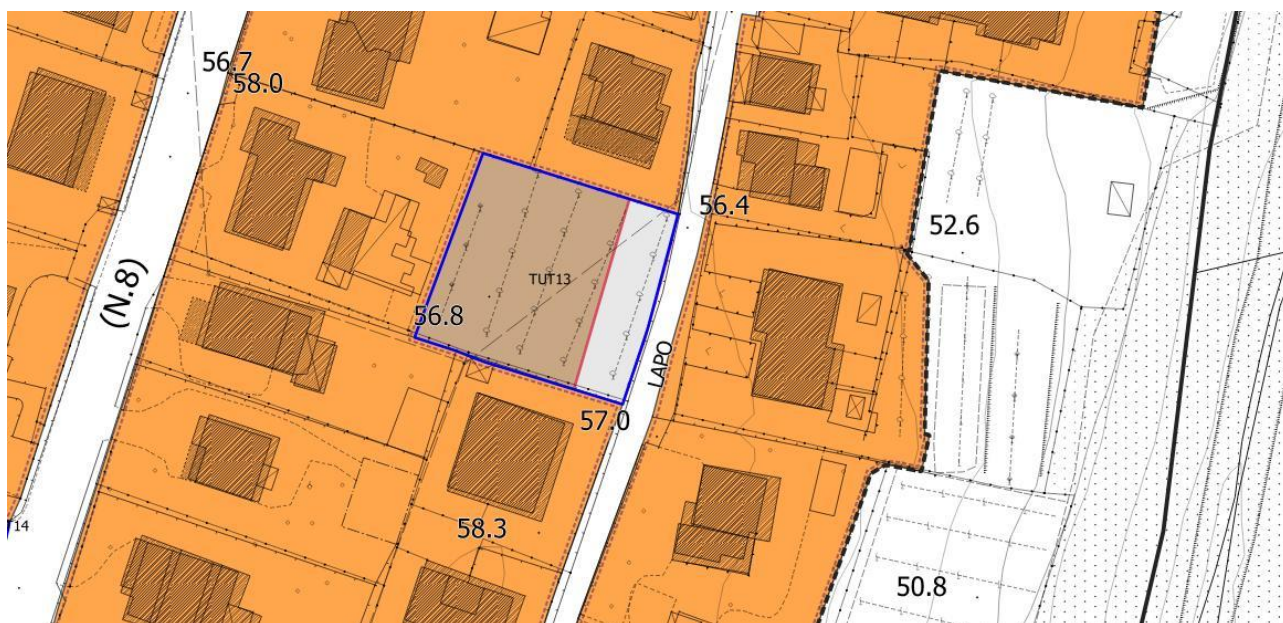
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



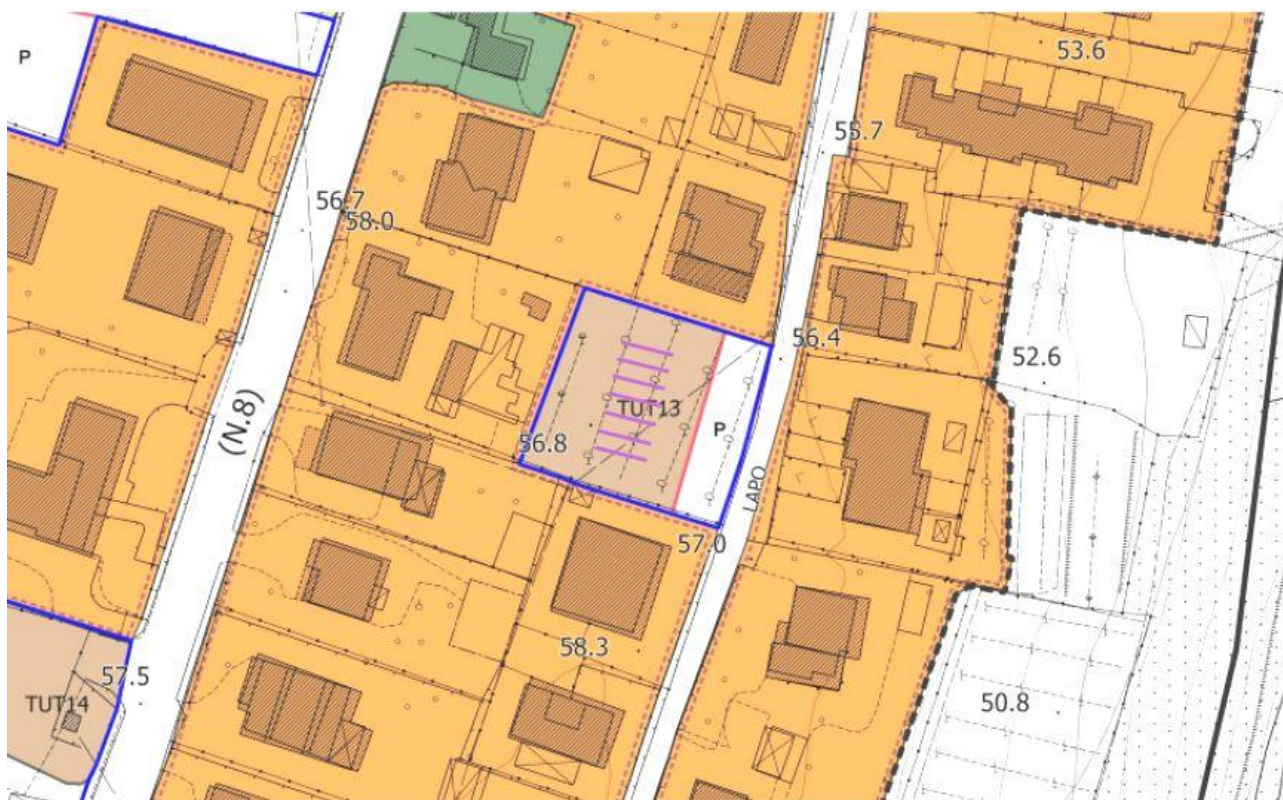
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Quattro Strade lungo una strada interna parallela alla SP.8 Valdinievole Sud in prossimità del centro dell'insediamento. L'intervento si configura come ricucitura/completamento del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di dotare questa parte di parcheggi pubblici di cui vi è carenza attraverso forme di compensazione urbanistica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .1.030

S.F.: mq .780

D.T.: mq 250 di cui:

- mq 250 per parcheggi pubblici (P) ;

S.E.: mq. 268

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12.1 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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui fuori scala .

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire il ricompattamento dell'insediamento di Quattro Strade nei confronti con il territorio rurale circostante .

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo sud-est .

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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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.

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

a) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico l'intervento deve favorire la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui vi è carenza in questa zona.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico l'intervento di trasformazione deve ricompattare l'insediamento dando unitarietà al fronte urbano verso il territorio agricolo.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico si dovrà realizzare il parcheggio pubblico necessario in questa zona.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nel parcheggio pubblico. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Nell'intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 adeguate, dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell'intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che

per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nel nuovo parcheggio si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

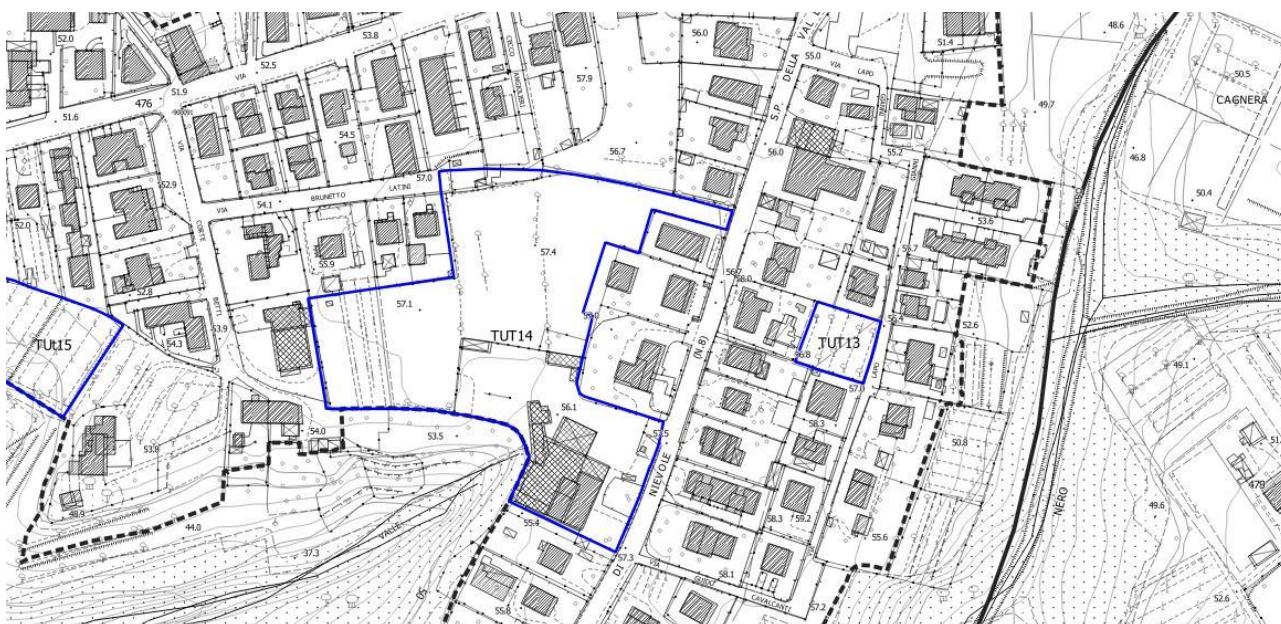
Sia le aree destinate a giardini privati che il parcheggio pubblico devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

TU-T14-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



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



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Quattro Strade in aree interne poste ad ovest della SP.8 Valdinevole Sud. L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di dotare questa parte di parcheggi pubblici, verde pubblico per tutto il quartiere compreso nuova viabilità di collegamento di Via B. Latini con la S.P. 8 attraverso forme di compensazione urbanistica. L'intervento consente anche di effettuare la rigenerazione urbana dei manufatti ex produttivi destinati a lavorazione carni ubicati nella parte sud dell'area e oggi inutilizzati in seguito a trasferimento delle attività.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq. 16.325

S.F.: mq . 9.680

D.T.: mq .6.605 di cui:

- mq .2.016 per verde pubblico (F1) ;
- mq .970 per parcheggi pubblici (P) compreso aree F6;
- mq. 3.619 per strade pubbliche .

S.E.: mq .4.900 nella SE è ricompreso il recupero di c mq. 2. 000 della SE dei manufatti ex produttivi, in parte con demolizione e trasferimento nell'area di trasformazione e in parte come recupero in loco .

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA . E' possibile utilizzare lo strumento del PUC di cui all'art. 12.1 per stralci funzionali, a condizione che si rispetti il disegno urbano del PO, siano ricompresi negli stralci funzionali la demolizione delle parti incongrue degli ex manufatti produttivi con il recupero della SE nell'ambito complessivo degli interventi di trasformazione e sia garantita la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica attraverso la compensazione e la perequazione urbanistica di cui all'art. 10.

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico le nuove previsioni dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui e fuori scala .

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: completare gli attuali insediamenti dando maggiore unitarietà a tutto l'edificato presente e favorire una maggiore fruibilità anche visiva dagli spazi pubblici la campagna a sud ovest.

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione , necessario anche per completare l'insediamento urbano dovrà comunque mantenere la leggibilità dell'insediamento compatto di Quattro Strade nei confronti con il territorio rurale circostante .

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo sud-ovest

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico le previsioni di trasformazione dovranno dare compattezza all'insediamento dotandolo dei servizi necessari e utili a tutto l'insediamento così come prefigurato dal PO.

c) Riprogettare il "bordo del recinto urbanizzato" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l'istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi:

nello specifico gli interventi di trasformazione devono attrezzare l'insediamento di spazi verdi così come prefigurato dal PO e collocati nelle parti centrali con possibilità di mantenere anche una visibilità verso la campagna esterna.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno ricompattare l'insediamento migliorando il fronte urbano nella parte sud verso la campagna .

e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta:

nello specifico gli spazi pubblici interni (parcheggi e piazza) dovranno dialogare con la campagna posta a sud .

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico tutta l'area dovrà caratterizzarsi per la creazione di spazi pubblici per tutto l'insediamento di Quattro Strade.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nei parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove

necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nella nuova viabilità si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

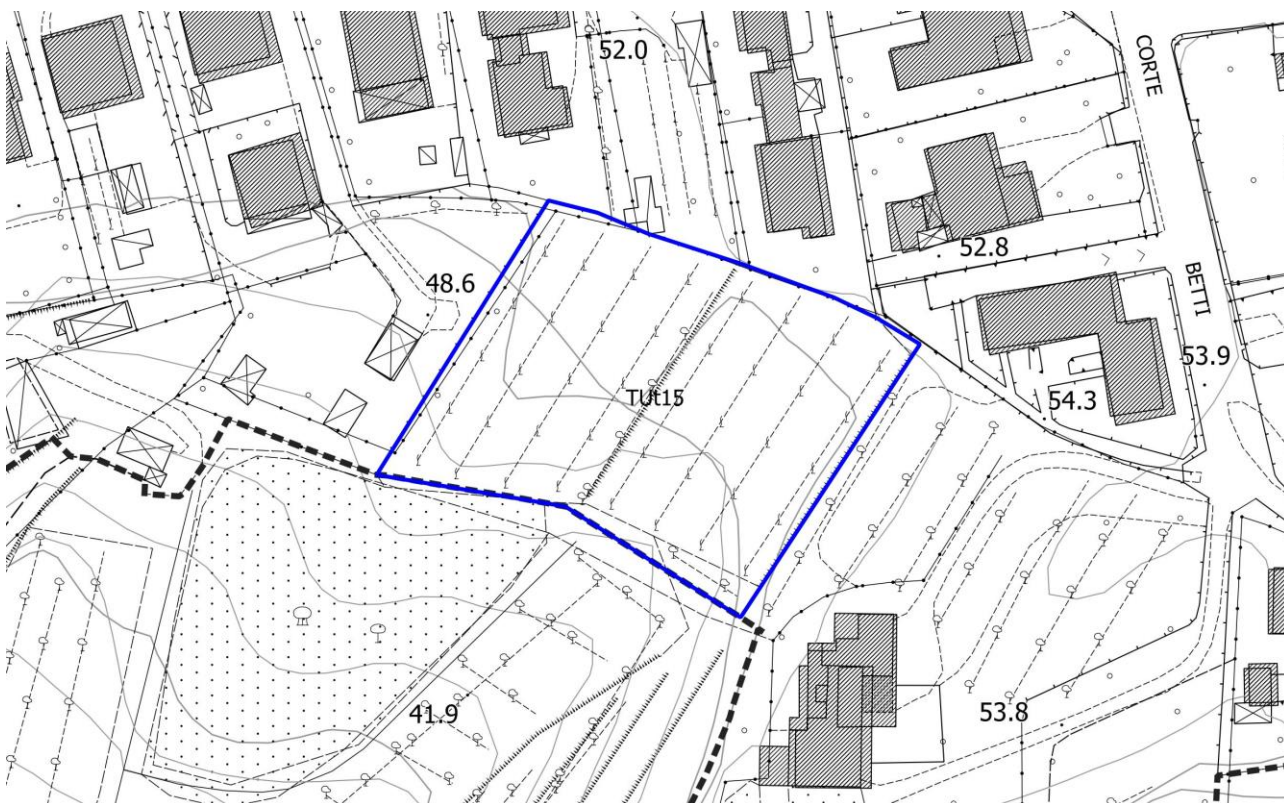
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i lungo strada devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

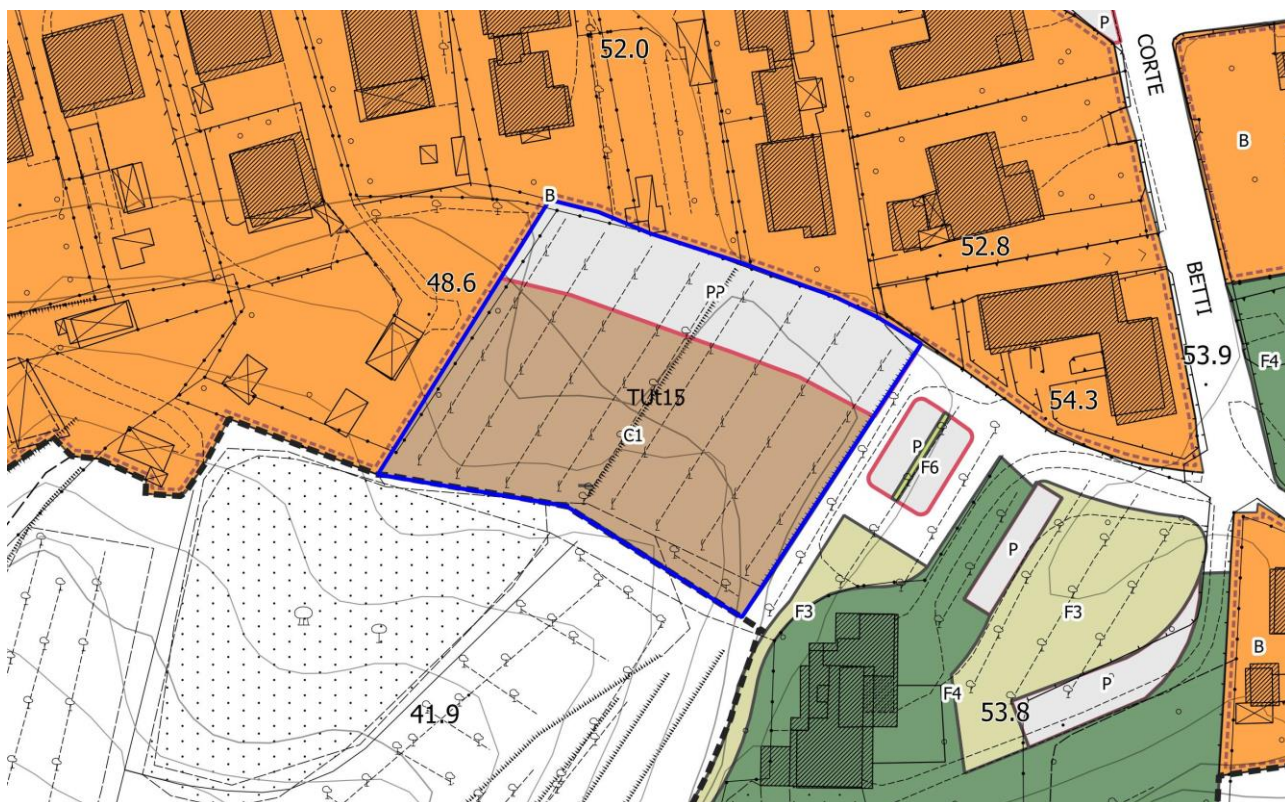
**TU-T15-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
QUATTROSTRADA**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



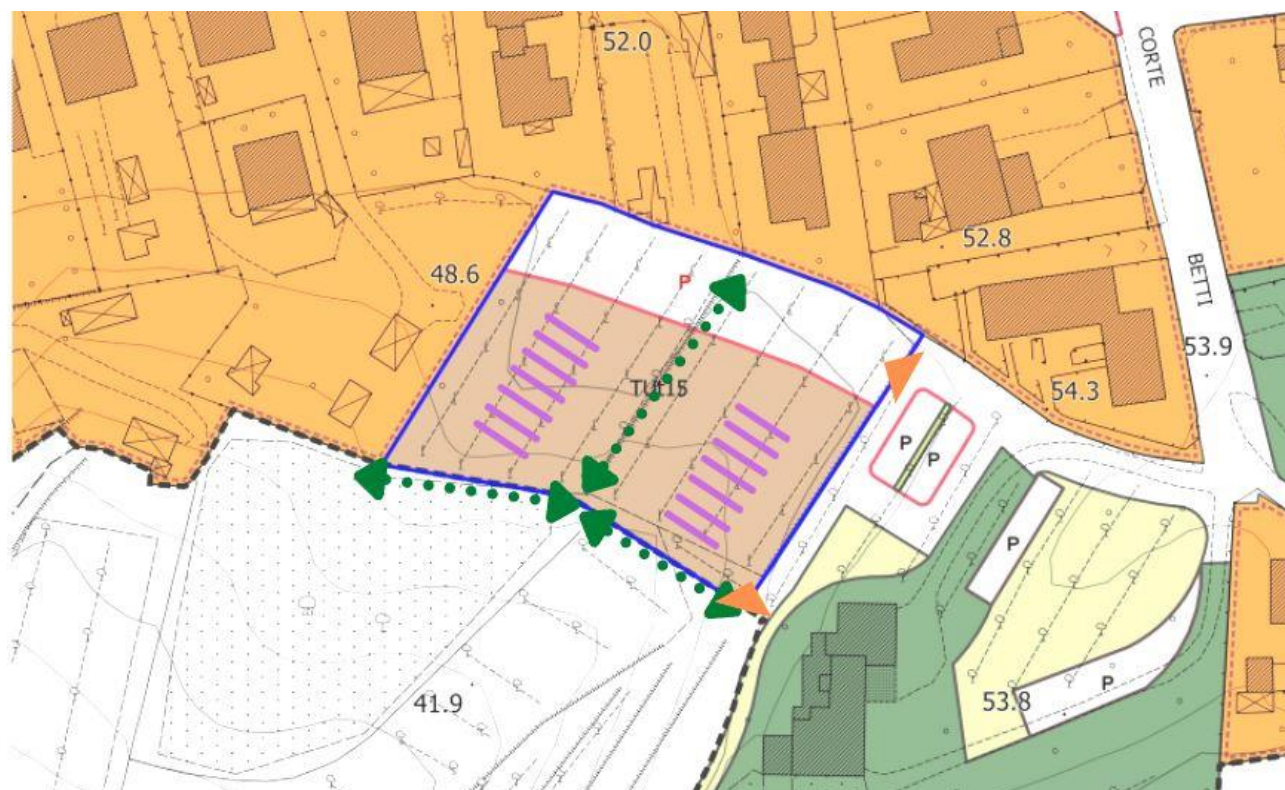
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata nell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Quattro Strade lungo una strada interna parallela alla SP.25. L'intervento si configura come ricucitura/completamento del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di dotare questa parte di parcheggi pubblici di cui vi è carenza attraverso forme di compensazione urbanistica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .3.227

S.F.: mq .2.289

D.T.: mq 938 di cui:

- mq 938 per parcheggi pubblici (P) ;

S.E.: mq .806

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 12.1 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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui .In particolare si dovrà lasciare al centro dell'area la fascia verde (olivi) come connessione ecologica e visiva verso la campagna ad ovest.

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire il ricompattamento dell'insediamento di Quattro Strade nei confronti con il territorio rurale circostante, con gli accorgimenti di cui al punto 1,3.

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo sud-ovest .

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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessui reticolari o diffusi 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.

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

a) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico l'intervento deve favorire la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui vi è carenza in questa zona mantenendo un distacco verde al centro direzione est –ovest come prefigurato al punto 1.3.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico il completamento prefigurato da PO deve mantenere la fascia alberata al centro e sul lato ovest del lotto .

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico si dovrà realizzare il parcheggio pubblico necessario in questa zona.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nel parcheggio pubblico . L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Nell'intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell'intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che

per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nel nuovo parcheggio si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

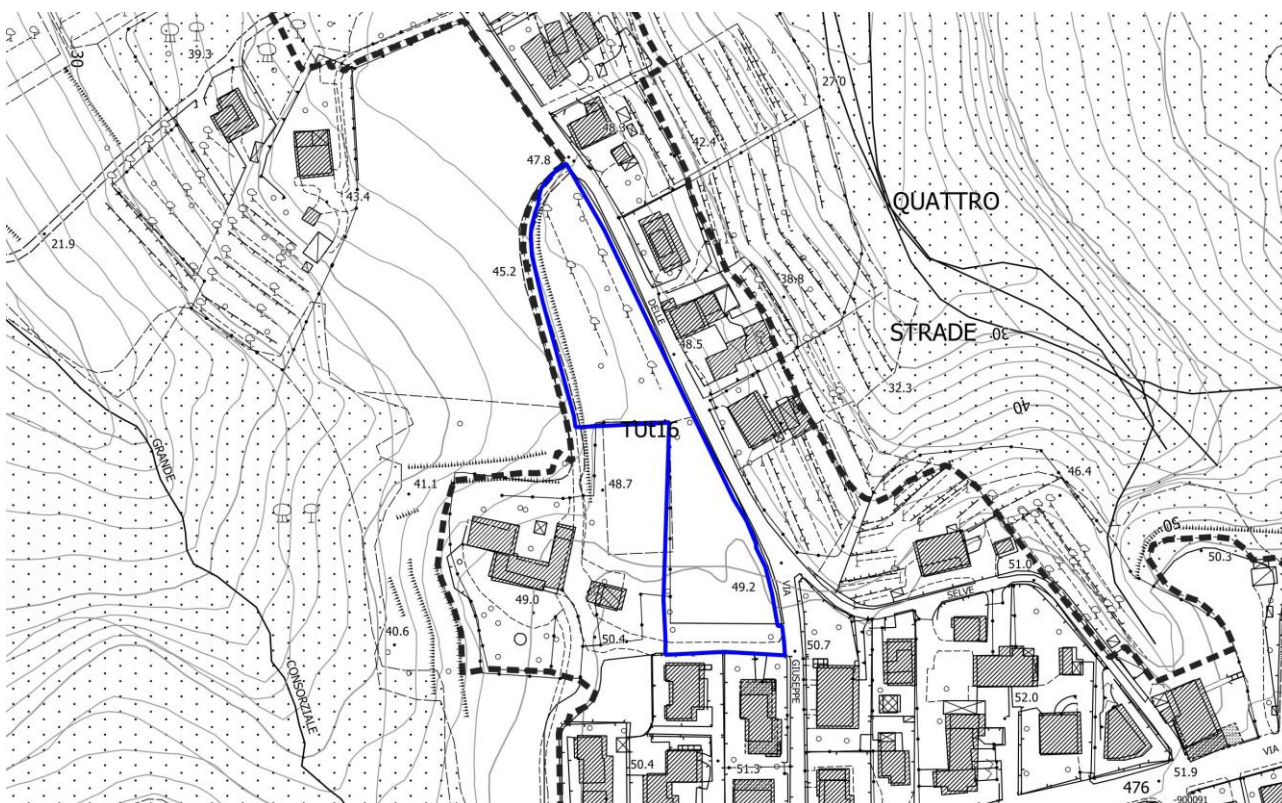
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il parcheggio pubblico devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante . Devono essere salvaguardate la fascia alberata sul lato ovest e al centro del macrolotto sia come elemento di divisione che come connessione ecologica e visiva verso la campagna ad ovest.

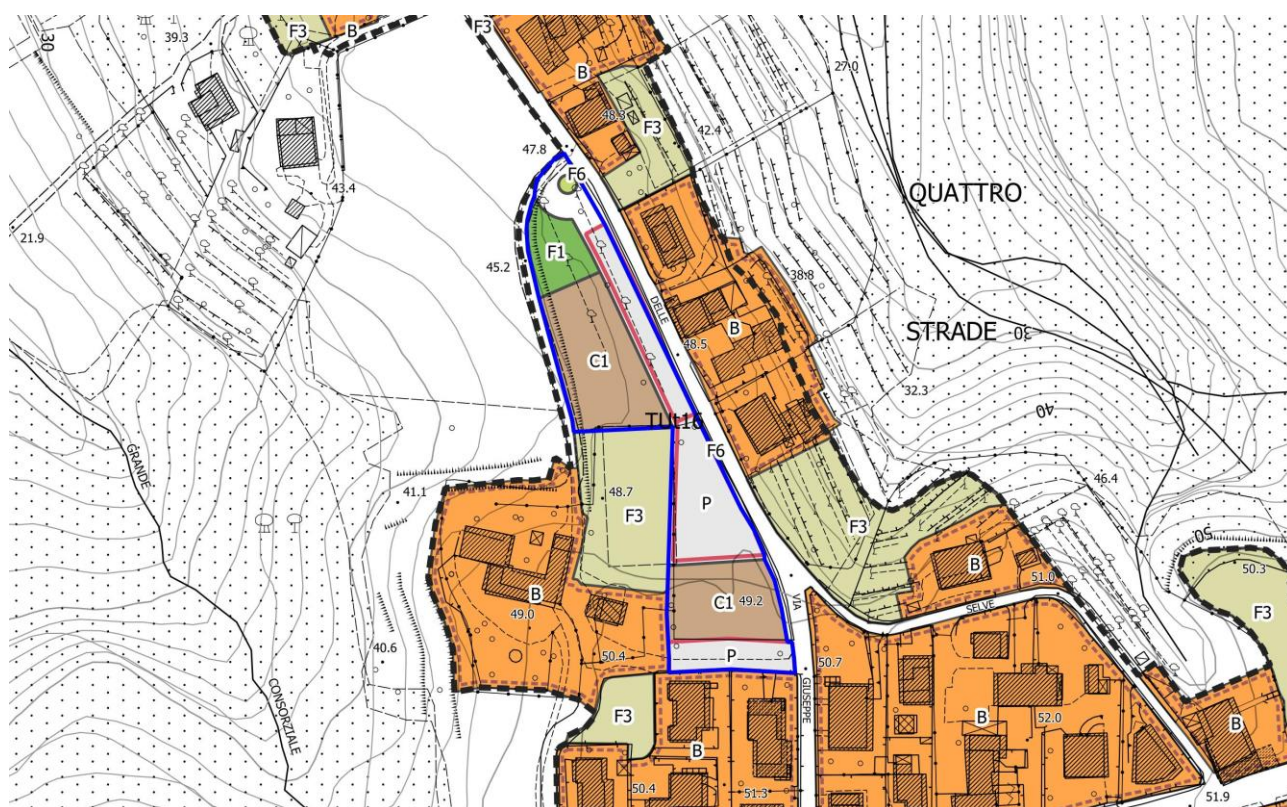
TU-T16-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – QUATTROSTRADE INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



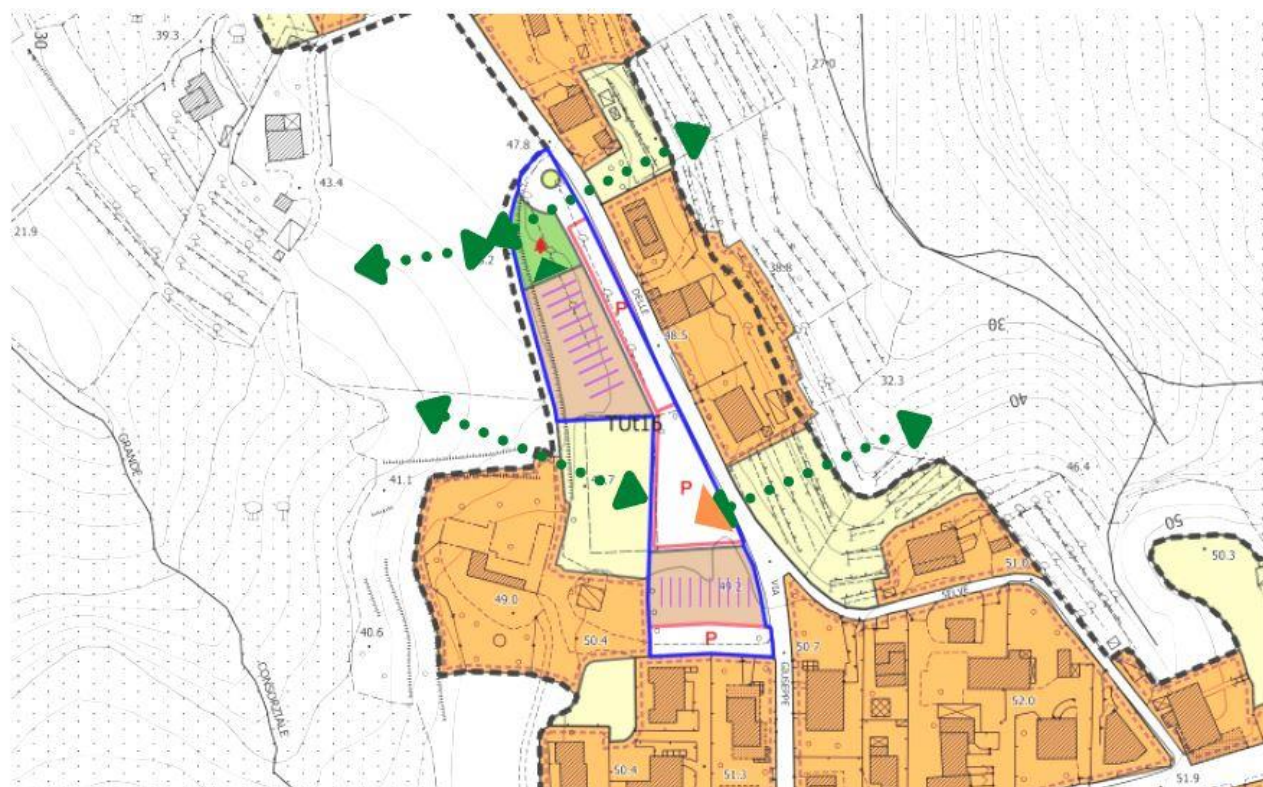
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/1 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata nell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Quattro Strade lungo una strada interna, Via delle Selve con ingresso dalla SP.25. L'intervento si configura come ricucitura/completamento del margine urbano degli insediamenti esistenti e consente di dotare questo nucleo facente parte del territorio urbanizzato di alcune opere pubbliche (parcheggi pubblici, verde pubblico e rotatoria di ritorno) di cui attualmente vi è carenza, attraverso forme di compensazione urbanistica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c)1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T: mq .4.891

S.F.: mq .2.215

D.T.: mq .2.676 di cui:

- mq .1.676 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 452 per verde pubblico (F1);
- mq. 548 per strade pubbliche.

S.E.: mq .886

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato (PAC) ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA. Nel caso in cui vi sia accordo fra tutte le proprietà delle aree e si rispetti il disegno urbano prefigurato dal PO è possibile attuare gli interventi con uno o due PUC di cui all'art. 12.1 a condizione che si rispetti il disegno urbano del PO e tutte le aree previste siano cedute, anche in maniera differita, in compensazione al Comune attraverso forme di perequazione urbanistica.

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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono la ricucitura del margine urbano dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui .In particolare lo spazio pubblico dovrà favorire oltre che connessioni ecologiche con la campagna ad ovest anche occasioni per la percezione del paesaggio agricolo.

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire il completamento dell' insediamento di Quattro Strade /Via delle Selve nei confronti con il territorio rurale circostante, con gli accorgimenti di cui al punto 1,3.

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

nello specifico Quattro Strade non si configura come insediamento storico, tuttavia seppur di recente formazione ha acquisito nel tempo una fisionomia strutturata di insediamento consolidato intorno alla intersezione di due strade provinciali: è necessario pertanto che la previsione in oggetto favorisca il ricompattamento del quadrante insediativo nord-ovest .

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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico l'intervento deve favorire la realizzazione in questo nucleo di parcheggi pubblici di cui vi è carenza mantenendo visibilità verso la campagna ad ovest dal verde pubblico come prefigurato al punto 1.3.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico si dovranno realizzare gli spazi pubblici prefigurati nella pianificazione a servizio di tutto il nucleo insediativo .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito dell' intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nei parcheggi pubblici .L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 ovvero con forme di smaltimento autonomo in accordo con l'ente gestore delle risorse, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica. In caso di smaltimento liquami in forma autonoma la tipologia di smaltimento dovrà essere verificata nell'ambito della Valutazione di incidenza VINCA.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nel nuovo parcheggio si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

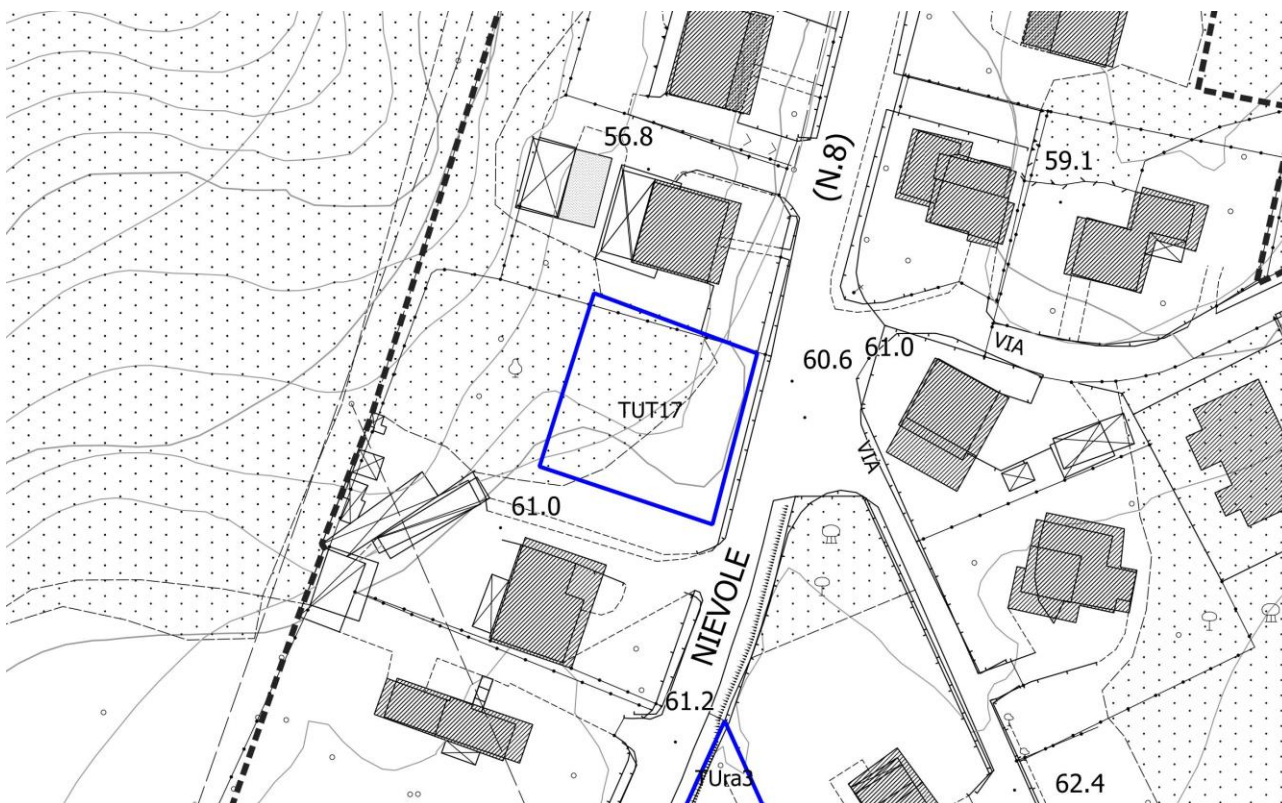
Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico ed i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante, considerato che l'area fa parte dei Siti Natura 2000- Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC ed in funzione di ciò prima dell'intervento dovrà essere effettuata la Valutazione di Incidenza .

TU-T17-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



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



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Santa Colomba lungo la SP.8 Valdinevole Sud in prossimità. L'intervento si configura come ricucitura/completamento del margine urbano degli insediamenti esistenti.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

Non è possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T./S.F.: mq .845

D.T.: mq 210 di cui:

- mq 150 per parcheggi pubblici (P) da realizzare altrove su area pubblica o da monetizzare.
- mq. 60 per ampliamento viabilità per tutta la lunghezza del lotto.

S.E.: mq. 253

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 12.1 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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi ed è interessata parzialmente dalla presenza di un vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. g, D.Lgs 42/2004 : "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227."

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la nuova previsione che costituisce la ricucitura del margine urbano dovrà inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà favorire il completamento dell'insediamento lungostrada di Santa Colomba nel rispetto del territorio rurale ad ovest, che deve rimanere a verde privato.

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 TR9- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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.:

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico l'intervento dovrà servire a dare continuità all'edificato esistente nel rispetto dei caratteri cromatici degli insediamenti esistenti

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico al fine di arretrare verso la strada la superficie edificabile, vista la presenza di un vincolo paesaggistico, la realizzazione di spazi pubblici a compensazione potranno essere realizzati in altra area pubblica indicata al momento della convenzione da parte del Comune.

Vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1. lett. g del Codice “(art. 6.1. NTA)

Prescrizioni

12.3. a 3. - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi sono ammessi a condizione che garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

12.3.b .2 - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito dell' intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private .L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 ovvero con forme di smaltimento autonomo in accordo con l'ente gestore delle risorse, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico).

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

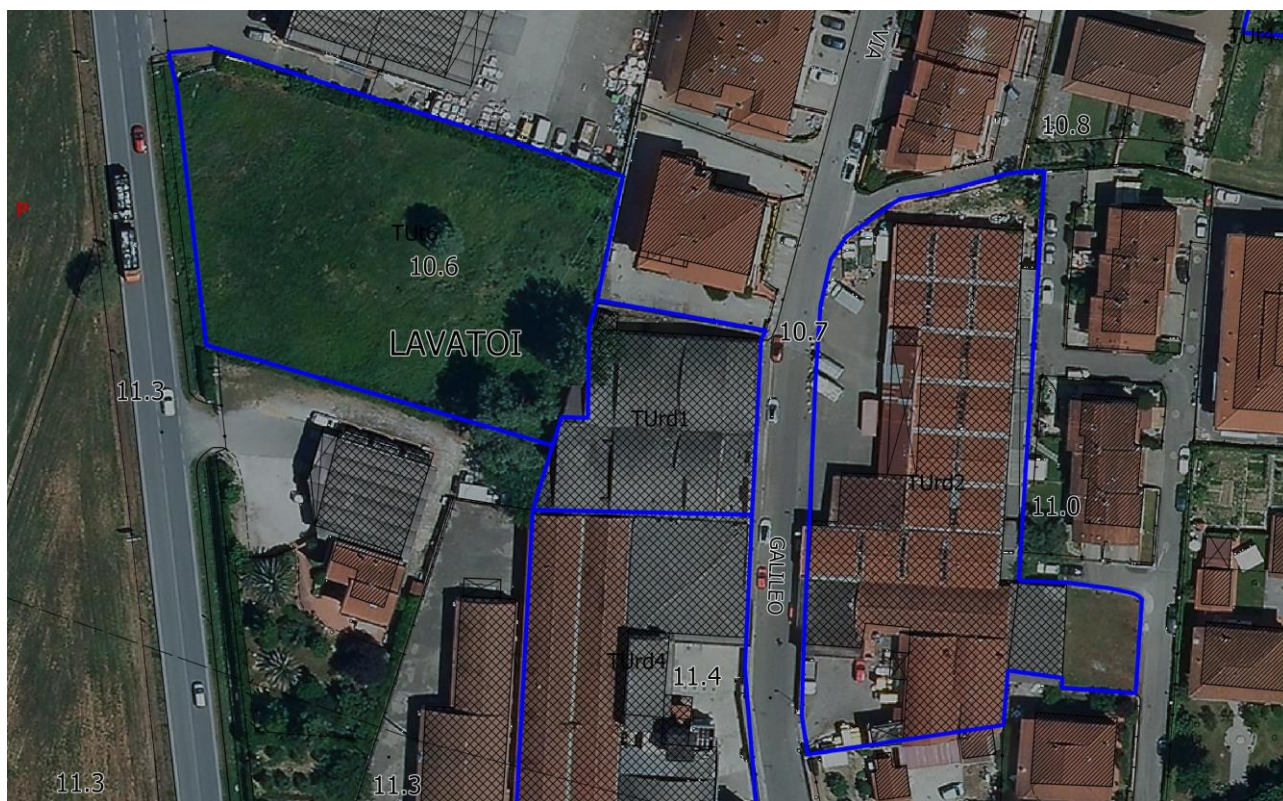
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Le aree destinate a giardino privato devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante.

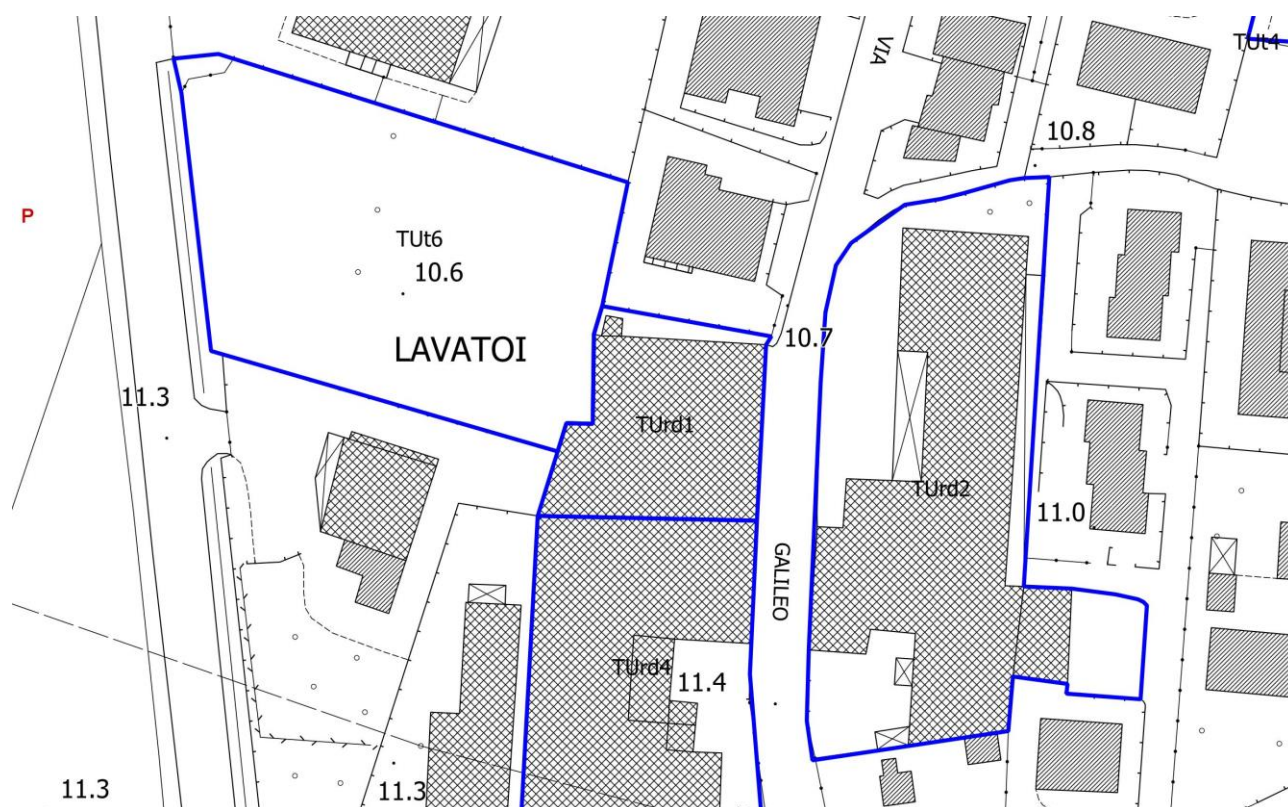
SCHEDE NORMA PER RECUPERO SE CON TRASFERIMENTO:TU-rd

TU-RD1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – CAPOLUOGO

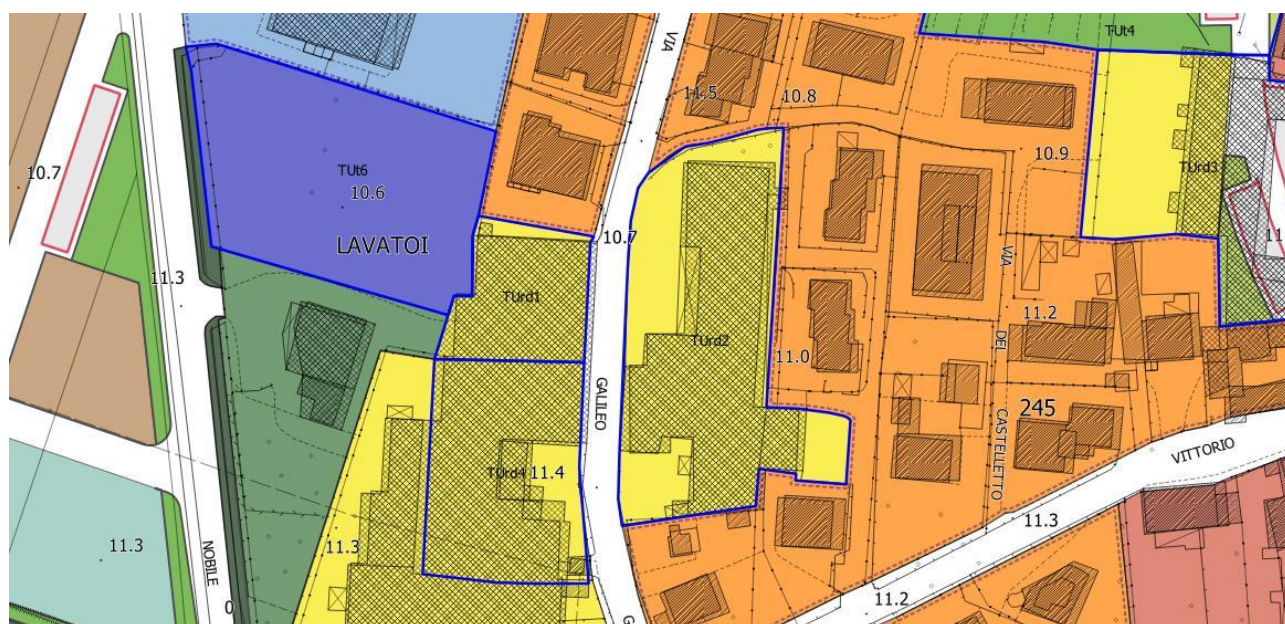
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



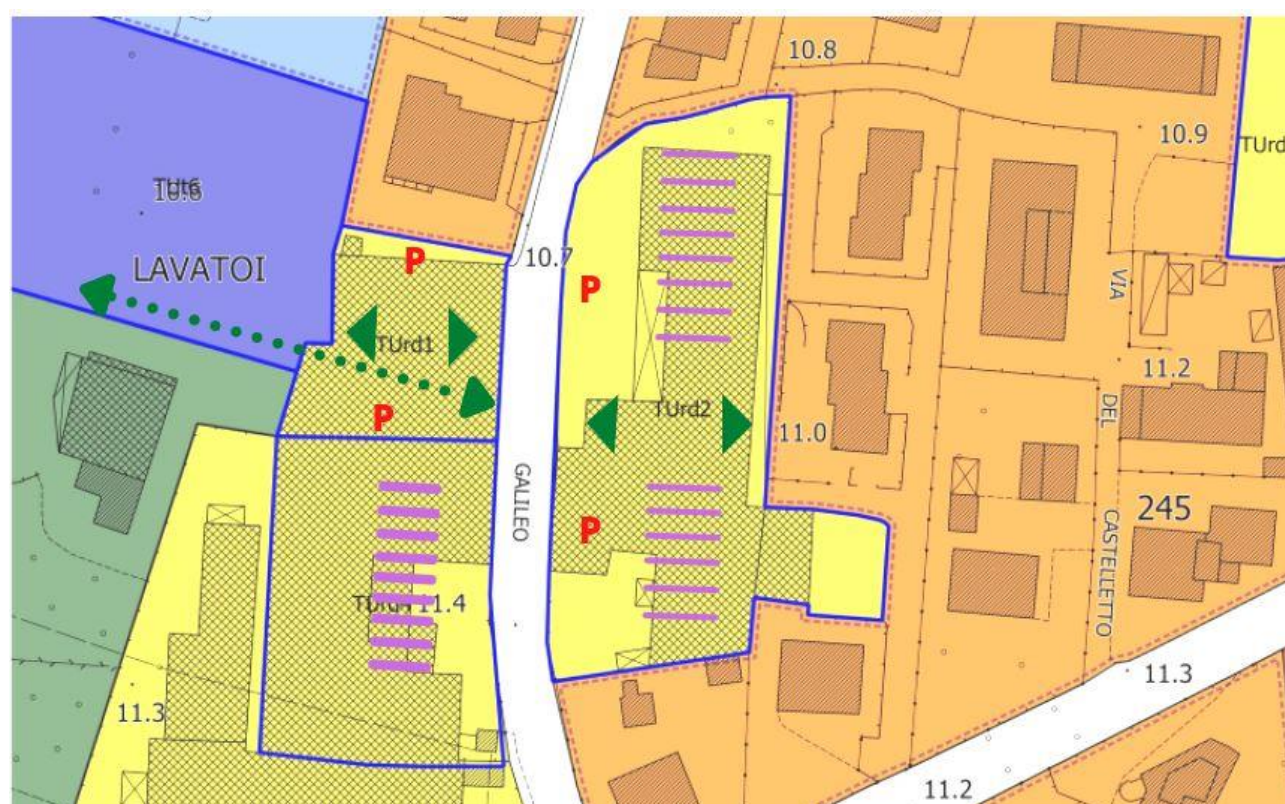
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via G.Galilei .L'intervento prevede la possibilità di recupero in loco della SE presente per le stesse funzioni attuali, ovvero la possibilità di lasciare in loco una si configura come possibili rigenerazione urbana per la presenza di un manufatto ex produttivo in stato di abbandono la cui asportazione come SE verso un'area d atterraggio C2 consentirà di dotare l'area di una piazza e di parcheggi pubblici , di cui nella zona vi è carenza. Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma e quello previsto nell'area TU-t6 si prevede di rendere più trasparente visivamente il collegamento fra Via G.Galilei e V.U.Nobile e soprattutto collegare pedonalmente le due infrastrutture ed i parcheggi ivi previsti. .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni pubbliche : piazza e parcheggi pubblici

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq 1.008

D.T.: mq. 1.008 di cui:

mq. 450 per parcheggi pubblici

mq. 558 per piazza

S.E.: mq 1056 di cui 880 di recupero e 176 di maggiorazione (20%)

L'area deve essere destinata tutta a parcheggi e piazza e la SE esistente trasferita in zona C2.(TU-ta1/TU-ta2)

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5 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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete"

nello specifico il trasferimento di un manufatto ex produttivo e in stato di degrado oltre a favorire la riqualificazione del quartiere dal punto di vista urbanistico con la creazione di una piazza e parcheggi pubblici dovrà consentire anche la riqualificazione ambientale attraverso ricostituzione di connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest dell'isolato.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste , 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. :

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà favorire la dismissione degli attuali fabbricati con l'inserimento delle funzioni pubbliche quali piazza e parcheggi pubblici

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento dovrà favorire la dismissione degli attuali fabbricati contribuendo in tal modo alla riqualificazione di tutta la zona di Via Galilei .

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità :

nello specifico la rigenerazione urbana degli attuali immobili con la creazione di una piazza e parcheggi pubblici dovrà contribuire assieme all'intervento previsto nei comparti limitrofi dare agli spazi pubblici un ruolo centrale.

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)

nello specifico la nuova piazza ed i nuovi parcheggi dovranno essere piantumati con specie vegetali di tipo autoctono e tali da creare connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest. .

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i parcheggi pubblici e la piazza.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

Rispetto della fattibilità idraulica , geologica e sismica delle trasformazioni Appendice 1 e le disposizioni di

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a piazza e parcheggi pubblici .

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento delle acque meteoriche, che dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrate per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

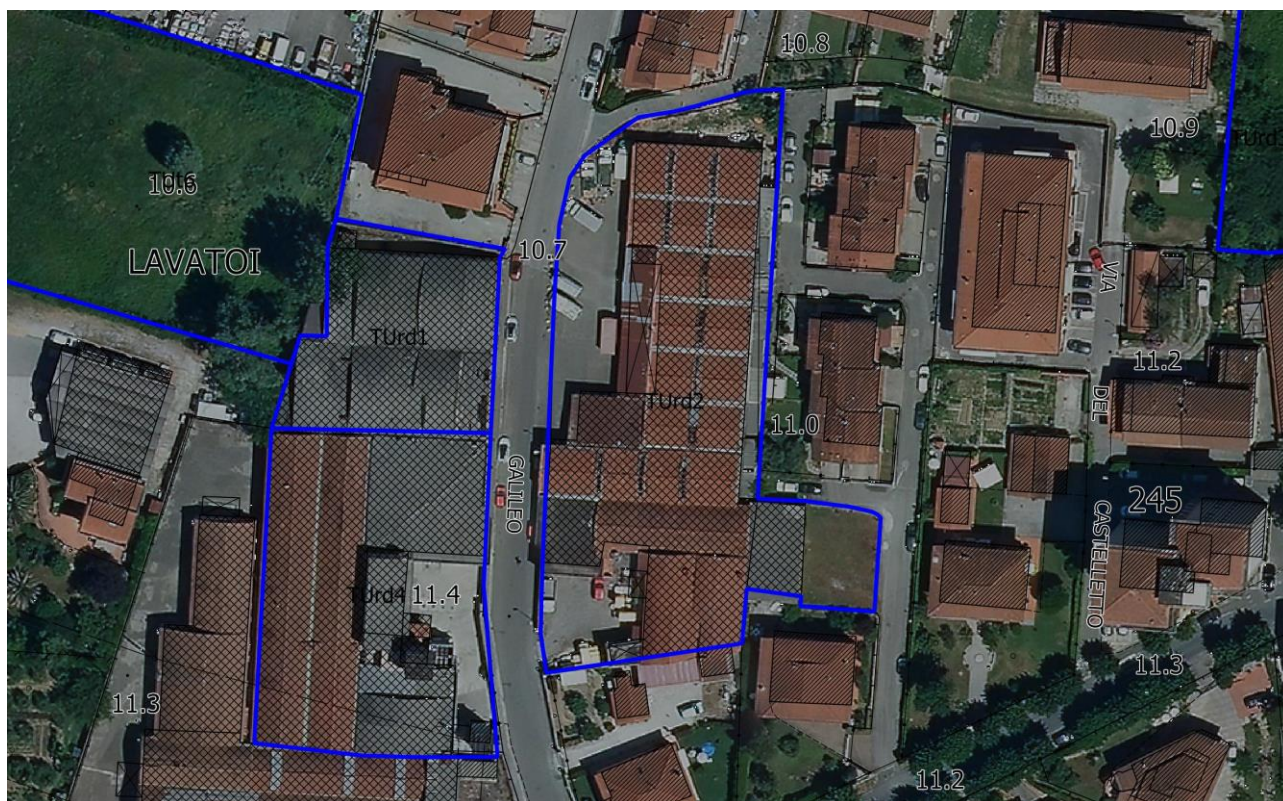
negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

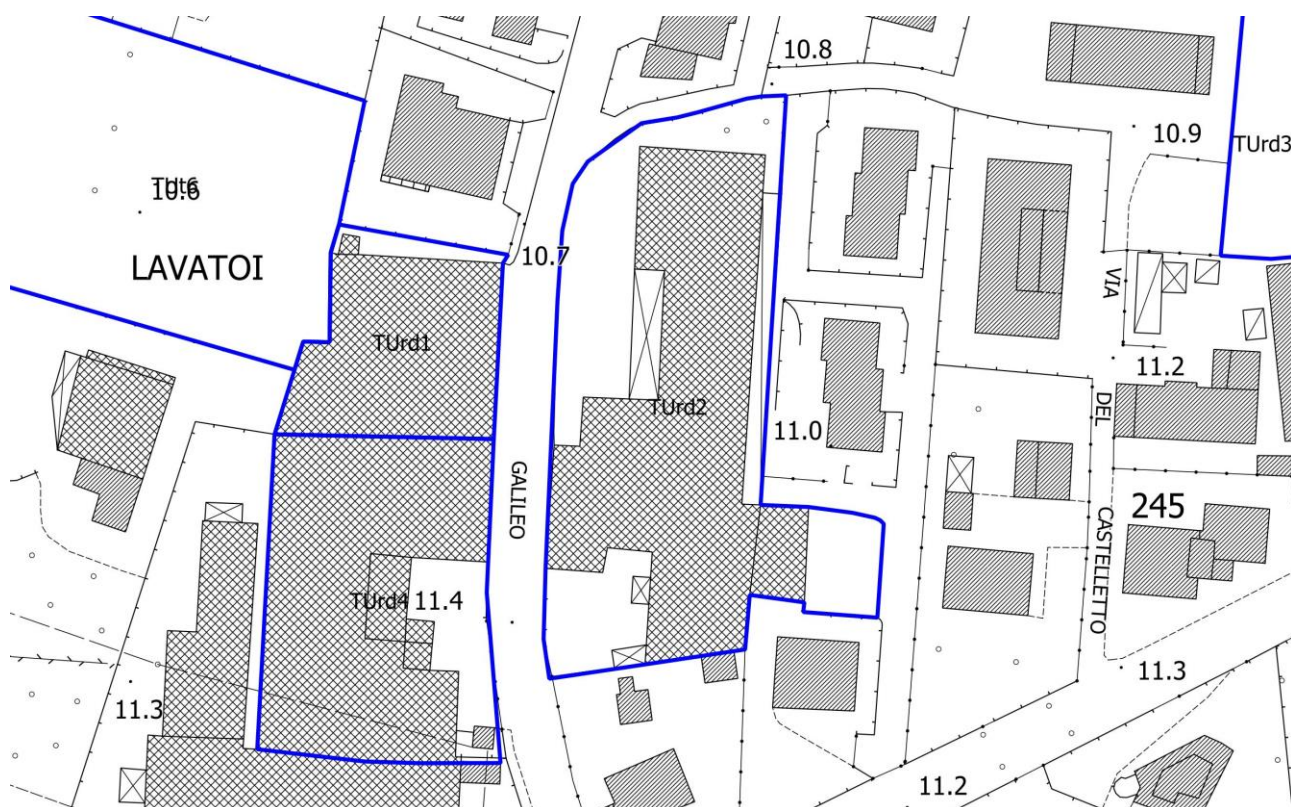
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Le aree destinate a piazza e a parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

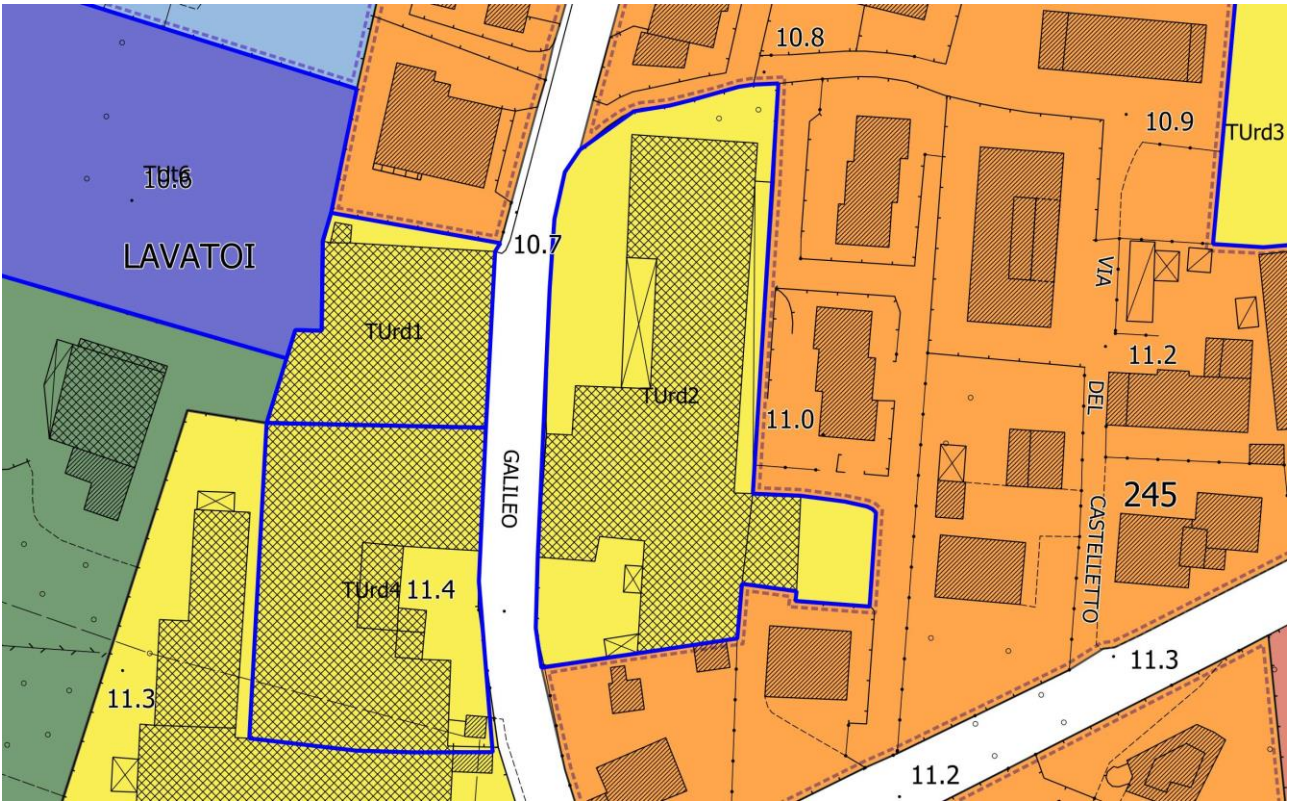
**TU-RD2-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



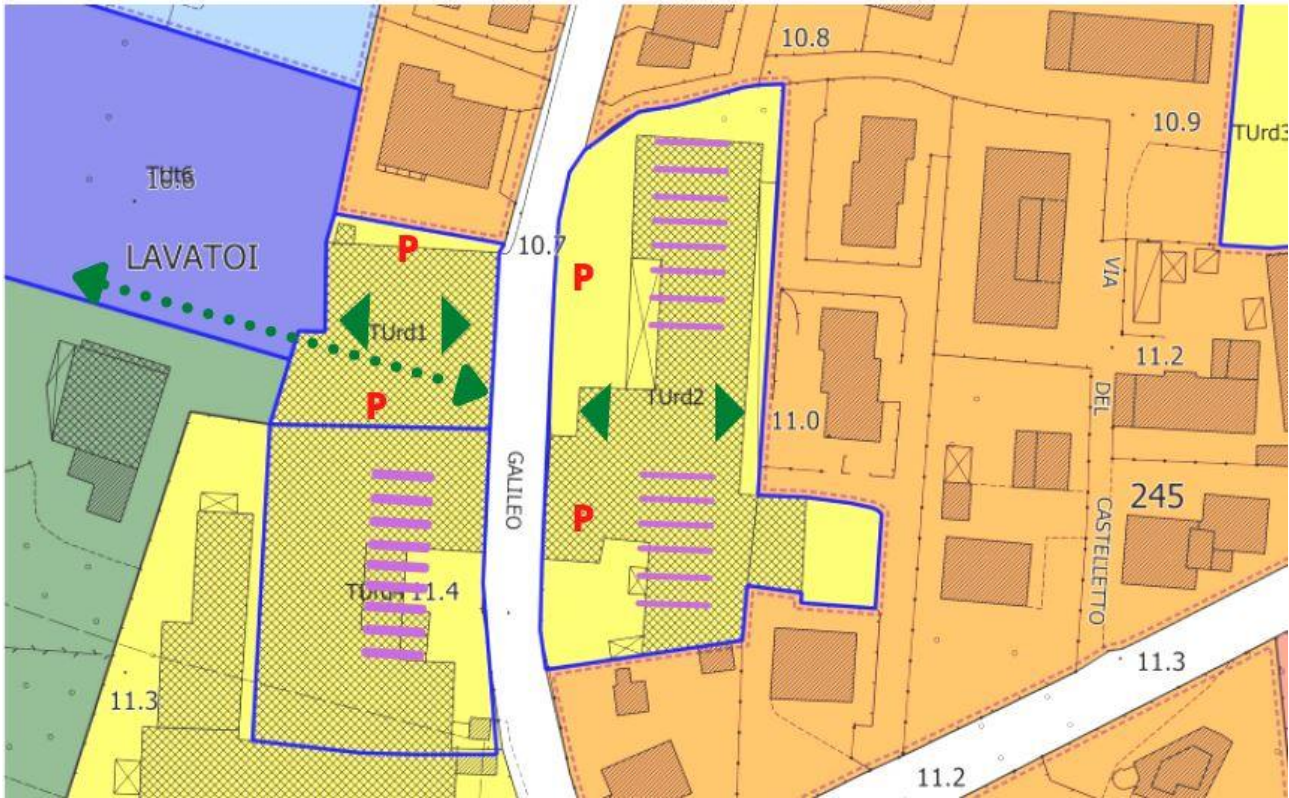
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via G.Galilei .L'intervento prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo urbano con la possibilità di recuperare in loco una quota minore di SE compatibile con l'assetto urbano e di trasferire la restante quota di SE in zona C2 , area di atterraggio: tutto ciò in caso di cessazione delle attuali attività produttive , che possono rimanere fino a quando le stesse sono compatibili dal punto di vista ambientale con il contesto urbano in cui sono inserite. Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma e quello previsto nelle altre aree limitrofe si persegue l'obiettivo di riqualificare tutto il comparto di via Galilei da collegare funzionalmente con i comparti TU-t4 e t5 .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq.3.350

S.F.: mq. 2.000

DT: mq 1.350 di cui

- mq. 600 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 750 per verde pubblico (F1)

S.E.:esistente mq. 2000 di cui mq 1000 da recuperare in loco e mq. 1.200 (1000 + 200) da trasferire in zona C2 (TU-ra1/ra2) comprensiva di maggiorazione del 20% .

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5 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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico , in caso di recupero per le nuove funzioni i nuovi fabbricati dovranno svilupparsi nella parte più arretrata rispetto alla strada , lasciando liberi gli spazi antistanti la viabilità per parcheggi pubblici e verde previsti .

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste , 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:

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

a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà prevedere una progettazione di qualità architettonica con elevati standard energetici e tecnologici : la caratteristica architettonica prevalente dovrà essere simile ai tessuti esistenti nell'isolato retrostante sì da completare con un carattere unitario tutto l'isolato

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati con l'inserimento delle funzioni e ricreando un tessuto urbano con caratteri unitari a quello esistente

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati contribuendo in tal modo alla riqualificazione di tutta la zona di Via Galilei .

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità :

nello specifico la rigenerazione urbana degli attuali immobili con la creazione di parcheggi pubblici dovrà contribuire assieme all'intervento previsto nei comparti limitrofi dare agli spazi pubblici un ruolo centrale: nella fattispecie il verde pubblico ed i parcheggi pubblici possono contribuire a creare maggiore trasparenza con i fabbricati esistenti nelle parti retrostanti privi di accessibilità da spazi pubblici.

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i pubblici e privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a parcheggi pubblici e privati

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrato per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica . 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

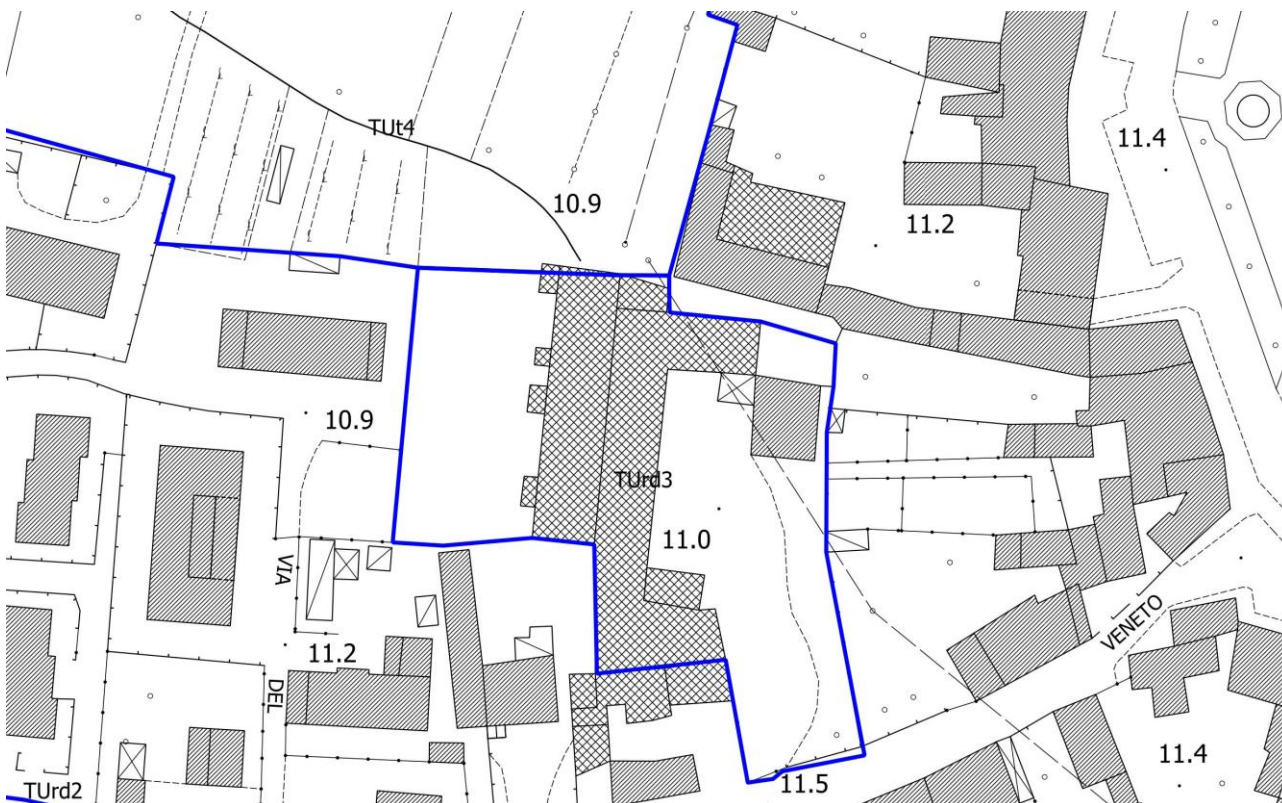
gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio urbano .

TU-RD3-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo

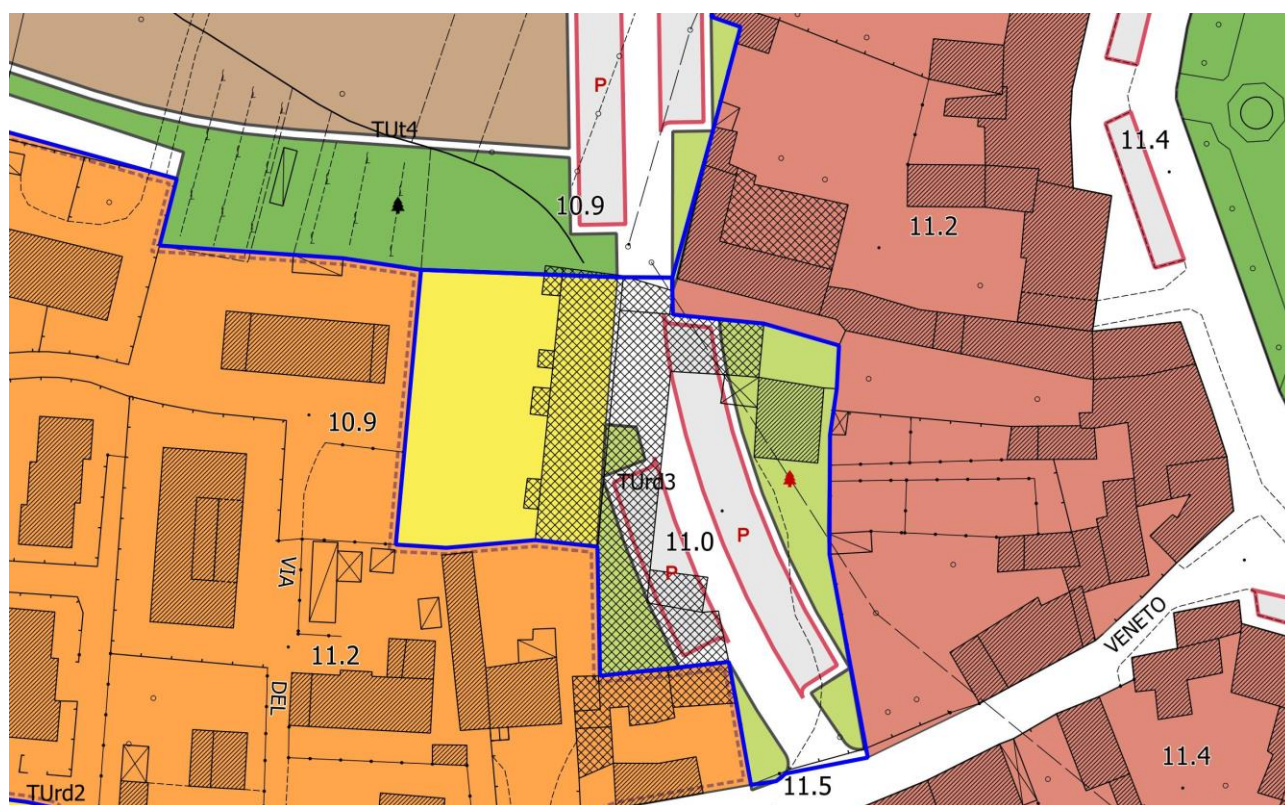
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana (QC)



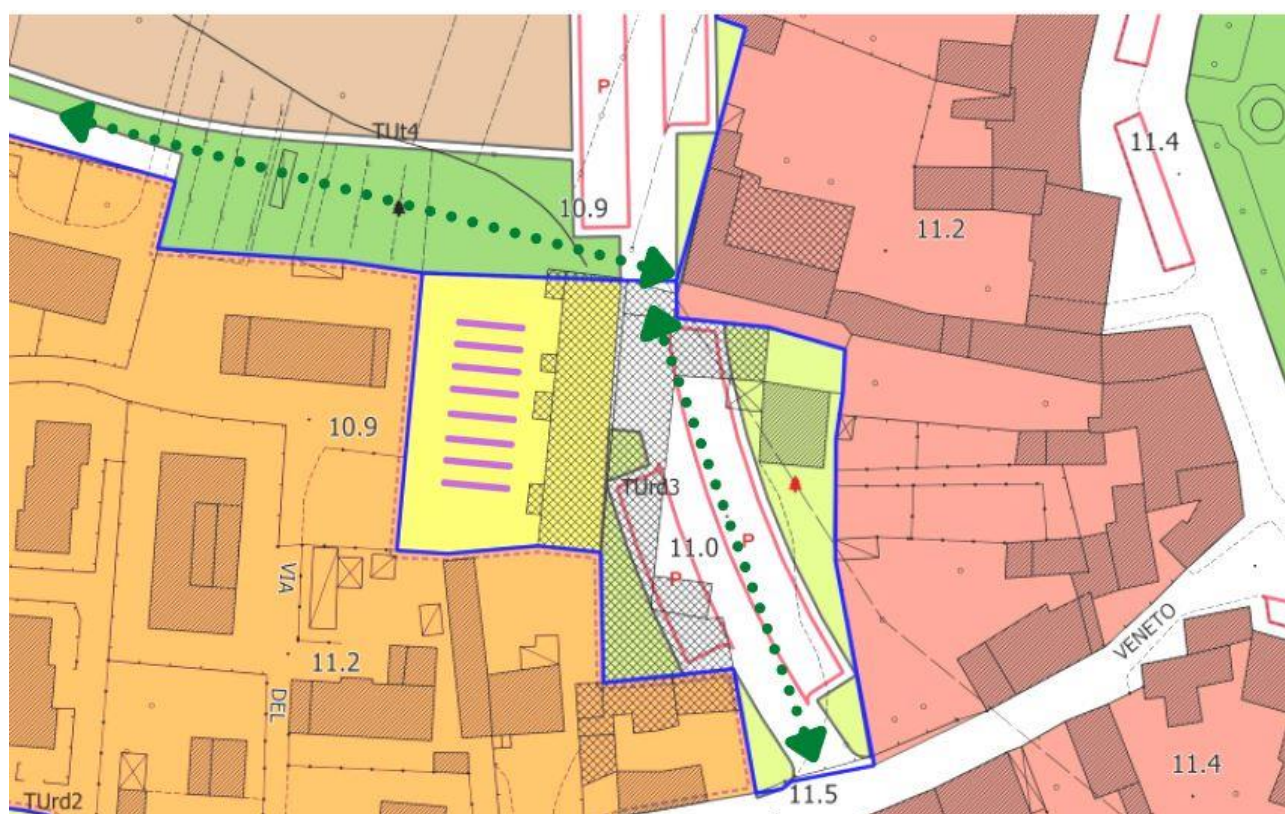
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (QC)



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo con accesso da Via Vittorio Veneto. L'intervento prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo urbano con la possibilità di recuperare in loco una quota minore di SE compatibile con l'assetto urbano e di trasferire la restante quota di SE in zona C2 , (TU-ar1/ar2). Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma si persegue l'obiettivo di riqualificare tutta la zona ad ovest del centro storico da collegare attraverso nuova viabilità con Via V.Veneto e con i comparti TU-t4 e t5 .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq.3.980

S.F.: mq. 1.430

DT: mq.2.550 di cui

- mq. 1.650 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 900 strade pubbliche

SE : mq. 1.735 esistente di cui da recuperare in loco mq. 835 e mq. 1080 (900 + 180) da trasferire in zona C2 (TU-ar1/ar2) comprensiva di maggiorazione 20% .

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 12.5 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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico i nuovi fabbricati dovranno svilupparsi nella parte più arretrata rispetto alla strada , lasciando liberi gli spazi antistanti la viabilità per parcheggi pubblici e verde previsti .

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste , 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà rispettare quanto definito nella pianificazione del PO in modo tale che la nuova viabilità collegamento fra Via Vittorio veneto e la nuova viabilità del comparto TU-t4 favorisca la riqualificazione complessiva di tutte le aree poste ad ovest del centro storico di Bientina . Intorno alla nova viabilità dovranno essere collocati i parcheggi pubblici e aree a verde di corredo F6 , mentre la parte edilizia dovrà essere ubicata ad ovest della nuova viabilità in continuità con la zona B, in modo da dare continuità al tessuto urbano consolidato esistente.

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà favorire la dismissione degli attuali fabbricati con l'inserimento delle funzioni urbane ricreando un tessuto urbano con caratteri unitari a quello esistente distaccato dalla parte storicizzata (A2) del centro urbano.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento dovrà favorire la dismissione degli attuali fabbricati contribuendo in tal modo alla riqualificazione di tutta la zona ad ovest del centro storico.

e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità :

nello specifico la rigenerazione urbana degli attuali immobili con la creazione di parcheggi pubblici e di nuova viabilità dovrà contribuire assieme all'intervento previsto nei comparti limitrofi TU-t4 e t5 dare agli spazi pubblici un ruolo centrale: nella fattispecie la nuova strada pubblica e i parcheggi pubblici dovranno contribuire a dare nuova organicità alle aree pubbliche di tutto l'isolato.

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i pubblici e privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a parcheggi pubblici e privati

Approvvigionamento idrico:

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrato per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica . 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

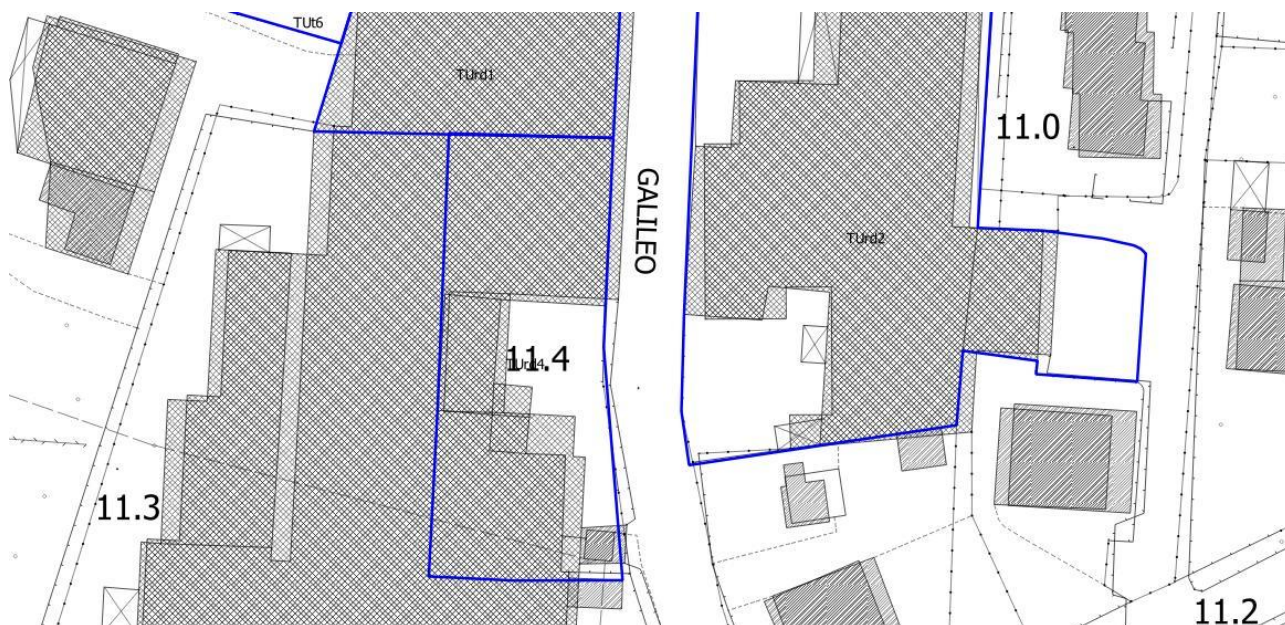
gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio urbano .

TU-RD4 -UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – capoluogo

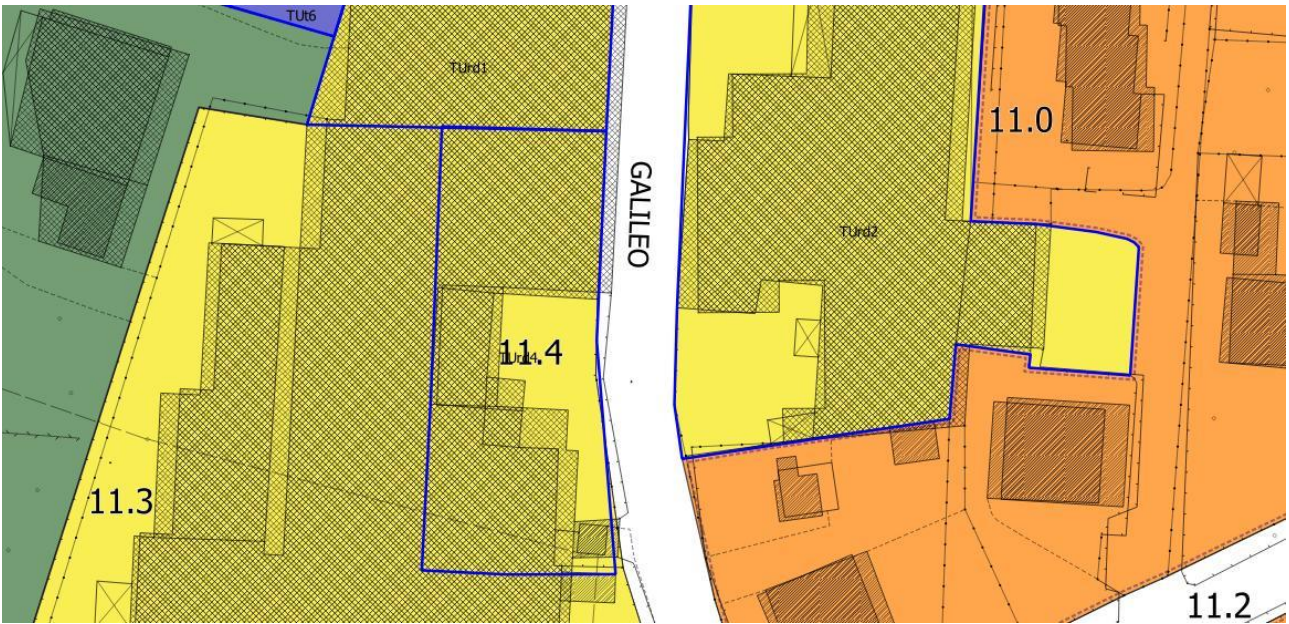
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via G.Galilei .L'intervento prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo urbano con la possibilità di recuperare in loco una quota minore SE compatibile con l'assetto urbano e di trasferire la restante quota di SE in zona C2 , area di atterraggio: tutto ciò in caso di cessazione delle attuali attività produttive , che possono rimanere fino a quando le stesse sono compatibili dal punto di vista ambientale con il contesto urbano in cui sono inserite. Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma e quello previsto nelle altre aree limitrofe si persegue l'obiettivo di riqualificare tutto il comparto di via Galilei da collegare funzionalmente con i comparti TU-t4 e t5 .

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

A) Con il mantenimento delle funzioni presenti:

b) industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2;

B) Con il cambio di destinazione d'uso tramite rigenerazione:

e) direzionale e di servizio: sottofunzioni 1,2,4,5,7,12.

in questo caso è possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone F4:

b) 2;

c) 1,2.

PARAMETRI DIMENSIONALI

A) Con il mantenimento delle funzioni presenti:

S.T./S.F. : mq. 1.000

S.E. : 800

B) Con il cambio di destinazione d'uso tramite rigenerazione:

S.T.: mq. 1.000

S.F.: mq. 500

D.T.: mq .250 di cui:

- mq. 250 per parcheggi pubblici (P)

S.E.: mq .1800 esistente di cui 500 da recuperare in loco e 1560 (1300 + 260) da trasferire in zona C2

(TU-ra1 /ra2) comprensiva di maggiorazione 20%.

I.C.: 50 %

H max: 2P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 12.5 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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico, in caso di recupero per nuove funzioni, i nuovi fabbricati dovranno svilupparsi mantenendo l'aderenza con i fabbricati esistenti, anche in linea, e lasciando liberi gli spazi antistanti la viabilità per parcheggi privati e pubblici previsti.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico l'intervento di trasformazione dovrà prevedere una progettazione di qualità architettonica elevata da coniugare con elevati standard energetici e tecnologici: la caratteristica architettonica prevalente dovrà essere finalizzata alla creazione di un nuovo fronte strada con caratteristiche di architettura contemporanea, anche con l'utilizzo di pareti trasparenti verso lo spazio antistante.

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati con l'inserimento di funzioni di servizio, quando anche di tipo privato.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati contribuendo in tal modo alla riqualificazione di tutta la zona di Via Galilei.

e) Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità:

nello specifico la rigenerazione urbana degli attuali immobili con la creazione di parcheggi pubblici dovrà contribuire assieme all'intervento previsto nell'area TU-rd1 dare agli spazi pubblici un ruolo centrale nella riqualificazione complessiva di questa parte di insediamento.

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i pubblici e privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a parcheggi pubblici e privati

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrato per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

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 per quanto concerne la pubblica illuminazione che deve avvalersi anche di corpi illuminanti a basso consumo.

ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la SP 3, Via Pacini .L'intervento prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo urbano con la possibilità di recuperare in loco una quota minore SE compatibile con l'assetto urbano e di trasferire la restante quota di SE in zona C2 , area di atterraggio: tutto ciò in caso di cessazione delle attuali attività produttive. Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma si persegue l'obiettivo di riqualificare il comparto Via Pacini/ Via delle Fosse in linea con i tessuti urbani già presenti al contorno.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

A) Con il mantenimento delle funzioni presenti:

b) industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2;

B) Con il cambio di destinazione d'uso tramite rigenerazione:

a) residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5,7.

PARAMETRI DIMENSIONALI

A) Con il mantenimento delle funzioni presenti:

S.T./S.F. : mq. 5.200

S.E. : mq. 5.000

B) Con il cambio di destinazione d'uso tramite rigenerazione:

S.T.: mq. 5.200

S.F.: mq. 3.120

D.T.: mq 2.080 di cui:

- mq. 1.000 per parcheggi pubblici (P)
- mq. 1.080 per verde pubblico/piazza

S.E.: mq 5.000 esistente di cui mq. 2.500 da recuperare in loco e 3.000 (2.500 + 500) da trasferire in zona C2 (TU-ra1 /ra2)comprensiva di maggiorazione 20%.

I.C.: 40 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 12.5 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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico, in caso di recupero per nuove funzioni, i nuovi fabbricati dovranno occupare il quadrilatero d'angolo lasciando la striscia longitudinale interna per parcheggi o verde privato. Il quadrilatero angolare dovrà svilupparsi ad L in contrapposizione all'angolo delle strade pubbliche, sì da creare una piazza pubblica con parcheggiati lati e arredo verde all'interno, in corrispondenza di Via Pacini e Via delle Fosse. L'edificio angolare dovrà preferibilmente essere articolato in due corpi di fabbrica distaccati in angolo e avere ai piani terra tutte le funzioni complementari alla residenza (uffici, negozi di vicinato, artigianato di servizio) e le abitazioni ai piani primo e secondo.

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 TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti a tipologie miste, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi

nello specifico l'intervento di trasformazione così come prefigurato alla direttiva 1.3 dovrà prevedere una progettazione di qualità architettonica elevata da coniugare con elevati standard energetici e tecnologici: la caratteristica tipologica prevalente dovrà essere finalizzata alla creazione di almeno due edifici ad angolo sui lati interni costituenti cortine edilizie della nuova piazza pubblica caratterizzati da architetture di tipo contemporaneo.

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati con l'inserimento di funzioni pubbliche e di servizio, quando anche di tipo privato, data anche la prossimità con altri servizi pubblici oltre la Via delle Fosse.

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico:

nello specifico l'intervento dovrà, in caso di cessazione delle attuali attività, favorire la dismissione degli attuali fabbricati contribuendo in tal modo alla riqualificazione di tutta la zona di Via Pacini

e) Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità :

nello specifico la rigenerazione urbana degli attuali immobili con la creazione di una piazza pubblica dovrà contribuire dare a questo spazio un ruolo centrale nella riqualificazione complessiva di questa parte di insediamento, vista la mancanza di piazze e spazi pubblici .

g) favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata:

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà migliorare la permeabilità del suolo anche con l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per i pubblici e privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a parcheggi pubblici e privati

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrato per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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 urbano .

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

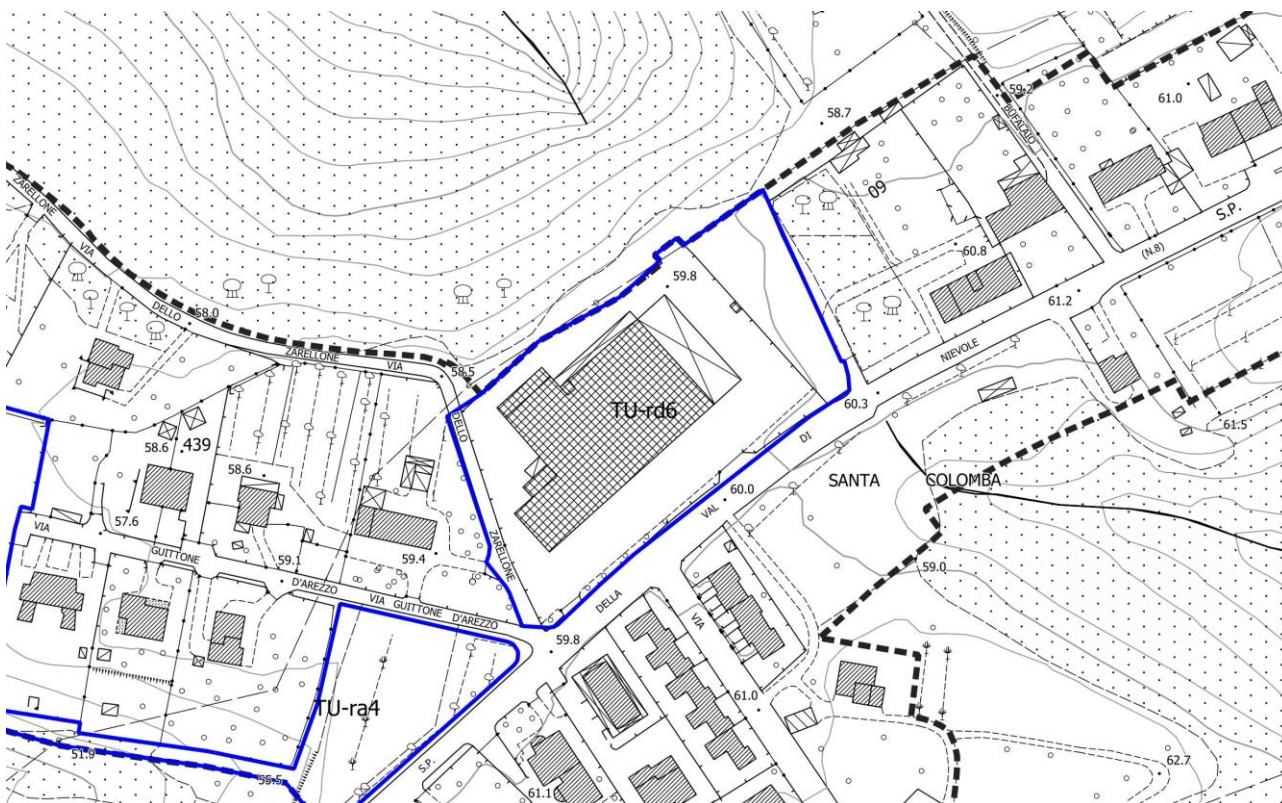
Le aree destinate a piazza e i parcheggi pubblici devono essere dotate di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno .

TU-RD6-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA

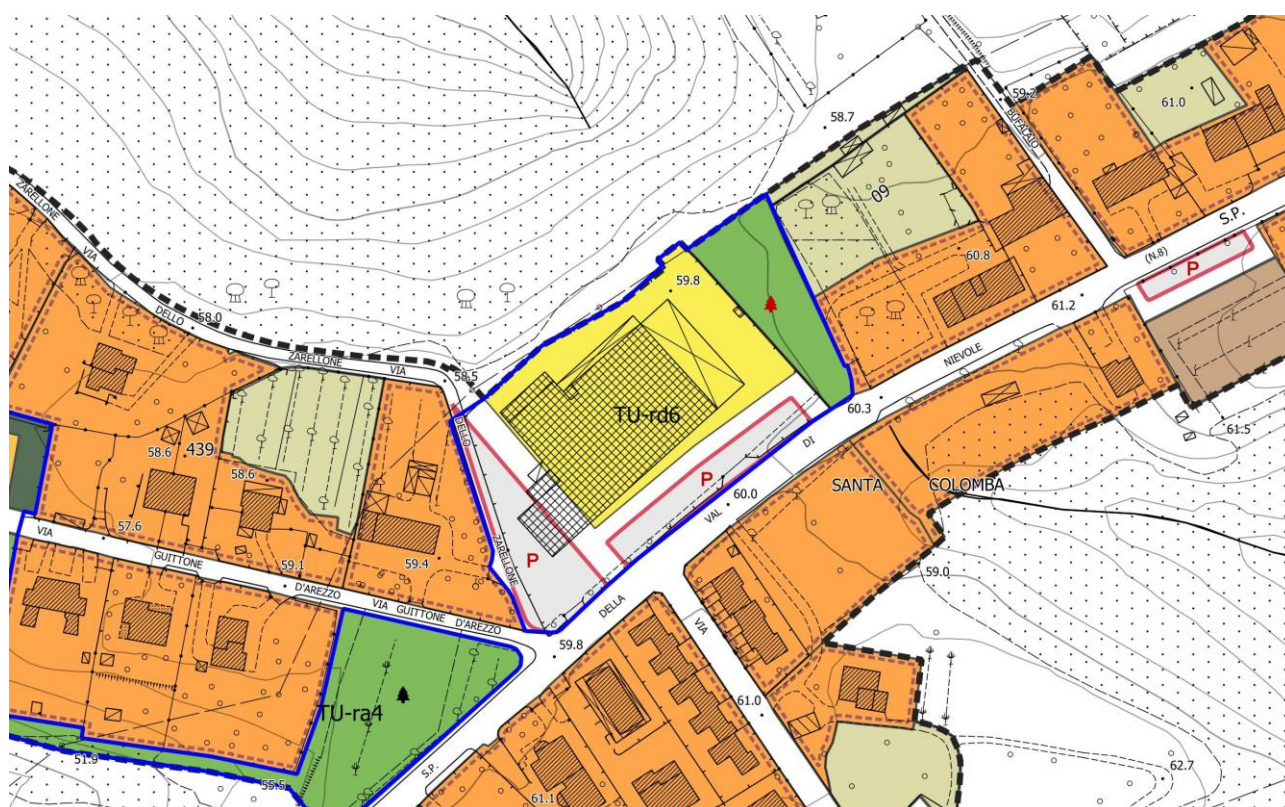
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



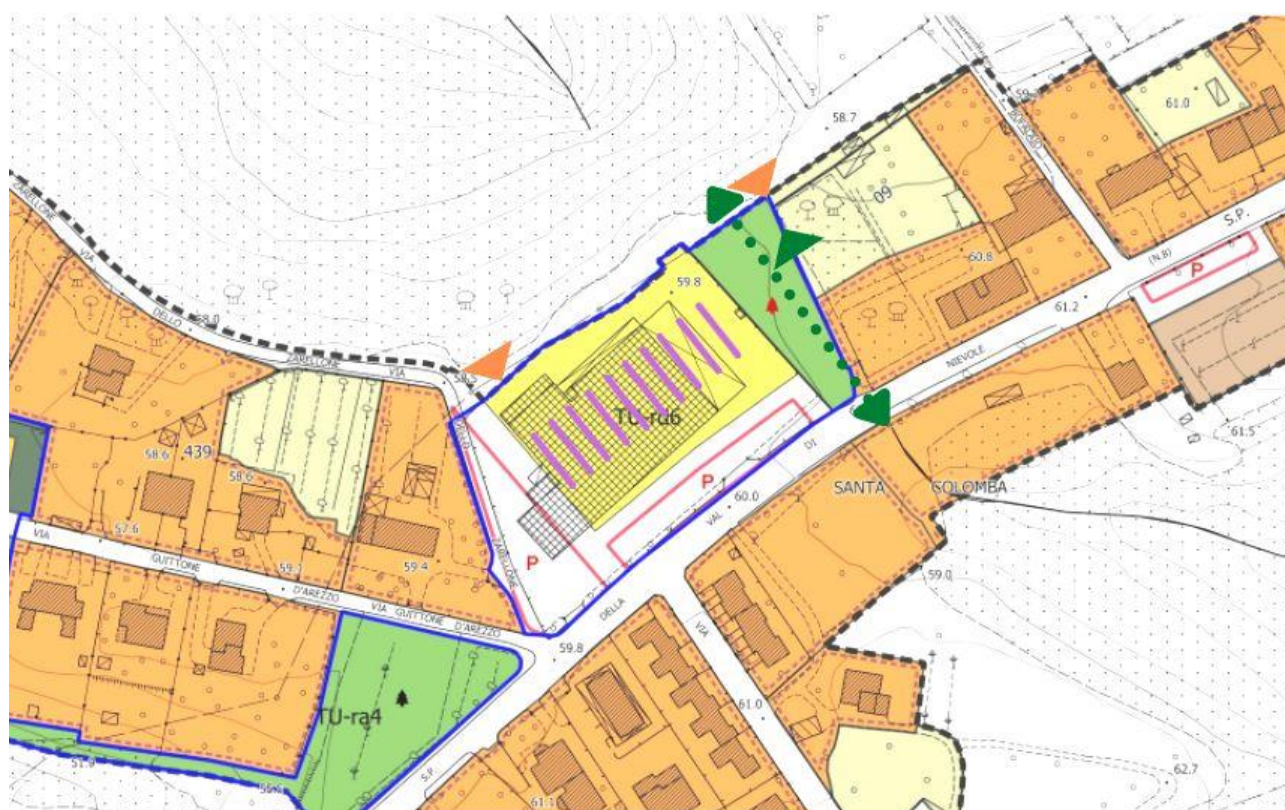
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Santa Colomba lungo la SP 8 Via Valdinievole .L'intervento prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso funzioni di tipo urbano di un manufatto ex produttivo esistente oramai dismesso con la possibilità di recuperare in loco una quota minore SE compatibile con l'assetto urbano e di trasferire la restante quota di SE in zona C2 (TU-ra3/ra4). Attraverso l'intervento di cui alla presente scheda norma si persegue l'obiettivo di riqualificare l'insediamento di Santa Colomba lungo la Via provinciale Valdinievole , eliminando un manufatto incongruo e dotando questa zona di parcheggi pubblici e di verde pubblico di cui vi è carenza, vista anche la presenza dell'edificio di culto vicino.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

a) residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5, 7.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 9.400

S.F.: mq 4.600

D.T.: mq 4.800 di cui:

- mq. 1.850 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 1.450 per verde pubblico (F1)
- mq. 1.500 per strade pubbliche.

S.E.: mq. 4.000 esistente di cui mq 1.600 da recuperare in loco e mq. 2.880 (2.400 + 480) da trasferire nella TU-ra3 per mq. 900 e nella TU-ra4 per mq. 1.980 .

I.C.: 30%

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 12.5 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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico la SE che viene recuperata in loco dovrà essere organizzata con uno o due edifici posti in senso parallelo alla viabilità e al parcheggio con tipologie e cromie tipiche della zona collinare.

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione , necessario anche per completare con rigenerazione l'insediamento urbano di Santa Colomba dovrà, data la minore consistenza dell'edificio mantenere la trasparenza nei confronti del territorio rurale circostante .

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali ; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici:

con l'intervento di rigenerazione urbana si dovrà consolidare l'insediamento lineare di crinale sorto intorno alla Villa Fattoria Tenuta di Santa Colomba e all'edificio di culto creando spazi pubblici ben accessibili di cui vi è carenza.

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 TR9- TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Tessuti reticolari o diffusi 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.

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

a) Selezionare aree di trasformazione dell'urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell'urbanizzazione :

nello specifico le previsioni di trasformazione dovranno dare compattezza all'insediamento dotandolo dei servizi necessari e utili a tutto l'insediamento così come prefigurato dal PO.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificio:

nello specifico gli interventi di rigenerazione dovranno ricompattare l'insediamento migliorando il fronte urbano nella parte ovest verso la campagna con un edificio di minore impatto e più trasparente.

e) Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta:

nello specifico gli spazi pubblici interni (parcheggi e verde pubblico) dovranno dialogare con la campagna posta a nordovest

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico tutta l'area dovrà caratterizzarsi per la creazione di uno spazio pubblico antistante ed eventualmente di servizi ai piani terra del nuovo edificio.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di rigenerazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici destinate a parcheggi pubblici e privati.

Approvvigionamento idrico :

Nell' intervento di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno , per quanto possibile ,confluire in cisterne interrato per uso irriguo, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica.

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell' intervento 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:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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 rurale circostante..

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

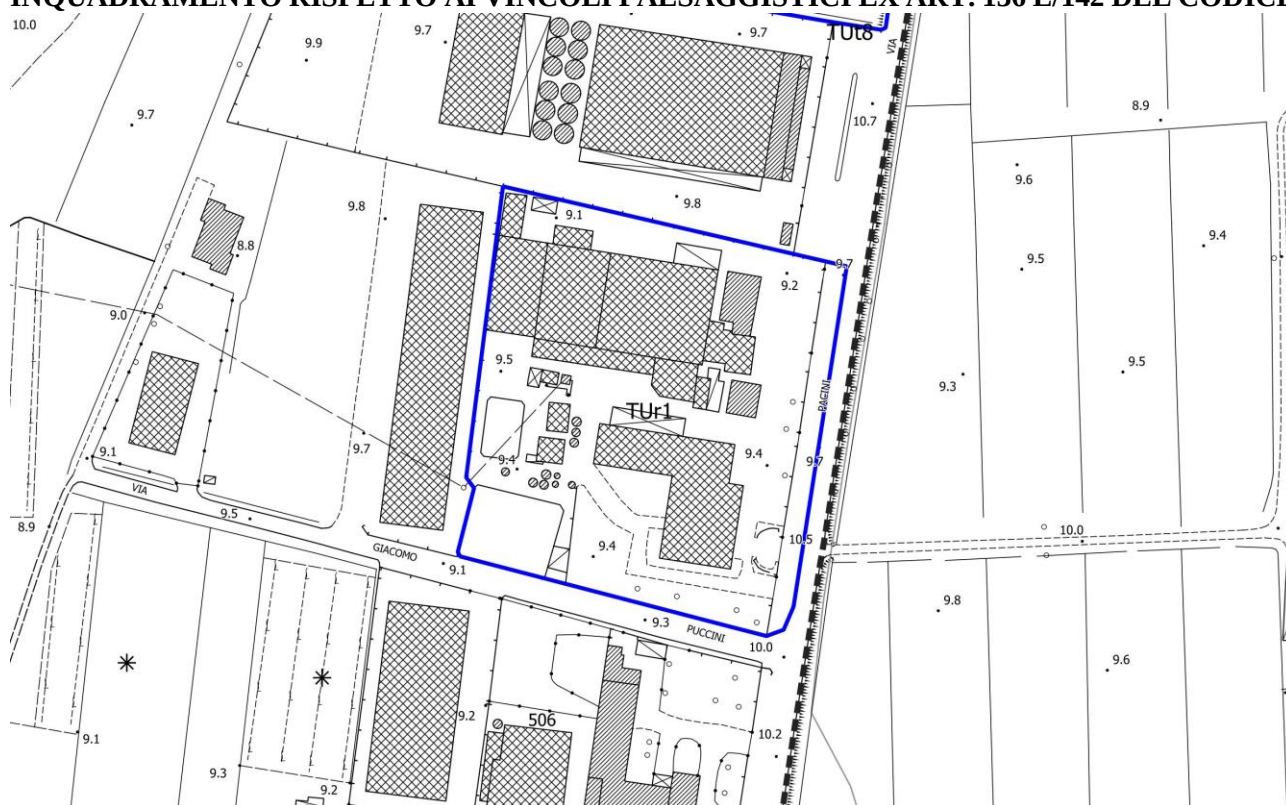
Le aree destinate a piazza , a verde e i parcheggi pubblici devono essere dotati di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante.

SCHEDE NORMA PER RECUPERO DI SE IN LOCO:TU-R

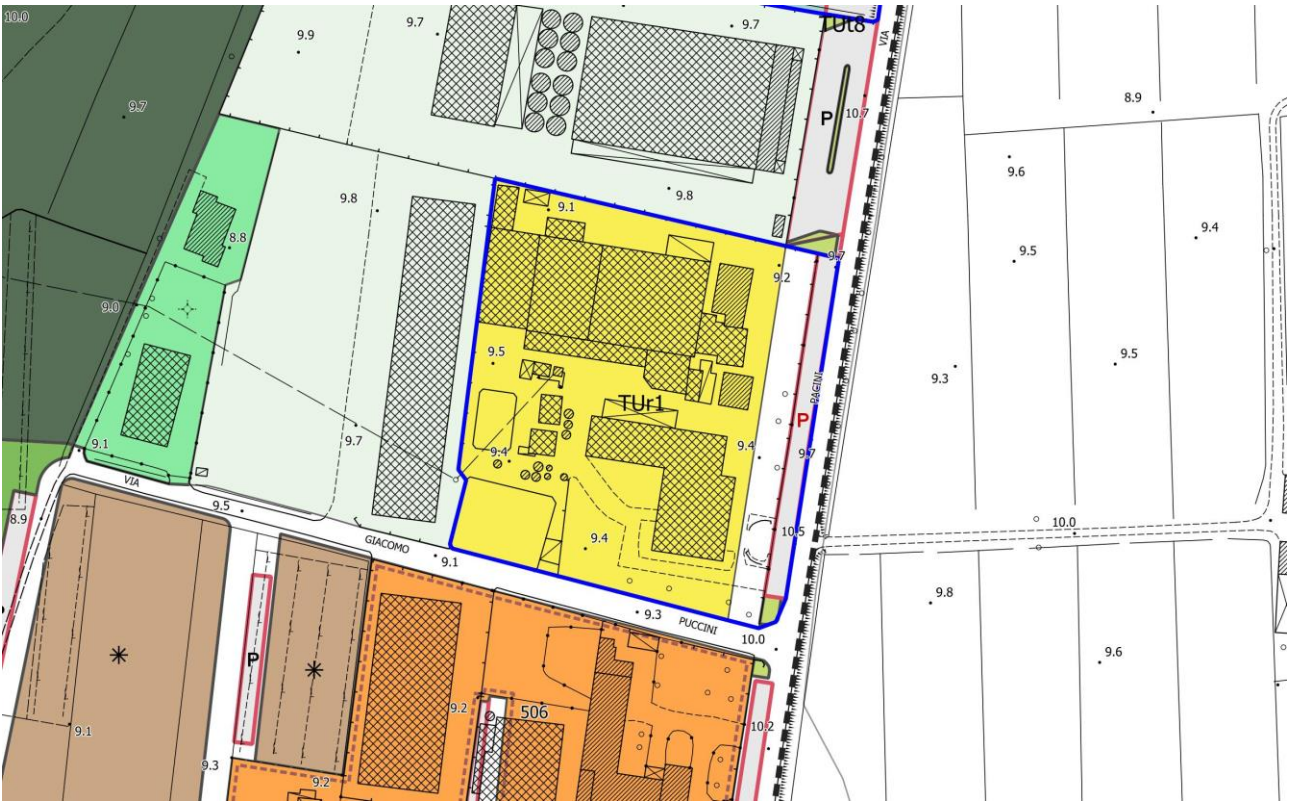
**TU-R 1- UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI EX ART. 136 E/142 DEL CODICE



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo lungo la Via provinciale 3 direzione Cascine di Buti. L'intervento si configura come riqualificazione di un'area già utilizzata per attività di tintoria oramai dismessa da destinare ad attività produttive dotandola anche di un parcheggio pubblico lungo la strada pubblica.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

b) industriale e artigianale: sottofunzioni 1,2,4,5.

c) commerciale al dettaglio : sottofunzioni 1,2,3,

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DM2:

a) 1, fino a mq. 100 per guardianeria;

e) 1,2,3,4,5,11;

f) 1,2,3.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. 13.450;

S.F.: mq. 11.150,00;

- mq 850 per parcheggi pubblici (P) ;

S.E.: esistente: mq. 4.150 , di cui mq. 730 è riferita ai due fabbricati di tipo residenziale posti sul fronte strada.

I.C.: 40 %

H max: ml. 9,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (PR) ai sensi dell'art. 11.4 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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati mantenendo una continuità tipologica con il fabbricato esistente di recente ristrutturazione , in considerazione del fatto che questa parte rappresenta anche l'ingresso nord a Bientina .

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare., 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. :

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica :

nello specifico l'area dovrà essere contornata su tutti i lati da una barriera verde con alberi di specie vegetali di tipo autoctono contribuendo pertanto a riqualificare paesaggisticamente tutto l'insediamento produttivo.

e) Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA):

nello specifico l'intervento di cui alla presente scheda norma dovrà favorire l'introduzione di attività e funzioni tipiche delle APEA .

f) Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.):

nello specifico l'intervento dovrà favorire anche l'inserimento nell'area di impianti finalizzati alla produzione di energia rinnovabile con particolare riferimento all'utilizzo delle coperture dei nuovi fabbricati, possibilmente integrati architettonicamente con gli stessi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica ,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali e per le aree destinate a parcheggi pubblici . Particolare attenzione dovrà essere posta nella bonifica delle aree già interessate dall'attività della tintoria.

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi. Mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente da adeguare , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e solo successivamente nella fognatura bianca pubblica .

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

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

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

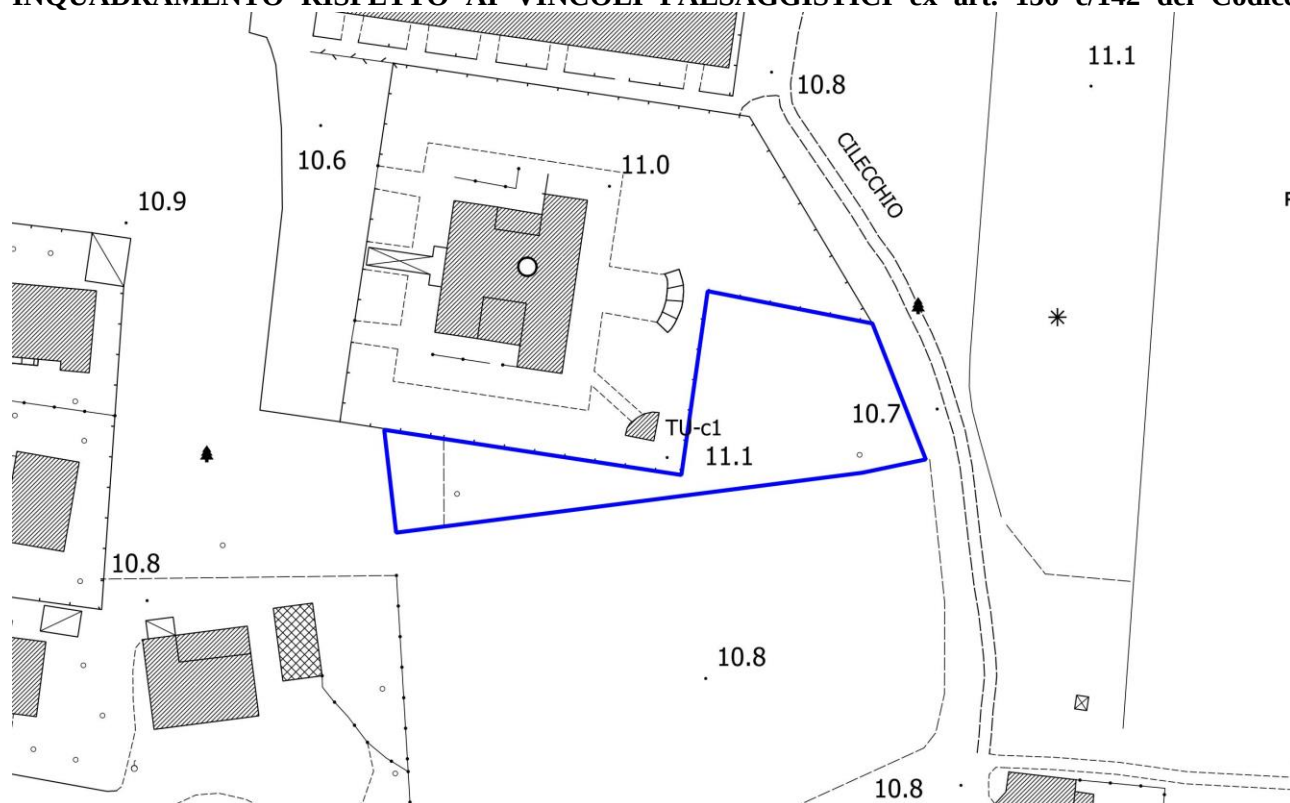
Attorno a tutti i lati dell'area di recupero dovrà essere predisposta una barriera da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

SCHEDE NORMA PER COMPENSAZIONE URBANISTICA :TU-C

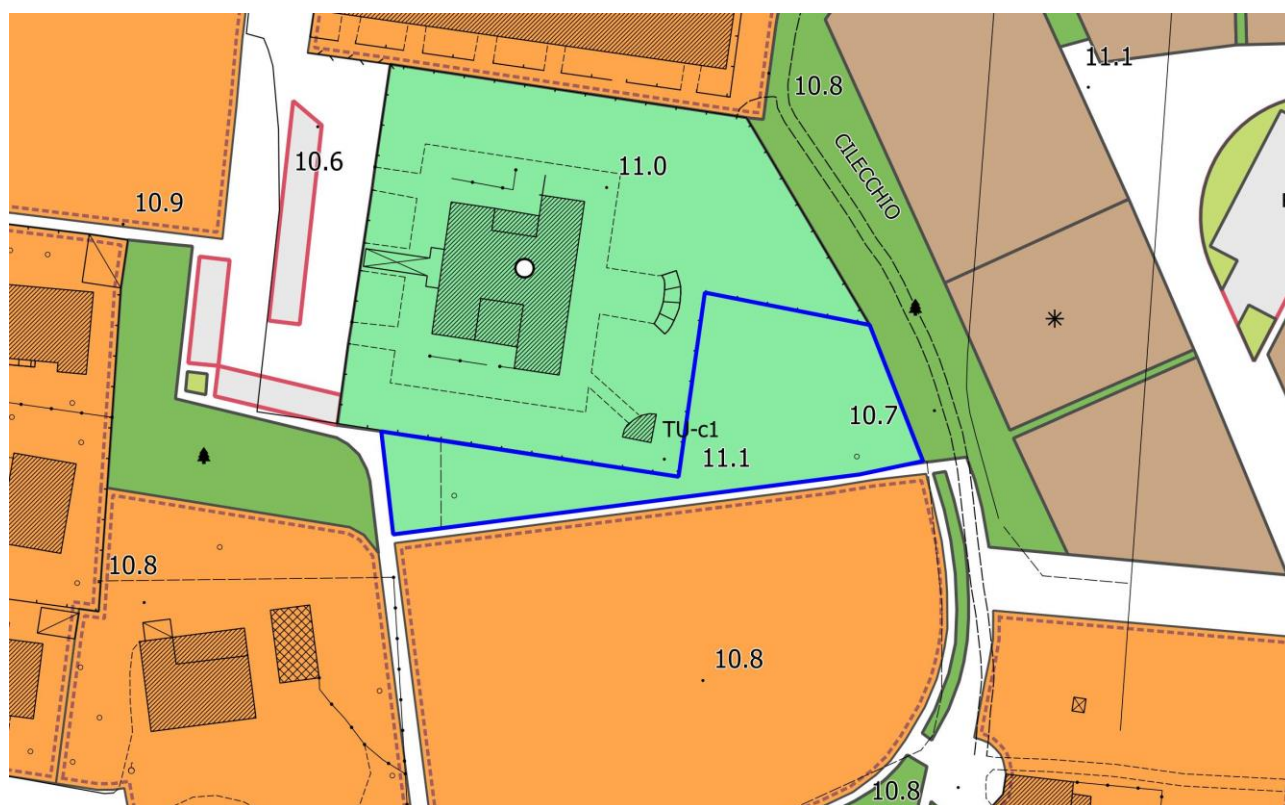
**TU-C1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata nell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina in Via L. Pirandello. L'intervento consiste nell'acquisire in compensazione ex art. 101 della L.R. 65/2014 un'area adiacente all'edificio scolastico per ampliare l'area di pertinenza dello stesso. L'art. 10 delle NTA consente di sostituire la procedura espropriativa con l'attribuzione all'area di una potenzialità edificatoria pari al 30% dell'area da acquisire che può essere utilizzata in area C2 di cui alle schede norma TU-ra1 e TU-ra2.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

e) direzionale e di servizio: sottofunzione 3

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 1.430

D.T.: mq. = 1.430 di cui

Mq. 1.430 per attrezzature scolastiche F2..

S.E.: mq 429 (1.430 x 0,30) da trasferire in zona C2. (TU-ar1/ar2)

STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 10.5 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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico l'ampliamento dell'area pubblica dovrà favorire il miglioramento anche paesaggistico delle aree pertinenziali del complesso scolastico.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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:

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

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico l'ampliamento dell'area scolastica deve favorire il ruolo di tale struttura come nuova centralità urbana per tutto il quartiere .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Qualità delle acque sotterranee:

l'ampliamento dell'area di pertinenza della scuola dovrà favorire la permeabilità del suolo .

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

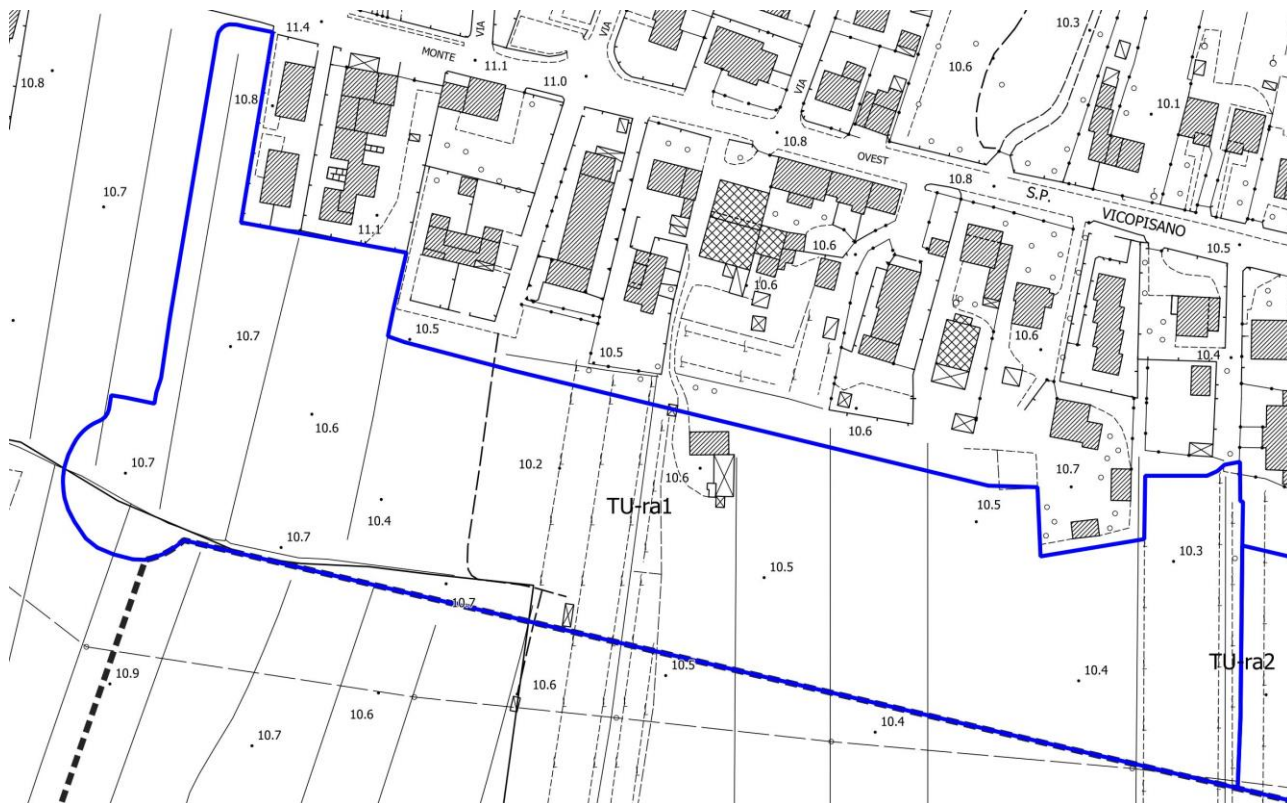
L'ampliamento dell'area pertinenziale dovrà favorire l'implementazione del verde al contorno della scuola per protezione dell'edificio scolastico e per migliorare le connessioni ecologiche con le aree verdi al contorno.

SCHEDE NORMA PER ATTERRAGGIO DI SE DI RECUPERO: TU-RA

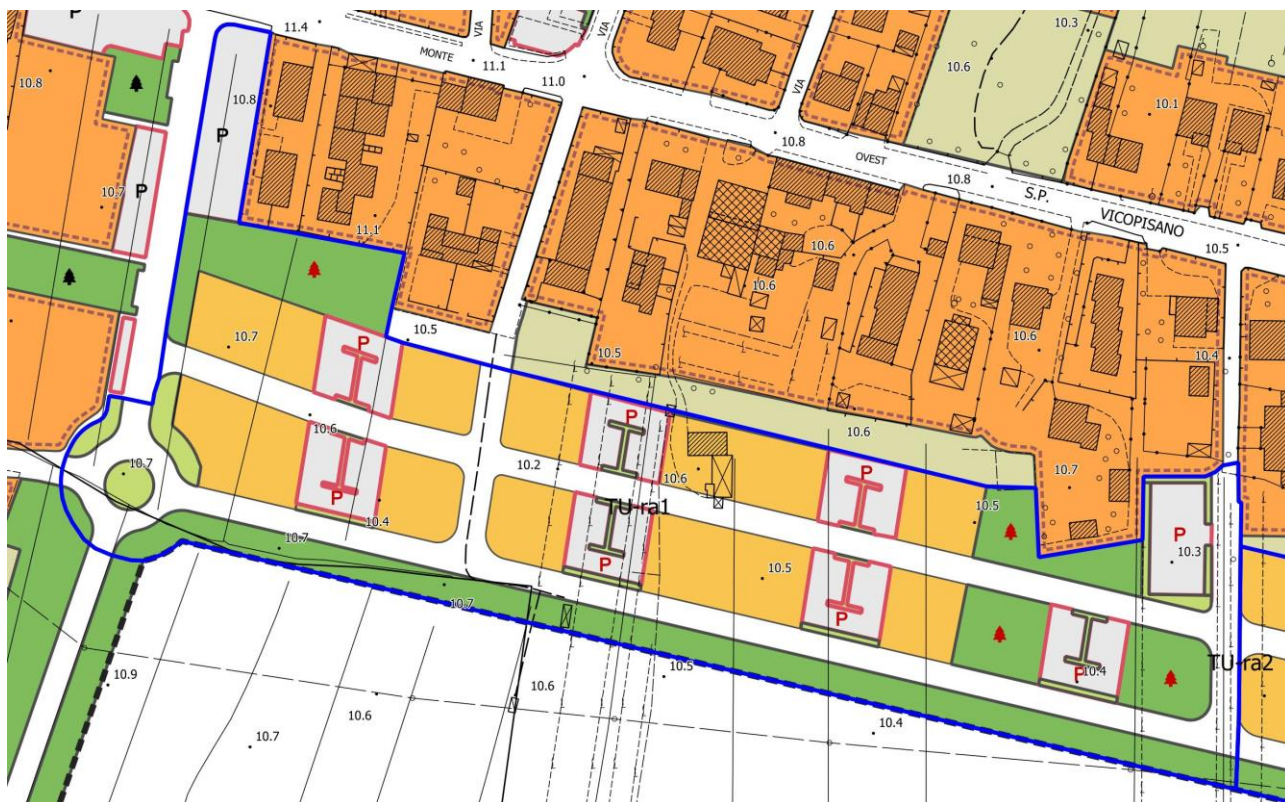
**TU-RA1-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



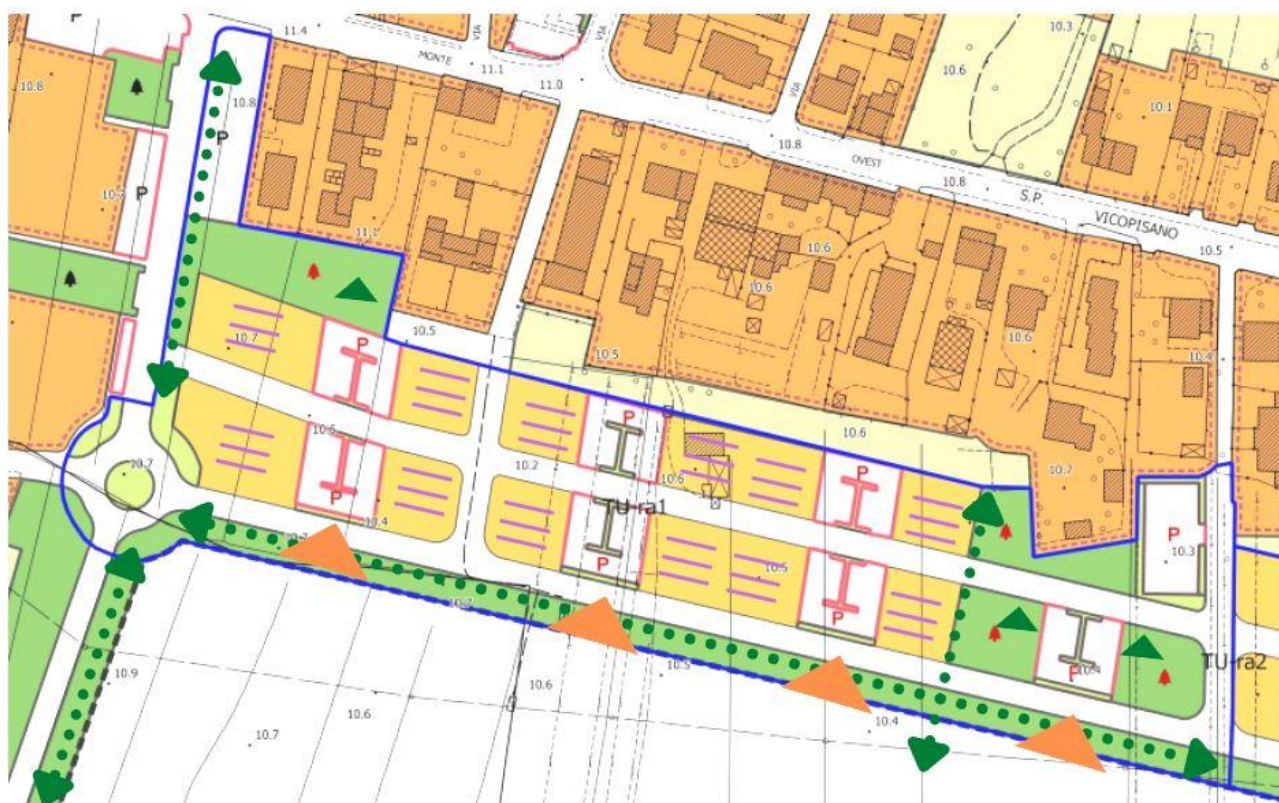
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo a sud della Via del Monte , SP25 . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano retrostante gli attuali insediamenti lungostrada. L'intervento consente di definire il limite urbano collegando le attuali vie traverse degli insediamenti esistenti di Via del Monte a fondo chiuso con una strada interna a servizio dei nuovi insediamenti e parallela alla nuova circonvallazione sud collegante la S.R. 439 con la SP 25/Via del Monte. La zona si configura come area di atterraggio per gli interventi di rigenerazione urbana o di compensazione urbanistica con trasferimenti di SE da aree RU previste all'interno del territorio urbanizzato ovvero dal territorio rurale. Il comparto TU-ra1 costituisce assieme al comparto TU-ra2 la ricucitura del margine sud dell'insediamento sud-est di Bientina. L'area è definita urbanisticamente con parametri urbanistici ma è priva di potenzialità edificatoria autonoma, in quanto questa gli viene attribuita dal trasferimento della SE frutto di rigenerazione TU-rd o di compensazione urbanistica TU-c. La procedura per l'atterraggio della SE frutto di rigenerazione è definita agli artt. 12.5 (PRU) e e 26.6 (zone C2).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C2:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 33.900

S.F.: mq .8.714

D.T.: mq 25.186 di cui:

- mq 6.795 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 8.278 per verde pubblico (F1);
- mq. 10.118 per strade pubbliche .

L'area corrispondente alla circonvallazione esterna compreso la rotatoria e la fascia verde esterna deve essere solo ceduta in compensazione in quanto l'infrastruttura essendo di interesse generale dovrà essere realizzata in modo unitario tutta assieme con un unico progetto pubblico.

S.E.: mq . 5.085

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5 e Intervento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 10.5. 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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono la ricucitura del margine urbano dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante, alquanto frastagliato, contribuendo con i nuovi interventi a ricreare un paesaggio urbano più ordinato e compiuto.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: creare edifici con fronti rivolti in senso est-ovest verso gli spazi pubblici interni lasciando varchi verso la campagna a sud e verso la nuova circonvallazione.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la riqualificazione del margine urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso gli spazi pubblici , anche introducendo architetture innovative sotto il profilo tipologico e tecnologico..

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con i parcheggi pubblici su cui si affacciano gli edifici orientati in senso est-ovest consente di mantenere varchi e visuali verso la campagna a sud e al tempo stesso la barriera verde a protezione della nuova circonvallazione deve consentire di mantenere una forte connessione ecologica verso gli ecosistemi agricoli.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a verde pubblico e il percorso verde lungo la nuova circonvallazione dovrà consentire di attribuire a tali spazi il ruolo di nuove centralità urbane accessibili dall'esterno e dall'interno superando l'attuale struttura a pettine chiuso degli insediamenti esistenti.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la localizzazione del verde pubblico interno e della barriera verde esterna lungo la nuova circonvallazione deve riqualificare paesaggisticamente tutto il nuovo margine urbano : nella fascia lungo la nuova circonvallazione si dovranno prevedere percorsi pedonali e di mobilità lenta e fasce alberate con specie vegetali di tipo autoctono e comunque supportate da un progetto del verde che riguardi tutta la barriera verde lungo strada, anche se attuata in temi diversi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree a verde pubblico, 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 degli interventi oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico:

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa , per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

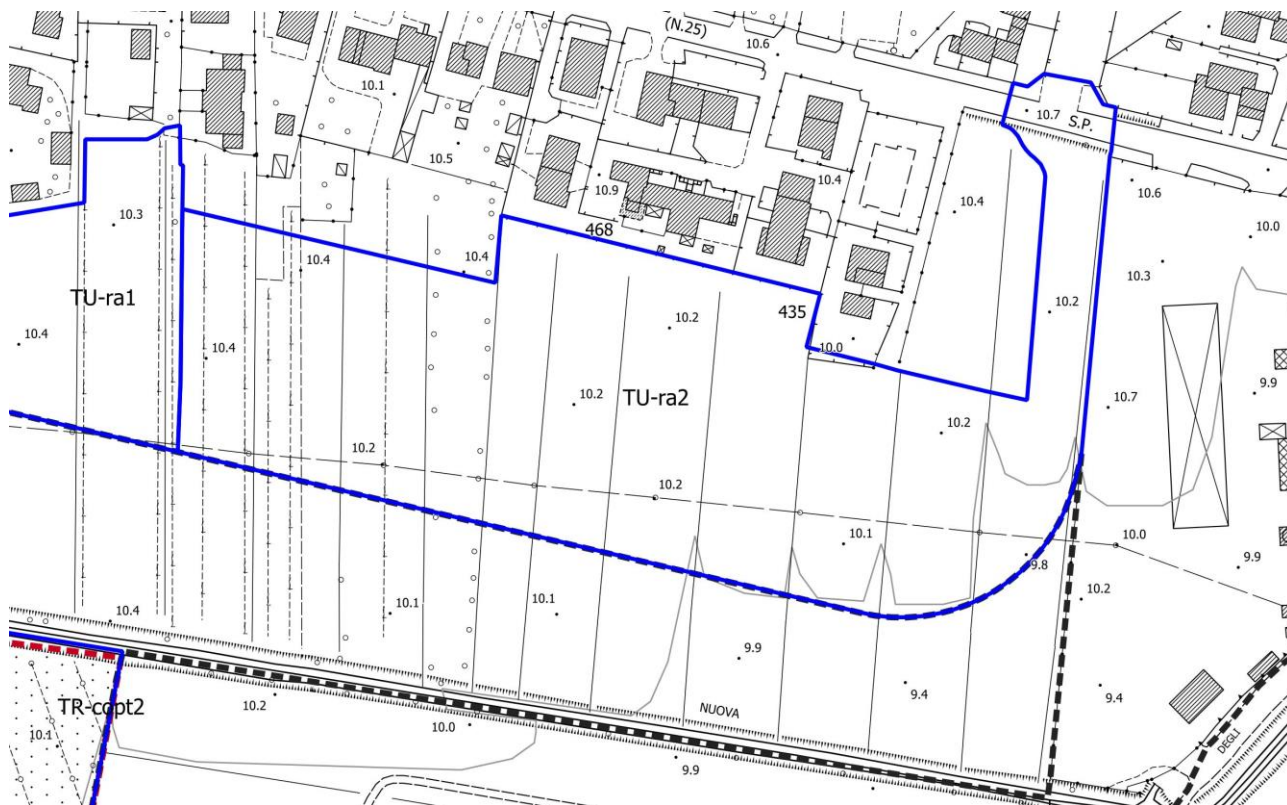
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono, sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno. Particolare attenzione si dovrà avere nell'allestimento del verde pubblico lungo la nuova circonvallazione che potrà divenire una sorta di nuove mura urbane verdi sul lato sud di Bientina.

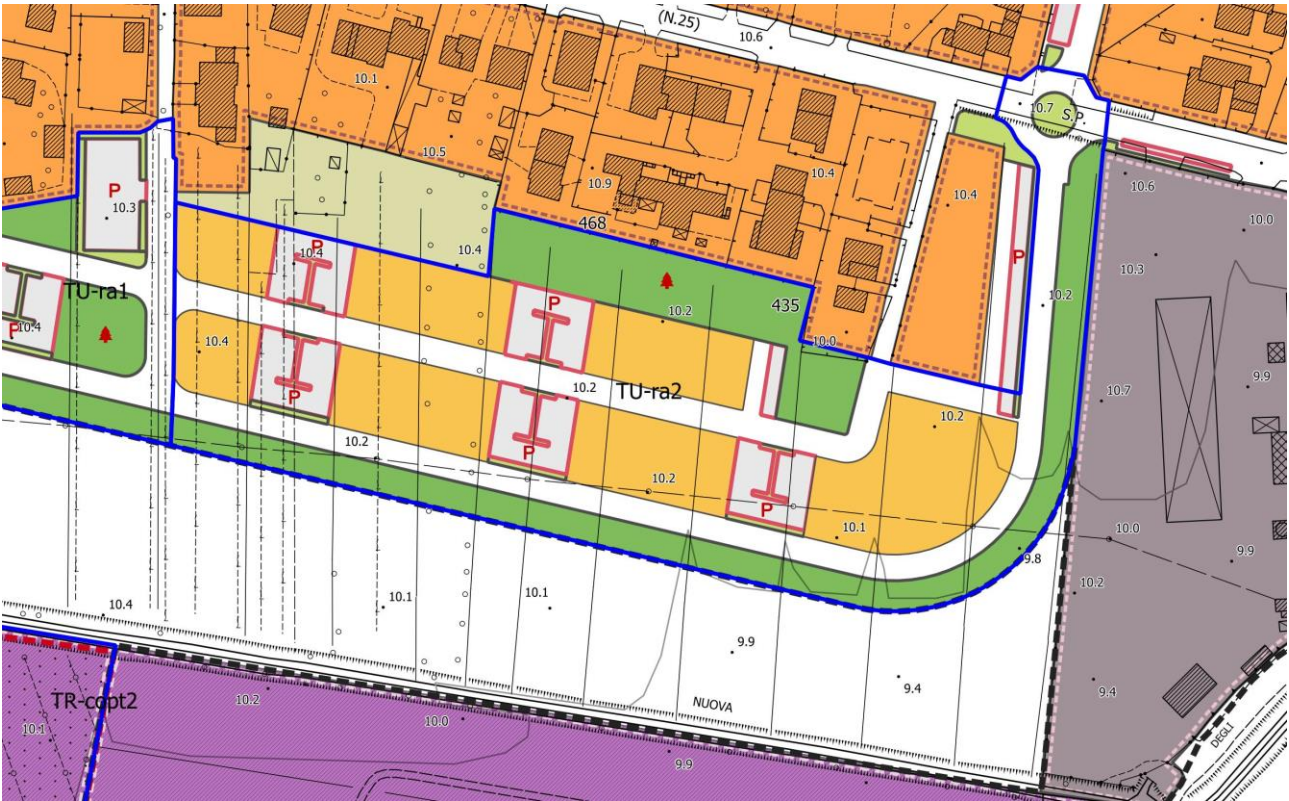
**TU-RA2-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA –
CAPOLUOGO**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



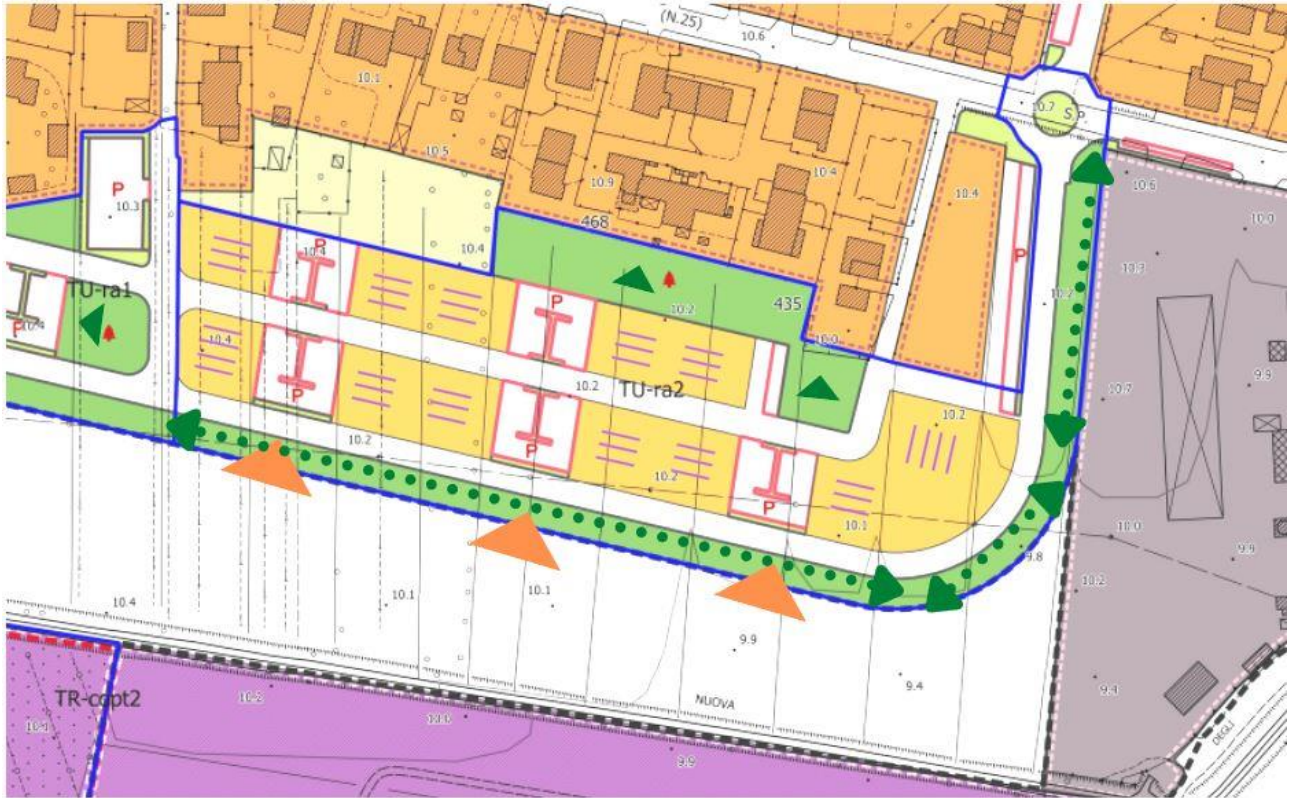
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Bientina Capoluogo a sud della Via del Monte , SP25 . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano retrostante gli attuali insediamenti lungostrada. L'intervento consente di definire il limite urbano collegando le attuali vie traverse degli insediamenti esistenti a sud di Via del Monte a fondo chiuso con una strada interna a servizio dei nuovi insediamenti e parallela alla nuova circonvallazione sud collegante la S.R. 439 con la SP 25/Via del Monte. La zona si configura come area di atterraggio per gli interventi di rigenerazione urbana o di compensazione urbanistica con trasferimenti di SE da aree RU previste all'interno del territorio urbanizzato ovvero dal territorio rurale. Il comparto TU-ra2 costituisce assieme al comparto TU-ra1 la ricucitura del margine sud dell'insediamento sud-est di Bientina. L'area è definita urbanisticamente con parametri urbanistici ma è priva di potenzialità edificatoria autonoma, in quanto questa gli viene attribuita dal trasferimento della SE frutto di rigenerazione TU-rd o di compensazione urbanistica TU-c. La procedura per l'atterraggio della SE frutto di rigenerazione è definita agli artt. 12.5 (PRU) e e 26.6 (zone C2).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C2:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 26.987

S.F.: mq .9.244

D.T.: mq .17.743 di cui:

- mq 3.205 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 7.217 per verde pubblico (F1);
- mq. 7.321 per strade pubbliche .

L'area corrispondente alla circonvallazione esterna compreso la rotatoria e la fascia verde esterna deve essere solo ceduta in compensazione in quanto l'infrastruttura essendo di interesse generale dovrà essere realizzata in modo unitario tutta assieme con un unico progetto pubblico.

S.E.: mq 4.048

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5 e Intervento di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 10.5. 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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni che costituiscono la ricucitura del margine urbano dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio urbano circostante, alquanto frastagliato, contribuendo con i nuovi interventi a ricreare un paesaggio urbano più ordinato e compiuto.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: creare edifici con fronti rivolti in senso est-ovest verso gli spazi pubblici interni lasciando varchi verso la campagna a sud e verso la nuova circonvallazione.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico la riqualificazione del margine urbano oggetto della presente scheda norma deve favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso gli spazi pubblici , anche introducendo architetture innovative sotto il profilo tipologico e tecnologico..

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico la prefigurazione operata dalla pianificazione del PO con i parcheggi pubblici su cui si affacciano gli edifici orientati in senso est-ovest consente di mantenere varchi e visuali verso la campagna a

sud e al tempo stesso la barriera verde a protezione della nuova circonvallazione deve consentire di mantenere una forte connessione ecologica verso gli ecosistemi agricoli.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a verde pubblico e il percorso verde lungo la nuova circonvallazione dovrà consentire di attribuire a tali spazi il ruolo di nuove centralità urbane accessibili dall'esterno e dall'interno superando l'attuale struttura a pettine chiuso degli insediamenti esistenti.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la localizzazione del verde pubblico interno e della barriera verde esterna lungo la nuova circonvallazione deve riqualificare paesaggisticamente tutto il nuovo margine urbano : nella fascia lungo la nuova circonvallazione si dovranno prevedere percorsi pedonali e di mobilità lenta e fasce alberate con specie vegetali di tipo autoctono e comunque supportate da un progetto del verde che riguardi tutta la barriera verde lungo strada, anche se attuata in temi diversi.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree a verde pubblico, 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 degli interventi oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico:

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa , per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in

cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

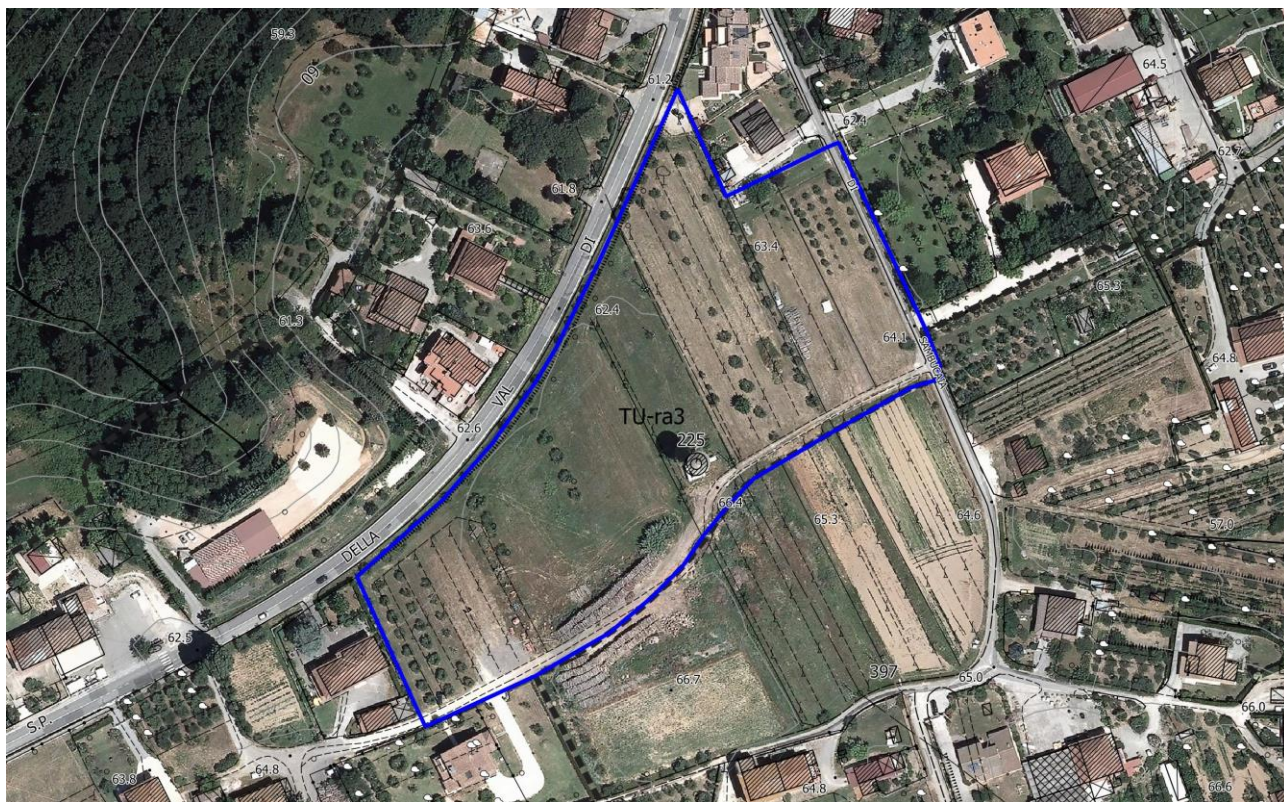
AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

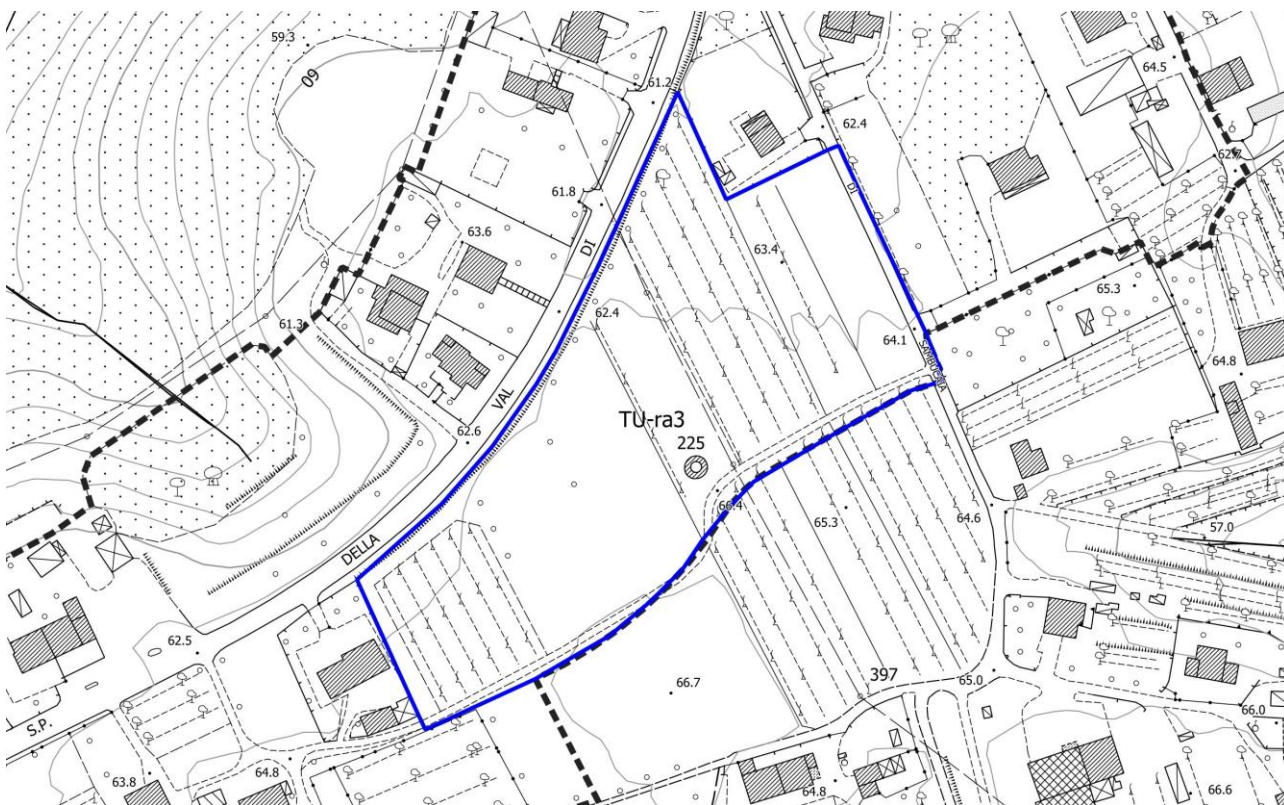
Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno. Particolare attenzione si dovrà avere nell'allestimento del verde pubblico lungo la nuova circonvallazione che potrà divenire una sorta di nuove mura urbane verdi sul lato sud di Bientina.

TU-RA3-UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Santa Colomba lungo la Via Valdinievole SP 8 . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano dell'insediamento urbano di Santa Colomba . La zona rappresenta un'area di atterraggio , assieme alla TU-ra4 , per l'intervento di rigenerazione urbana di cui alla scheda norma TU-rd6 prevista all'interno del territorio urbanizzato di Santa Colomba vicino alla chiesa parrocchiale Santa Mara del Bosco. L'area è definita urbanisticamente con parametri urbanistici ma è priva di potenzialità edificatoria autonoma, in quanto questa gli viene attribuita dal trasferimento di parte della SE frutto di rigenerazione della TU-rd 6 La procedura per l'atterraggio della SE frutto di rigenerazione è definita agli artt. 12.5 (PRU) e e 26.6 (zone C2).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C2:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 16.698 ;

S.F.: mq . 5.125 ;

D.T.: mq .11.763 di cui:

- mq . 2.644 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 6.724 .per verde pubblico (F1)
- mq. 2.305 per strade pubbliche .

S.E.: mq .1.980 (1.650 + maggiorazione 20%)

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5. Il PRU deve essere unico e ricomprendere gli interventi di cui alla TU-rd6, alla TU-ra3 e alla TU-ra4, anche se attuati in maniera differita nel tempo.

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 TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa –Tessuti lineari 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico le nuove previsioni dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui e fuori scala .

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: completare gli attuali insediamenti dando maggiore unitarietà a tutto l'edificato presente e favorire una maggiore fruibilità anche visiva dagli spazi pubblici la campagna esterna

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione , necessario anche per completare l'insediamento urbano dovrà comunque mantenere la leggibilità dell'insediamento lineare di Santa Colomba nei confronti con il territorio rurale circostante .

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 TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa –Tessuti lineari , 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.:

c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna :

nello specifico l'area d'intervento , vuoto urbano nel tessuto lineare , dovrà essere , come prefigurato dal PO ,occasione per ricucire il margine urbano, creare una nuova centralità urbana e mantenere varchi di visuale verso la campagna.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico la pianificazione prefigurata dal PO dovrà essere attuata tenendo di conto sia degli affacci sul nuovo spazio verde pubblico/nuova centralità urbana che degli affacci verso il territorio agricolo retrostante e gli insediamenti ivi presenti.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico il grande spazio verde antistante la viabilità provinciale dovrà essere collegato funzionalmente con la nuova pista ciclabile in modo che l'area completa il sistema dei servizi pubblici del quartiere.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nei parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi , 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 adeguate , dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei nuovi parcheggi pubblici e lungo la viabilità si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

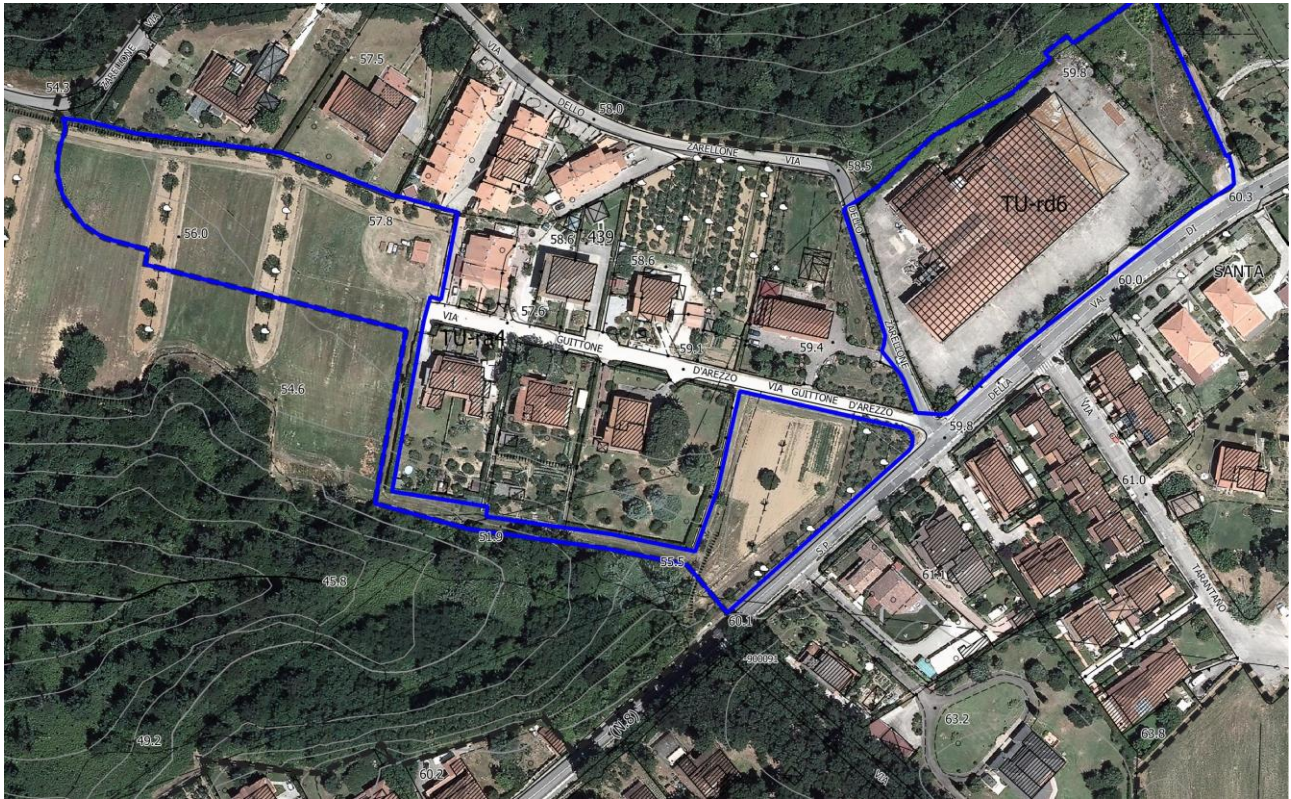
AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

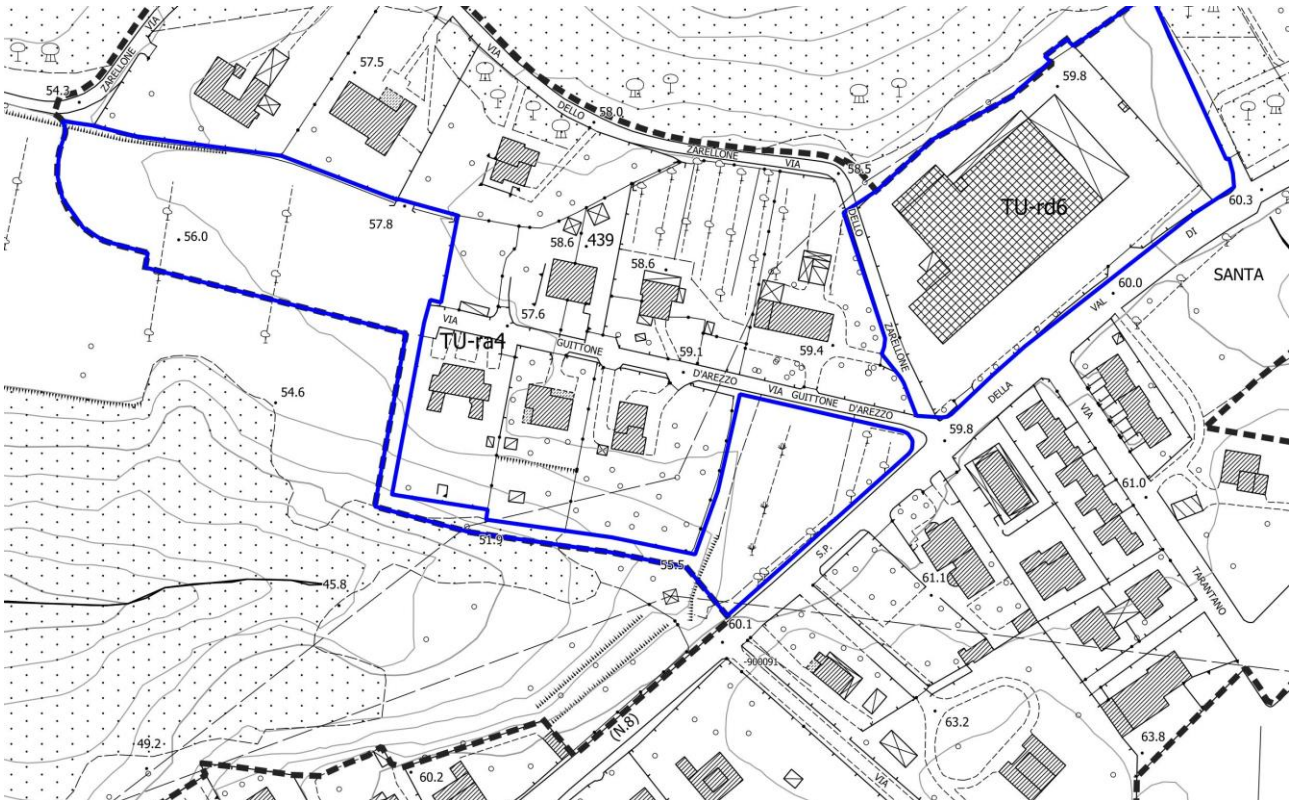
Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico centrale devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante .

TU-RA4 -UTOE TERRITORIO URBANIZZATO DI BIENTINA – SANTA COLOMBA

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



This is a detailed cadastral map of a residential area in San Marino. The map shows various plots of land, some of which are colored orange, yellow, and green. Buildings are represented by brown hatched areas. Roads and paths are labeled, including 'VIA GUTTONE', 'VIA D'AREZZO', 'VIA DELLA SANT'ANNA', and 'VIA DEL MONTE'. Elevation contours are shown with numbers like 54.2, 54.6, 57.5, 57.8, 58.0, 58.6, 59.1, 59.4, 59.8, 60.1, 60.3, 61.0, 61.1, 63.2, and 63.8. Specific plot numbers are visible, such as 'TU-104' and 'TU-rd6'. A red triangle marker is located on a green plot. The map also shows a railway line (N.B.) and a road (S.P.).

[illegible]

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina all'interno dell'Insediamento urbano di Santa Colomba lungo la Via dello Zarellone , traversa interna della Via Valdinievole SP 8 . L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano dell'insediamento urbano di Santa Colomba . La zona rappresenta un' area di atterraggio , assieme alla TU-ra3 , per l'intervento di rigenerazione urbana di cui alla scheda norma TU-rd6 prevista all'interno del territorio urbanizzato di Santa Colomba vicino alla chiesa parrocchiale Santa Mara del Bosco. L'area è definita urbanisticamente con parametri urbanistici ma è priva di potenzialità edificatoria autonoma, in quanto questa gli viene attribuita dal trasferimento di parte della SE frutto di rigenerazione della TU-rd 6 .La procedura per l'atterraggio della SE frutto di rigenerazione è definita agli artt. 12.5 (PRU) e 26.6 (zone C2).

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) Residenziale: sottofunzioni 1,2,3,4;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C2:

b) 2;

c) 1,2;

e) 1, 2, 4, 5.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. 9.364;

S.F.: mq. 2.329 ;

D.T.: mq .mq. 7035 di cui:

- mq . 442 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 3. 843 per verde pubblico (F1);
- mq. 1.300 per verde ambientale (F5)
- mq. 1.450 per strade pubbliche.

S.E.: mq .900 (750 + maggiorazione 20%)

I.C.: 30 %

H max: 3P

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Rigenerazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 11.5. Il PRU deve essere unico e ricomprendere gli interventi di cui alla TU-rd6, alla TU-ra3 e alla TU-ra4, anche se attuati in maniera differita nel tempo.

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 TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa –Tessuti lineari 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 - DT02

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

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

nello specifico le nuove previsioni dovranno inserirsi tipologicamente e cromaticamente con il contesto del paesaggio circostante evitando manufatti incongrui e fuori scala .

Obiettivo 3- Direttive correlate :

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario collinare :

nello specifico l'intervento di trasformazione , necessario anche per completare l'insediamento urbano in Via dello Zarellone dovrà mantenere la leggibilità dell'insediamento lineare di Santa Colomba nei confronti con il territorio rurale circostante .

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 TR8 -TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: frange periurbane e città diffusa –Tessuti lineari , 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.:

c) Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna :

nello specifico l'area d'intervento costituita da tre lotti intervallati da fasce di verde ambientale dovrà ,occasione per ricucire il margine urbano fra via dello Zarellone e Via Guittone d'Arezzo a fondo chiuso , mantenendo varchi di visuale e connessioni ecologiche verso la campagna.

d) Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato:

nello specifico la pianificazione prefigurata dal PO dovrà essere attuata tenendo di conto degli affacci verso il territorio agricolo retrostante e gli insediamenti ivi presenti , ricostituendo fasce di verde ambientale F5.

f) Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere:

nello specifico l'intervento dovrà essere l'occasione per creare un grande spazio verde in fregio alla viabilità provinciale collegato funzionalmente con i nuovi lotti con percorsi verdi diretti in modo che con l'intervento si completa il sistema dei servizi pubblici del quartiere.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 è fatto obbligo di utilizzare per quanto possibile pavimentazioni di tipo drenante per le superfici pertinenziali private e nei parcheggi pubblici. L'indice di permeabilità non può essere inferiore al 30%.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nelle viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e, se necessario, adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 adeguate o in alternativa con sistemi di smaltimento autonomi opportunamente depurati, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica. In caso di smaltimento liquami in forma autonoma la tipologia di smaltimento dovrà essere verificata nell'ambito della Valutazione di incidenza VINCA.

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei nuovi parcheggi pubblici e lungo la viabilità si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico centrale e i percorsi di collegamento devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi della campagna circostante . Per questa area deve essere redatta la valutazione d'incidenza prevista dal Rapporto Ambientale VAS contenente anche la VINCA .

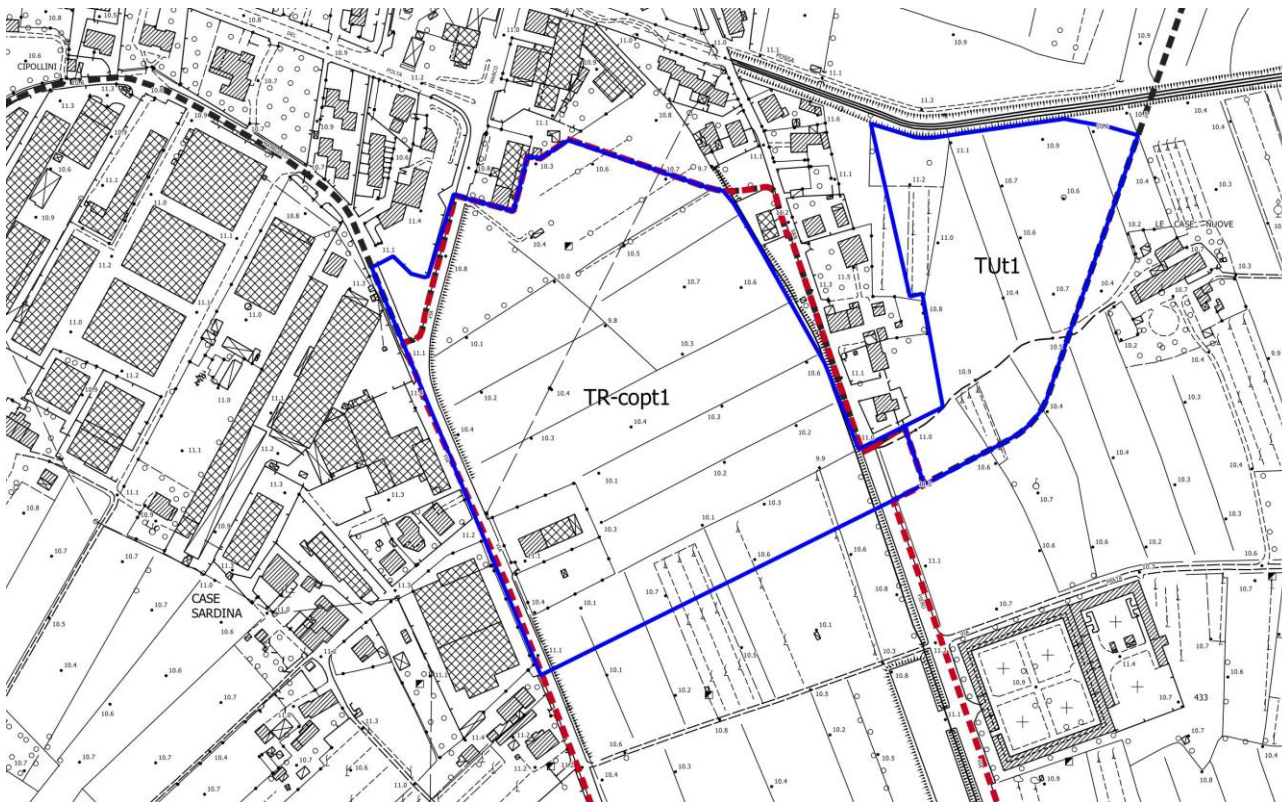
SCHEDE NORMA PER AREE TR COPIANIFICATE :TR-COP.T

TR-COP-T1-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – CAPOLUOGO

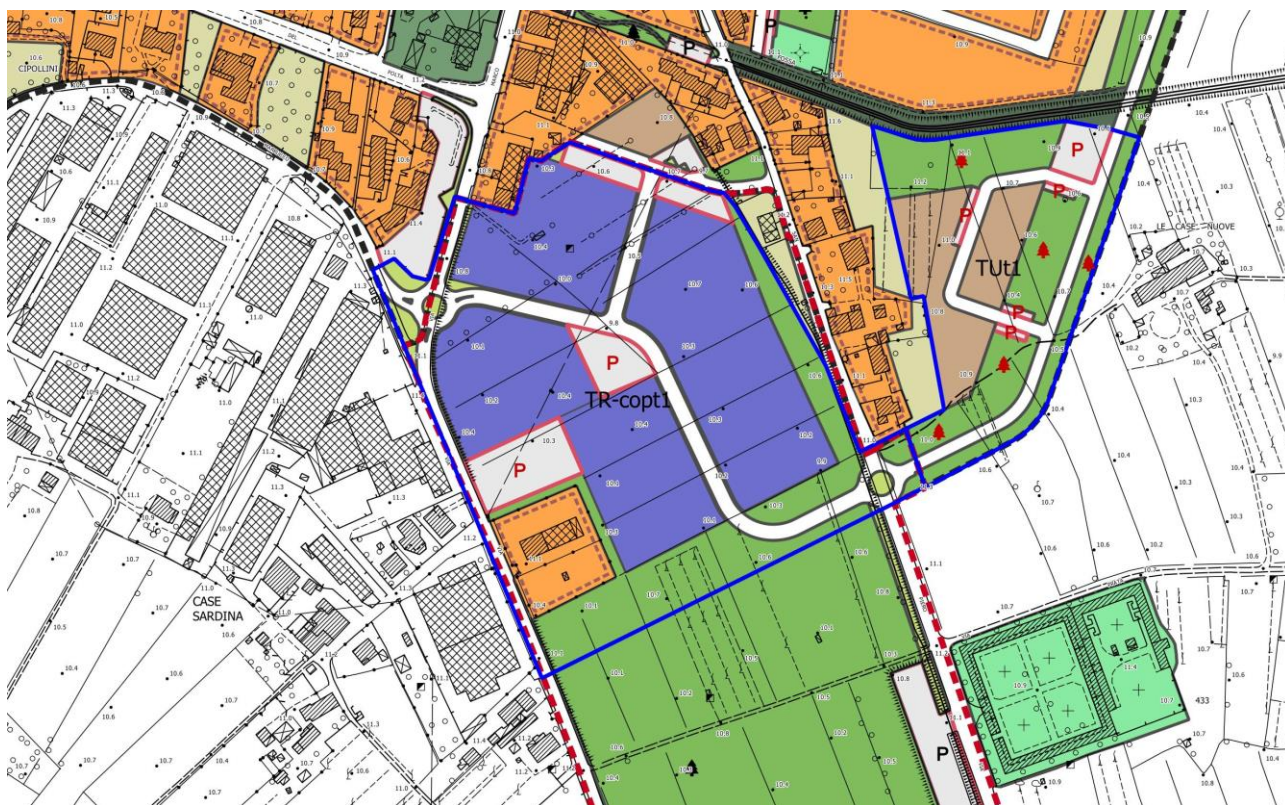
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



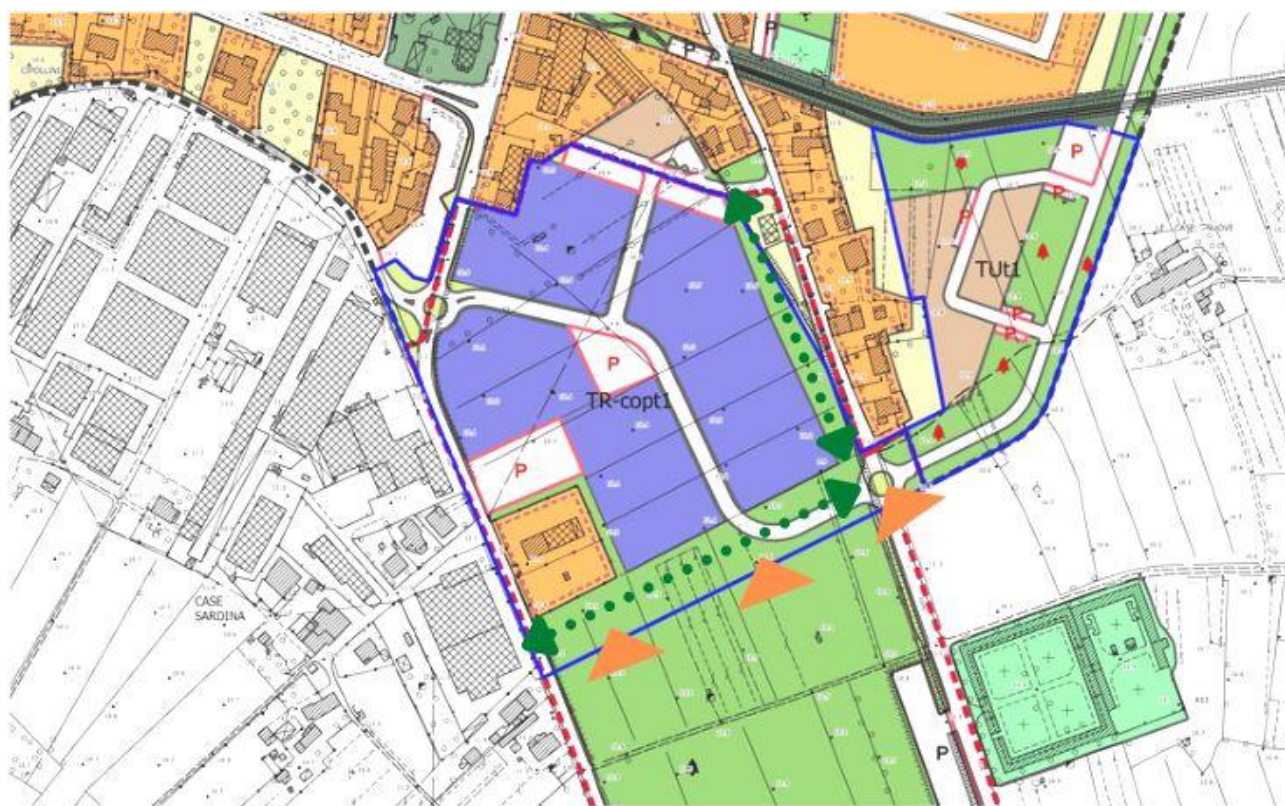
INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina in adiacenza agli insediamenti urbani del Paleoalveo, a prevalente carattere produttivo e commerciale e di Bientina Capoluogo, a prevalente carattere residenziale, facenti parte della UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina. La previsione urbanistica è stata esaminata dalla Conferenza di Copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 in data 11.01.2019, dopo l'avvio delle procedure per la formazione del nuovo PO e successivamente confermata nella conferenza di copianificazione del PSI della Valdera di cui Bientina fa parte. L'intervento si configura come ricucitura di due insediamenti finalizzato a dare ordine urbanistico alla parte nord adiacente all'insediamento urbano di Bientina, mantenendo invece la parte sud a verde pubblico vista anche la presenza del vincolo cimiteriale sulla via di San Piero. L'assetto urbanistico della parte nord consente di definire lo svincolo della SR 439 con la nuova circonvallazione prevista dal PO finalizzata al collegamento della strada regionale con la SP 25 /Via del Monte, a sud ed ad est di Bientina oltre che a dare un miglior ingresso alle aree di Sardina nel Comune di Calcinaia. Lo spazio destinato a verde pubblico rappresenta un filtro fra l'insediamento del Paleoalveo e quello di Bientina e al tempo stesso intende rappresentare il punto di arrivo e di partenza di percorsi di mobilità lenta provenienti dall'area di Montecchio lungo la strada regionale e verso la nuova circonvallazione sud-est di progetto. Questa previsione di relazione con le previsioni di cui alle schede norma TU-t1, TU-ra1 e Tu-ra2.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

c) commerciale al dettaglio :sottofunzioni 1,2,3;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DC2:

b) 2;

e) 1, 2, 4, 5, 6,7,12.

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 70.262

S.F.: mq . 37. 046

D.T.: mq .33.216 di cui:

- mq . 5.673 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 11.216 per verde pubblico (F1);
- mq. 16.327 per strade pubbliche ; per quanto riguarda la viabilità, i costi delle due rotatorie di intersezione con la SR 439 e con la Via di San Piero potranno essere scomutate dagli oneri della urbanizzazione secondaria in quanto di interesse generale.

S.E.: mq. 18. 500

I.C.: 40 %

H max: ml. 7,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA. E possibile attuare gli interventi anche attraverso due PUC corrispondenti a due stralci funzionali, a condizione che si rispetti il disegno urbano del PO e che vi sia l'impegno di tutte le proprietà a cedere in compensazione le aree pubbliche previste.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

nello specifico le nuove previsioni, che hanno lo scopo anche di migliorare l'ingresso a Bientina, dovranno inserirsi nel contesto del paesaggio urbano circostante, assai eterogeneo, con edifici innovativi dal punto di vista architettonico e tecnologico: è importante che i vari edifici abbiano una connotazione unitaria sotto il profilo architettonico e tipologico, anche se attuati da soggetti diversi e in tempi diversi.

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 gli interventi di trasformazione previsti devono perseguire l'obiettivo prefigurato dalla direttiva: creare edifici di elevata qualità estetica e funzionale valorizzando gli spazi pubblici previsti.

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 TR4-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- tessuti di edilizia pianificata, 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) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani):

nello specifico i nuovi edifici dovranno essere caratterizzati da una unitarietà compositiva architettonica possibilmente con caratteri contemporanei in considerazione del fatto che il comparto si caratterizza anche come nuova porta d'ingresso a Bientina .

b) Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica):

nello specifico le fasce verdi al contorno dovranno caratterizzare in chiave paesaggistica ed ecologica le relazioni fra il territorio urbanizzato e la campagna circostante ad est e il nuovo parco urbano a sud.

c) Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane:

nello specifico la localizzazione degli spazi a verde pubblico è tale da favorire la utilizzazione di tali spazi come nuove centralità urbane accessibili dall'interno e dall'esterno degli insediamenti urbani e come tali essi devono rimanere ed essere opportunamente arredati con dotazioni vegetazionali idonee e di tipo autoctono.

d) Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani):

nello specifico la localizzazione del verde pubblico è tale da favorire la mitigazione paesaggistica al contorno verso sud ed est: in tali spazi si dovranno prevedere percorsi pedonali e di mobilità lenta e fasce alberate con specie vegetali di tipo autoctono e comunque supportate da un progetto del verde che riguardi il nuovo parco e le fasce verdi lungo la nuova circonvallazione.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici.

Approvvigionamento idrico:

Negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile nella viabilità da realizzare opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti a cui allacciarsi, 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa , per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

ARIA

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 delle NTA e 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, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nei parcheggi pubblici e nella nuova viabilità interna si devono utilizzare corpi illuminanti a LED.

AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Le aree destinate a verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

TR-COP-T2-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTNA-CAPOLUOGO

INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell'UTOE della Pianura Bonificata di Bientina in adiacenza all'insediamento urbano di Bientina ed in particolare in adiacenza ad un impianto produttivo esistente per la produzione di pallets in legno. La struttura esistente è rappresentata da tettoie che sono a servizio di un'attività produttiva esistente e servono da deposito per lo stoccaggio dei materiali finiti prima della spedizione. L'ampliamento è modesto ed ha avuto l'autorizzazione nell'ambito della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 19.01.2019.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

f)) commerciale all'ingrosso :sottofunzioni 1,2,3;

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T./S.F.: mq. 6.236

I.C.: 50 % : trattasi di semplici tettoie e come tali possono coprire non oltre la metà dell'area così come quelle esistenti. La norma di riferimento è l'art. 26.14 delle NTA .

H max: ml. 9,00

STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12.1 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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 D.Lgs 42/2004.

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1-Direttive correlate

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

nello specifico l'ampliamento delle tettoie esistenti a servizio di attività produttive devono avere gli stessi caratteri delle strutture già realizzate ed essere mitigate al contorno con barriere verdi con piante di alto fusto

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. 1. TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: tessuti a proliferazione produttiva lineare., 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.

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

b) Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica :

nello specifico l'ampliamento delle tettoie esistenti dovrà essere mitigato al contorno con barriere verdi di alberi di alto fusto e specie vegetali di tipo autoctono..

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree a verde pubblico, 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 degli interventi è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

L'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami bianchi. Questi dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nelle fosse di campagna.

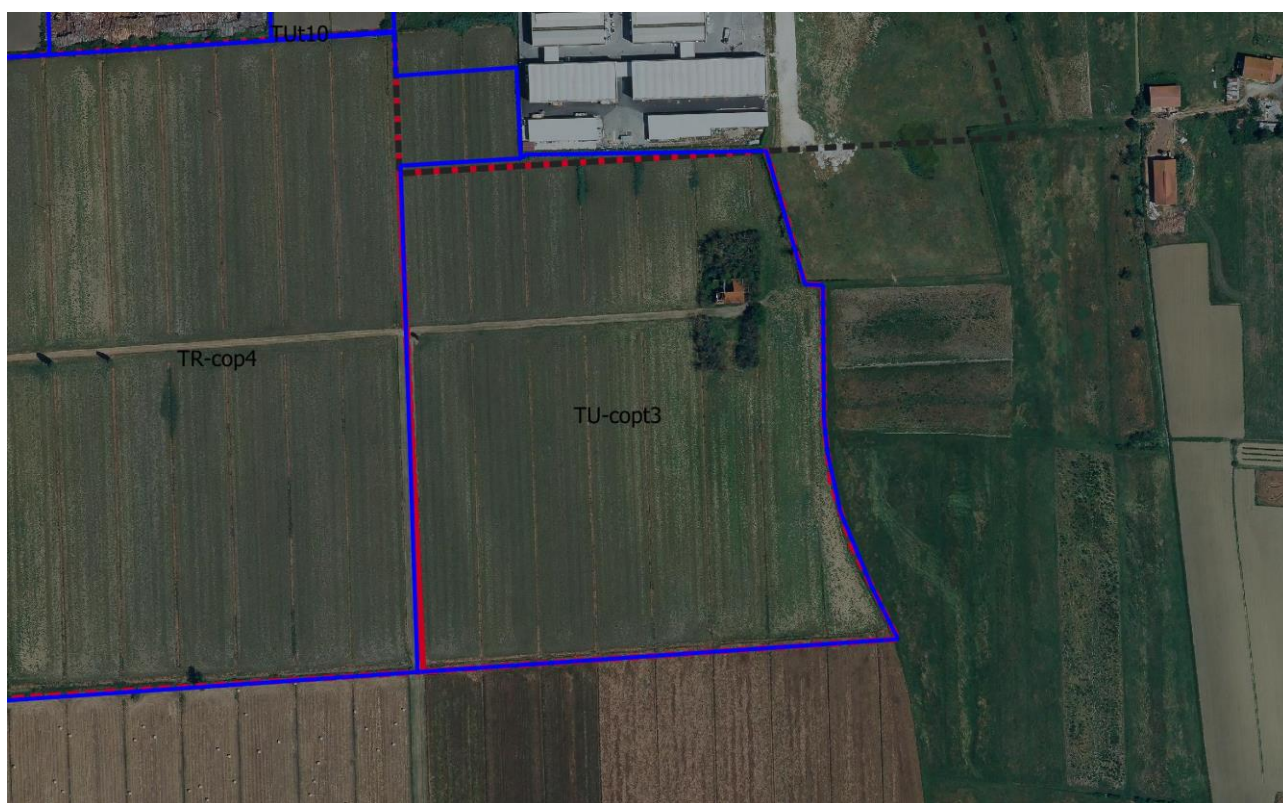
AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

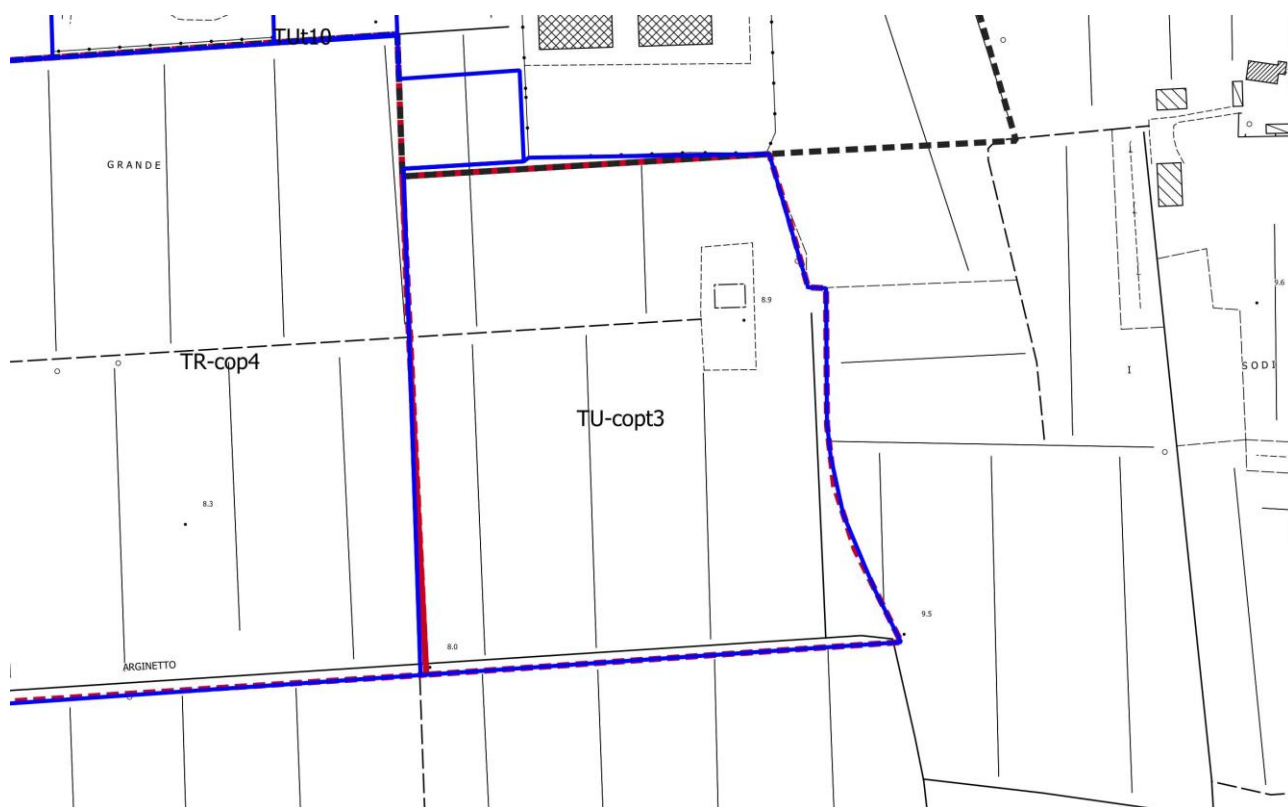
Sia le tettoie in ampliamento che quelle esistenti devono dotarsi al contorno di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti nella campagna limitrofa.

TR-COP-T3-UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BIENTINA – PRATOGRANDE

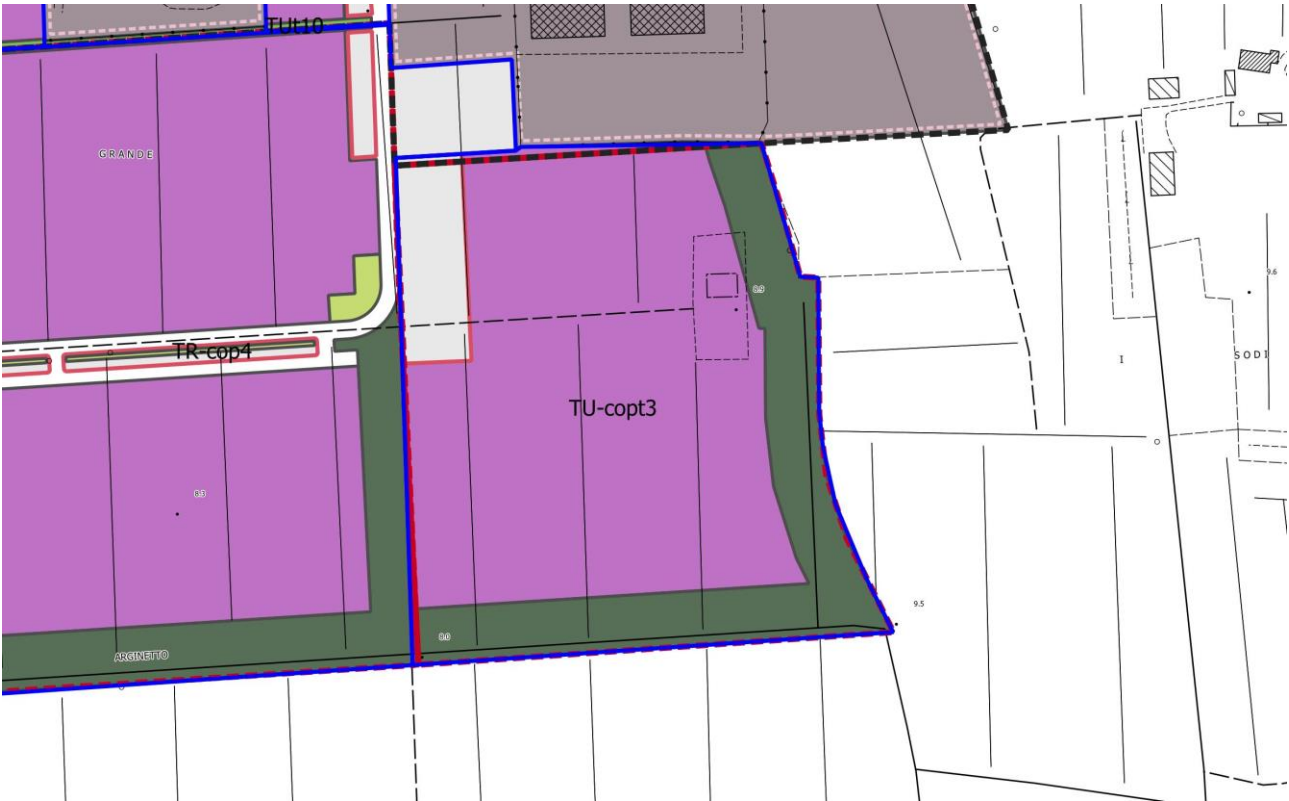
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno dell' UTOE della Pianura Bonificata di Bientina in adiacenza all' Insediamento di Pratogrande nell'UTOE del Territorio Urbanizzato di Bientina . L'area è stata oggetto di esame e approvazione da parte della Conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 11.01.2019. L'intervento si configura come completamento di un polo produttivo in parte già urbanizzato ed edificato, dove sono presenti importanti attività artigianali e industriali.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

c) 1,2;

e) 1, 4, 5, 11,.

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

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.:mq. 65.005 ;

S.F: mq. 45.028 ;

D.T.: mq . 19.977 di cui:

- mq .4.099 per parcheggi pubblici (P)
- mq. .15.878 per verde ambientale F5.

S.E.: mq . 20.000

I.C.: 50 %

H max: ml. 12,00

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

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

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

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

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

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

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

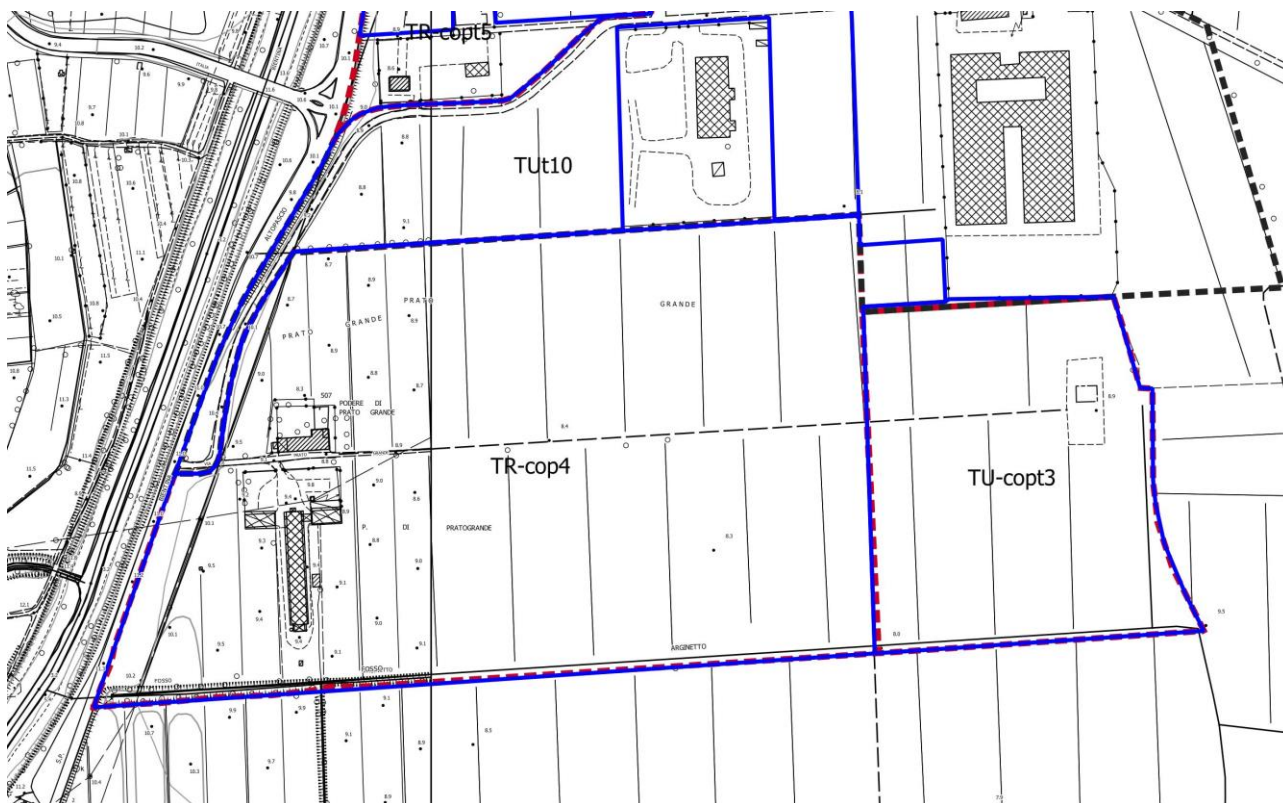
sui lati sud ed est dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 tipo forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.

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

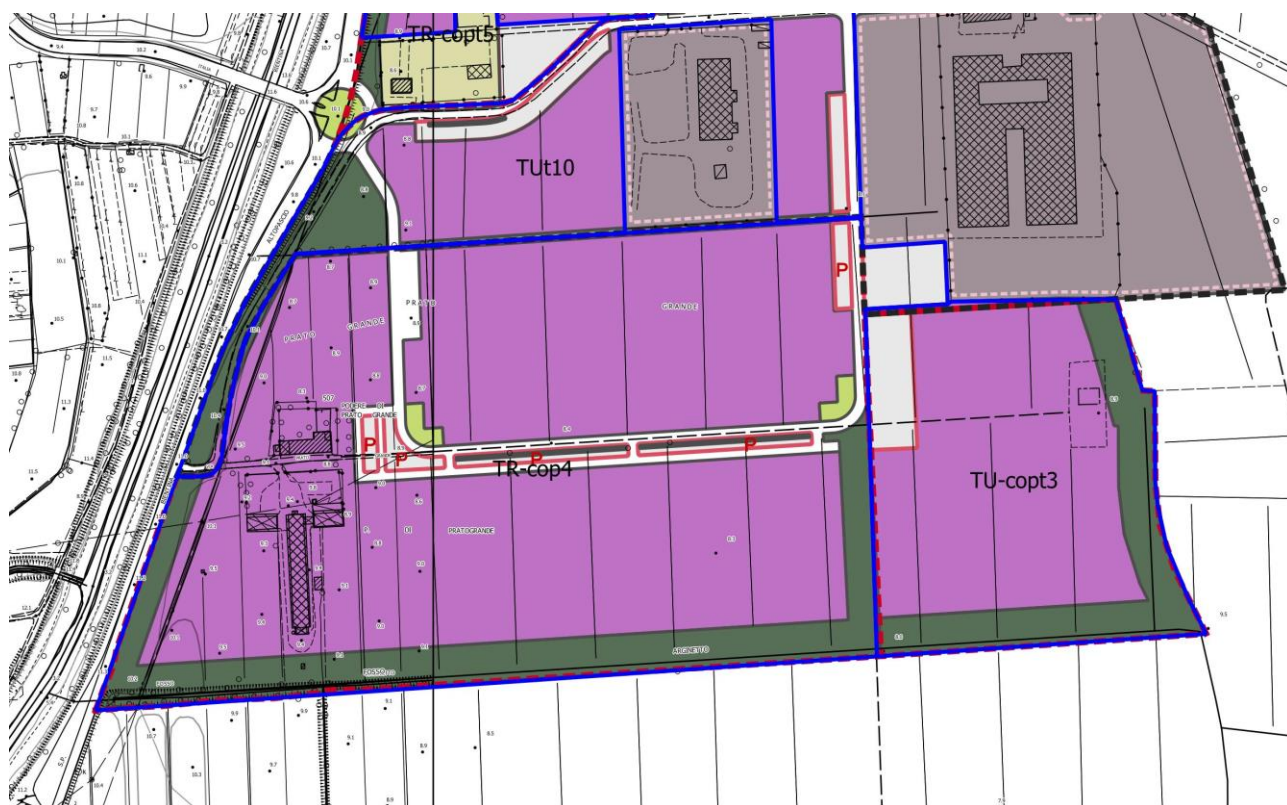
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

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

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

c) 1,2;

e) 1, 4, 5, 11,.

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

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 201.898

S.F.: mq.150.910

D.T.: mq .50.988 di cui:

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

mq. 27.556 per verde ambientale (F5);

mq. 18.521 per strade pubbliche.

S.E.: mq .60.000

I.C.: 50 %

H max: ml. 12,00

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica,geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

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

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

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

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti industriali

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

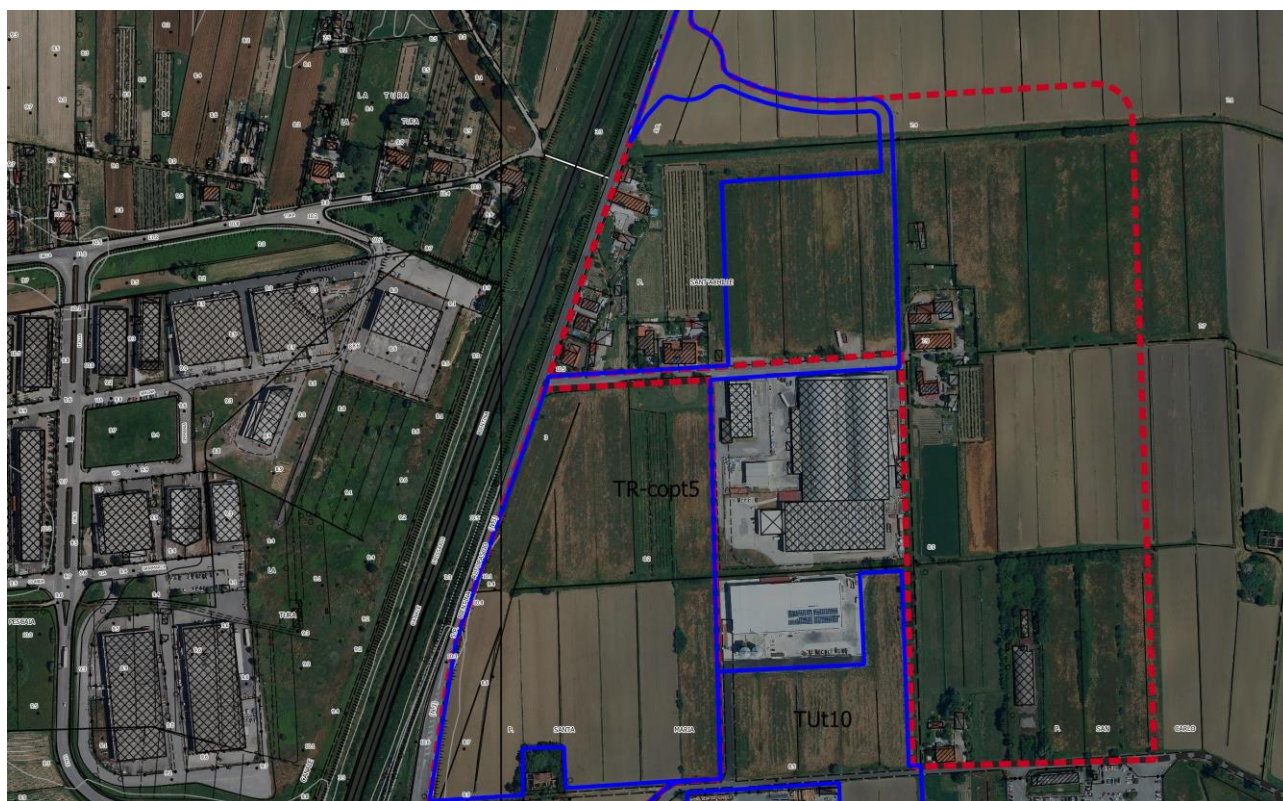
gli interventi di trasformazione dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio (fotovoltaico, minieolico)

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

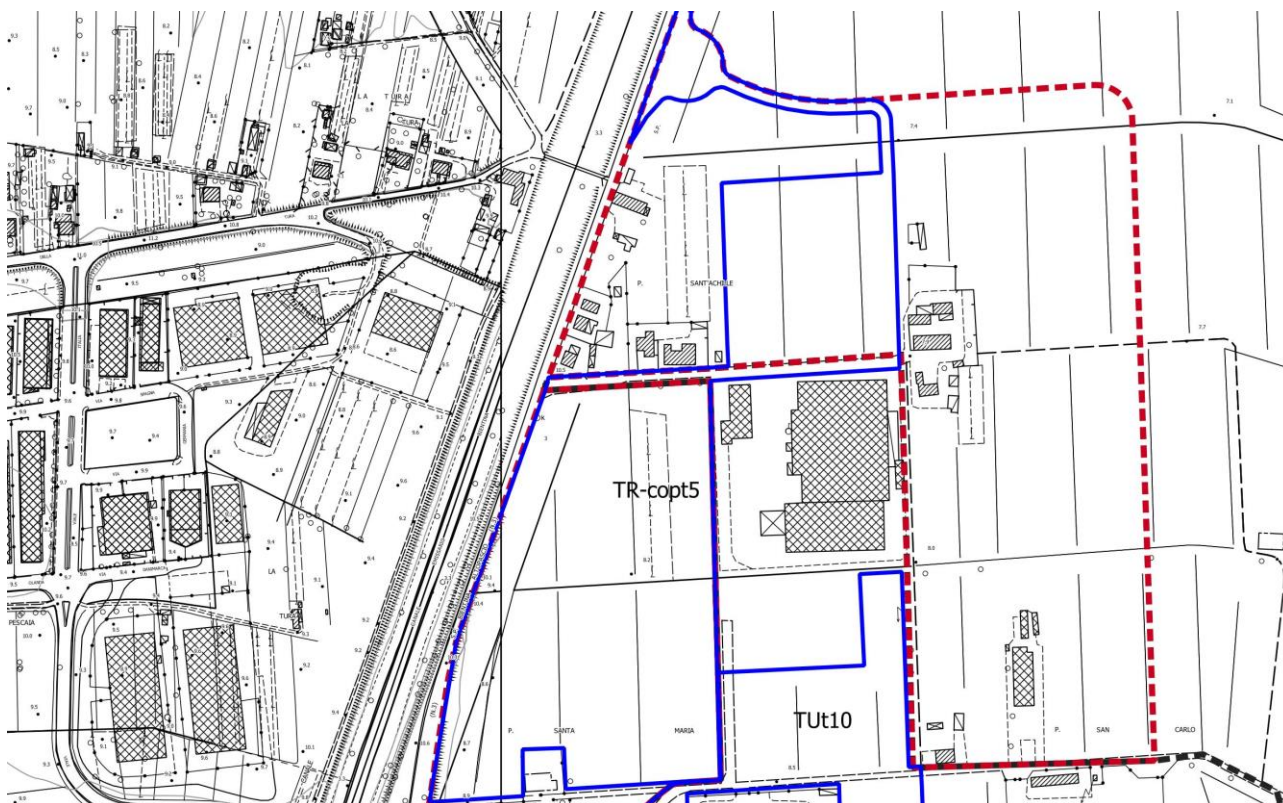
Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

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

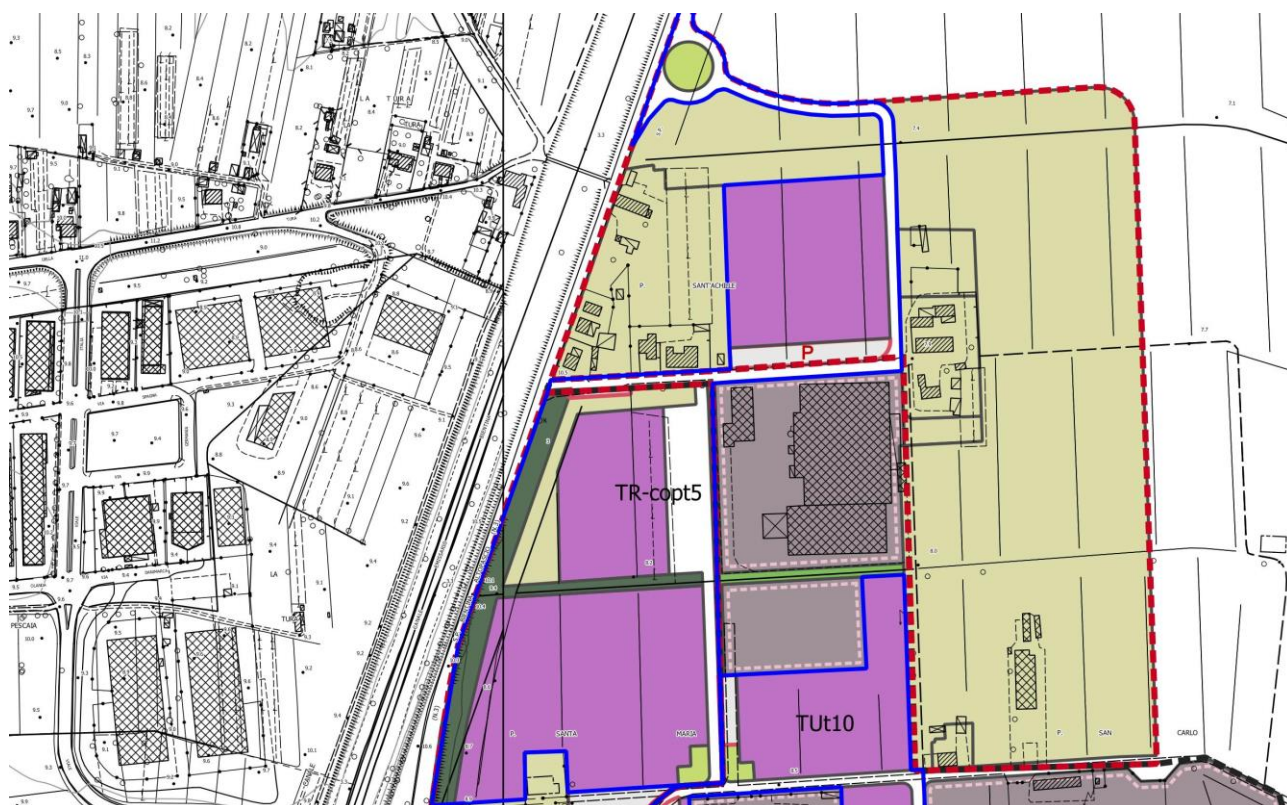
**TR-COP-T5-UTOE DELLAPIANURA BONIFICATA DI BIENTINA –
PRATOGRANDE**
INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana



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



ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QP02)



SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO



DESCRIZIONE E OBIETTIVI

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

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

c) 1,2;

e) 1, 4, 5, 11,.

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

PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 95.014

S.F.: mq.60.448

D.T.: mq 34.566 di cui:

- mq 3.182 per parcheggi pubblici (P) ;
- mq. 10.097,per verde ambientale (F5);
- mq. 21.287 per strade pubbliche

S.E.: mq 28.500

I.C.: 50 %

H max: ml. 12,00

STRUMENTI ATTUATIVI

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

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

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

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

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate

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

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

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

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

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

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

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

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

nello specifico dovrà essere allestita la barriera di verde ambientale piantumato prevista ad ovest al fine di favorire forme di mitigazione paesaggistica e ambientale.

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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

SUOLO:

Fattibilità idraulica, geologica e sismica

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

ACQUA:

Acque superficiali:

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

Acque sotterranee:

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

Approvvigionamento idrico :

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

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

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

ARIA :

Qualità dell'aria:

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

CLIMA ACUSTICO :

Inquinamento acustico:

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

RIFIUTI:

Produzione e smaltimento dei rifiuti industriali

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

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

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

AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

sul lato ovest dell'area dovrà essere predisposta una cintura verde di zona F5 tipo forestazione urbana da attuarsi con specie vegetali idonee sotto il profilo botanico e paesaggistico.