

**PIANO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NEL
COMUNE DI CAMPI BISENZIO TRA VIA CENTOLA
E VIA DI MAIANO PMU (PIANO DI MASSIMA
UNITARIO) 4.3**

(Prop: Alma s.p.a., Casini s.p.a. ed altri)

Progetto: Dott. Ing. Franco Ciulli

Valutazione Integrata di cui all'art. 11 comma 5 L.R. n°
1/2005 e D.P.G.R n°4/R del 9/02/2007

INDICE

Legenda acronimi pag. 4

Connotati del procedimento metodologia
scelta per la Valutazione integrata pag. 5

Descrizione del luogo pag. 7

Elenco tavole quadro conoscitivo e foto: da pag.9 a pag.32

- Elaborato 13.9 del Piano Strutturale : Statuto dei luoghi
- Estratto del Piano strutturale: Relazione generale
- Tavola 13.7 b del Piano Strutturale : I sistemi funzionali
Cartografia
- Foto stato attuale: vista da via Centola verso Nord e
Vista da via di Maiano verso nord
- Tavola 4.4 del Piano Strutturale : Carta dell'uso del suolo su
base fotocartografica
- Tavola 6.4 del Piano Strutturale: Le zone sensibile- aree da
bonificare
- Tavola 4.8 del Piano Strutturale: carta della naturalità del
territorio
- Tavola n°10-19 del Piano Strutturale: Interventi tempistiche
per la mitigazione del rischio idraulico
- Tav. 10-15 del Piano Strutturale: Indagini geologico-tecniche
e idrauliche
- Tav. 10-11 del Piano Strutturale: Carta della pericolosità
Idraulica di progetto
- Tavola c/7 del Regolamento Urbanistico: Carta della
fattibilità.
- Nta del Ruc : schede di fattibilità Piano 4.3

Scenari di riferimento pag.33

Scenari di progetto elementi allegati: da pag.35 a pag.37

- Rendering
- Planimetria

Obbiettivi pag.38

Fattibilità tecnica, giuridica-amministrativa, ed economico finanziaria:

da pag.40 a pag 42

- Fattibilità tecnica
- Fattibilità giuridica-amministrativa
- Fattibilità economico-finanziaria

Coerenza degli obbiettivi:

da pag.43 a pag 46

- Coerenza esterna
- Coerenza interna
- Allegato al Pit

Effetti attesi : territoriali, ambientale, sociali ed economici, e sulla salute umana :

da pag.47 a pag 53

- Territoriale
- Ambientale
- Sociali ed economici
- Sulla salute umana

Monitoraggio

pag.54

000000000000

Legenda acronimi

<i>PMU :</i>	Piano di Massima Unitario
<i>RUC:</i>	Regolamento Urbanistico Comunale
<i>UTOE :</i>	Unità Territoriali Organiche Elementari (art.53 L.R.1/05)
<i>CE.VL:</i>	Cassa di Espansione Vingone Lupo
<i>L.R. :</i>	Legge Regionale
<i>D.P.G.R:</i>	Decreto del Presidente della Giunta Regionale
<i>D.M. :</i>	Decreto Ministeriale
<i>P.S :</i>	Piano Strutturale

Connotati del procedimento; metodologia svolta per la

Valutazione Integrata .

Premessa: Dato che si tratta di intervento inserito in un ambito territoriale circoscritto e trattandosi di un'area soggetta a Piano di Massima Unitario (Piano Attuativo) che ha subito tutta una serie di analisi e verifiche di natura urbanistica, infrastrutturale, ambientale idrogeologica, sociale culturale ecc... tradotte poi nei quadri conoscitivi dei vari strumenti urbanistici Regionali, Provinciali e Comunali si è scelta la procedura di ***Valutazione Integrata in un'unica fase*** prevista al punto 4 dell'art.4 del DPGR 4 del 9/2/07.

La procedura seguita per questa Valutazione Integrata parte dalla "descrizione del luogo" eseguita anche con l'ausilio degli estratti conoscitivi, per lo più in forma grafica contenuti nel Piano Strutturale, che riguardano i vari aspetti legati alle risorse presenti sul territorio, sia idriche che inerenti gli ecosistemi, la fauna e la flora, l'analisi del sistema urbano, degli insediamenti, delle infrastrutture e l'analisi del rischio idraulico.

Si passa poi nel paragrafo "scenari di riferimento", ad una descrizione sintetica dei dati progettuali con allegate planimetrie e rendering dell'intervento e quindi alla descrizione degli obiettivi che il progetto si prefigge.

Seguono una serie di analisi e considerazioni inerenti la fattibilità dell'intervento sotto il profilo tecnico, giuridico-amministrativo ed economico-finanziario.

Vengono svolte successivamente delle considerazioni sulla coerenza degli obiettivi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici Regionali, Provinciali e Comunali e tutta una serie di valutazioni riguardo alla coerenza dell'intervento proposto in rapporto al sistema degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e in previsione.

L'intervento è stato poi sottoposto a verifiche e considerazioni inerenti gli effetti attesi, ambientali, economici, sociali e relativi alla salute umana.

Infine sono state sviluppate alcune considerazioni e proposte su un possibile monitoraggio degli effetti prodotti dalla presenza di tale insediamento in rapporto ai vari aspetti previsti e ipotizzati nella fase progettuale.

DESCRIZIONE DEL LUOGO:

Trattasi di un'area ricadente nell'U.T.O.E. n. 4, nella parte nord del Comune, a cavallo di via di Maiano che comprende due porzioni, una più piccola a nord di tale via e l'altra che si estende a sud della stessa via fino a via Centola.

La superficie territoriale ammonta a circa mq 74.773 ed è destinata dal Regolamento Urbanistico ad interventi di addizione del tessuto insediativo a carattere prevalentemente produttivo (art.129) per i quali si prevede una superficie massima copribile pari a mq 24.130 circa (RC=50%).

Tale area individuata nel Ruc come Piano di Massima Unitario (P.M.U) n°4.3 compresa tra il tracciato della bretella Prato-Signa ad est e gli edifici industriali già esistenti ad ovest costituisce, unitamente alle aree dei P.M.U. 4.1 e 4.4 di dimensioni più piccole, la naturale espansione dell'area produttiva della zona industriale di Maiano dove già sono presenti importanti aziende che operano prevalentemente nel settore tessile manifatturiero oltre che in altri settori.

Di seguito si riportano alcuni estratti conoscitivi ricavati dai vari allegati al Piano Strutturale inerenti lo stato attuale e riferiti ai seguenti aspetti:

- a) aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora
- b) Città e sistema degli insediamenti
- c) Paesaggi e documenti della cultura
- d) Sistemi infrastrutturali e tecnologici

In particolare si sottolinea come l'area in questione, attualmente costituita da terreni coltivati a seminativo (tav. 4.4 del P.S.), faccia parte di un contesto ambientale costituito da aree inedificate oramai residuali rispetto a quelle già costruite o occupate da infrastrutture già esistenti o interessate da progetti infrastrutturali come la bretella Autostradale Prato-Signa.

Tali aree non richiedono interventi di bonifica (tav. 6.4 del P.S.); e risultano classificate "a bassa naturalità" come si evidenzia dalla tav. 4.8 del P.S. pertanto l'intervento proposto non creerà problematiche di carattere ambientale.

Per quanto concerne i vincoli idraulici evidenziati nelle tavole 10-15, 10-19, 10-11 del P.S. e C-3 e 7 del Ruc questi sono relativi al rischio di esondazione del fosso Vingone Lupo come meglio precisato più avanti al paragrafo relativo degli effetti attesi.

Elaborato 13.9 del Piano Strutturale : Statuto dei luoghi

Art.4 - UTOE 4

E' la porzione di territorio, ricadente nel Comune di **Campi Bisenzio** del sottosistema della Piana che fa riferimento ad una delle strade più antiche, oggi denominata Provinciale Lucchese, in gran parte coincidente con il Decumano della centuriazione romana; in tal senso sono ricompresi nel sottosistema anche gli insediamenti creatisi verso San Giorgio a Colonica ed oltre.

Sin dagli anni '50 in occasione della elaborazione di atti di pianificazione sovracomunale la direttrice viaria è stata denominata **"asse delle industrie"** definendo con ciò lo sviluppo delle aree produttive dall'Osmannoro ai Macrolotti 1 e 2 di Prato.

La parte del territorio di Campi Bisenzio si articola in più aree tipiche quali: la zona industriale di Maiano, il centro abitato La Villa, quello di San Giorgio a Colonica, parte della zona agricola "Le Miccine".

L'UTOE comprende infatti l'intero territorio omogeneo risultante in destra Bisenzio verso Prato poiché il fiume citato ha di fatto rappresentato nella storia dei popoli una frattura tra la riva destra e la sinistra.

a) - Sono da considerare **"risorse essenziali"** specifiche dei luoghi:

- le attività produttive esistenti;
- l'opificio di via dei Confini, ed il complesso RSA di Via Marconi, quali validi esempi di architettura moderna, rispettivamente dell'arch. Leonardo Ricci e dell'arch. Paolo Felli, e tutto il patrimonio edilizio esistente inserito negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
- il carattere storico e documentario di Via Tosca Fiesoli (tracciato del decumano della centuriazione romana) a partire dal valore del centro storico di Santa Maria e della Rocca Strozzi;
- la pluralità delle strutture dell'associazionismo e del volontariato esistenti nell'area;
- le attrezzature pubbliche e private esistenti quali quelle cimiteriali, scolastiche e sportive;
- l'intero reticolo idraulico, di "notevole" valore documentario e storico nonché di valore strutturale per il deflusso delle acque piovane;
- la fauna migratoria presente nei laghetti palustri.

b) - Le invarianti strutturali per l'area sono:

- la previsione dello "scolmatore" del Bisenzio;
- il mantenimento del corridoio infrastrutturale dall'Osmannoro e da Signa verso Prato;
- la salvaguardia e tutela delle architetture moderne e del patrimonio edilizio di cui agli elenchi di cui alla L.R. 59/80, inserito nel quadro conoscitivo;
- la realizzazione dell'acquedotto industriale con relativi allacciamenti delle industrie umide;
- la riqualificazione delle aree pubbliche con l'integrazione di ulteriori aree destinate a verde e a parcheggi in modo da costituire un sistema continuo;
- l'utilizzazione dei siti industriali dismessi della Bioter e delle Piaggiole nelle quali aree dovranno trovare sistemazione anche i depositi per le attività edilizie;
- la salvaguardia delle aree ad alta e notevole naturalità e del reticolo idraulico coincidente con l'antica centuriazione romana, indispensabile quale rete di scolo delle acque piovane;
- la caratterizzazione architettonica dei nuovi edifici da costruire in vicinanza del "ring" con adozione di sistemi idonei per l'uso delle fonti rinnovabili dell'energia e la raccolta differenziata dei rifiuti.

- c) - Il bilancio ambientale locale è definito con i seguenti contenuti:
- riduzione del 50% dell'acqua pompata dai pozzi per uso nel processo produttivo con utilizzo dell'acqua "riciclata";
 - contenimento dei consumi energetici con uso delle fonti rinnovabili di energia nelle nuove edificazioni;
 - qualificazione architettonica dei nuovi edifici e riqualificazione degli edifici esistenti;
 - aumento del carattere sensoriale dei luoghi, sia quelli urbani che quelli in territorio aperto;
 - riduzione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 con la realizzazione della variante ovest della medesima;

- d) - Nel censimento del 1991, in questa dell'UTOE, risultavano 9.829 abitanti che in parte sono stati incrementati dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del vigente PRG. Il Piano Strutturale, prospetta al 2010 una crescita contenuta della popolazione a 13.000 per gran parte da collocare nella zona nuova di Capalle e nelle aree residenziali risultanti all'interno del ring (San Martino, San Lorenzo ecc.)
Nelle zone agricole continuerà il fenomeno già in atto del recupero dei complessi edifici abbandonati, alcuni dei quali inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 59/80.
Anche per il centro storico di Santa Maria il piano definisce l'indirizzo per un consistente recupero edilizio.

- e) - La crescita economica e sociale dell'area sarà maggiormente evidenziata con la piena valorizzazione delle attività produttive esistenti, da un reinserimento delle attività commerciali di vicinato, con la eliminazione del traffico di attraversamento sulla ex-SS.325 che rappresenta una condizione di forte criticità.
Indicatori di sostenibilità sono infatti: minore rumore del traffico, minore inquinamento dell'aria, maggiore caratterizzazione degli aspetti sensoriali.
Unitamente alla crescita delle aree produttive e di quelle residenziali, rimane strutturalmente legata anche la valorizzazione ambientale delle aree agricole, che rappresentano una indubbia risorsa per il riequilibrio e per una esatta demarcazione dei centri abitati opportunamente differenziati rispetto al continuum insediativo pratese.

Gli indicatori di sostenibilità, da verificare in sede di Regolamento Urbanistico sulla base delle scelte operate nel Piano Strutturale, devono essere:

- x) - La realizzazione della variante ovest alla ex statale 325 al fine di eliminare il traffico di attraversamento del centro abitato con un consistente miglioramento della qualità dell'aria e della percorribilità urbana della strada esistente.
- y) - La piena valorizzazione del centro storico con il recupero funzionale della Rocca Strozzi quale elemento architettonico simbolico riunificante delle comunità campigiane con un consistente miglioramento della qualità sensoriale dell'area.
- z) - L'estensione dell'acquedotto industriale nelle zone produttive con una consistente riduzione del pompaggio sulla falda freatica profonda.

UTOE N° 4 TERRITORIO IN DESTRA BISENZIO

RESIDENZA	1991	abitanti	9.829	Da definire nel Regolamento Urbanistico
	2001	abitanti	11.869	+ 1.131 abitanti
	2010	abitanti	13.000	+ 113.100 mc. di nuova volumetria residenziale

Indirizzi del Piano Strutturale: La nuova volumetria residenziale è da localizzare prevalentemente in località Capalle-La Villa, San Lorenzo e San Martino.

ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI:	aree produttive esistenti	80 ha
	da definire nel Regolamento Urbanistico: nuove aree produttive per	50 ha
	totale	130 ha

Indirizzi del Piano Strutturale: 20 ha delle nuove previsioni ricadono in aree produttive da assoggettare a riuso industriale artigianale, definendo gli spazi per l'incubatore d'impresa e per i depositi di materiali edili a cielo aperto. Incremento del R/c degli edifici produttivi esistenti al 60%.

ATTIVITÀ COMMERCIALI:	attività commerciali esistenti	mq.	8.272
(esclusa la piccola distribuzione)	da definire nel Regolamento Urbanistico nuove superfici per	mq.	4.000
	totale	mq.	12.272

Indirizzi del Piano Strutturale: Grande distribuzione (fino a 3.000 mq. con adeguamento della media distribuzione esistente), consolidamento della media distribuzione esistente. Nuove previsioni: media distribuzione non alimentare - n° 2 della 1a fascia e n° 1 della 2a fascia: Piccola distribuzione alimentare e non alimentare ovunque.

STANDARD URBANISTICI: (le aree pubbliche dovranno essere utilizzate per costruire il disegno urbanistico del luogo).

- Verde pubblico attrezzato.	Necessità	per residenziale	mq. 117.000
		per industriale-artigianale	mq. 91.000 (7%)
		per commerciale	mq. 4.908 (40%)
		totale	mq. 212.908
	Esistenti	mq. 155.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: Nuove aree di verde pubblico attrezzato dovranno essere previste in località La Villa, San Martino e nella zona industriale di Maiano, fino a superare lo standard necessario

- Attrezzature di interesse comune.	Necessità	per residenziale	mq. 26.000
	Esistenti	mq. 289.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: Consolidamento ed ampliamento delle attrezzature esistenti. Nuovi presidi di attrezzature in località San Martino

- Istruzione-	Necessità	per residenziale	mq. 67.500
	Esistenti	mq. 35.000	

Indirizzi del Piano Strutturale: Comprende anche le quantità delle UTOE 1,2,3. Le nuove aree dovranno essere ubicate in località La Villa, Capalle e San Martino

- Parcheggi pubblici.	Necessità	per residenziale	mq. 32.500
		per industriale artigianale	mq. 104.000 (8%)
		per commerciale	mq. 4.908 (40%)
		totale	mq. 141.408
	Esistenti	mq. 75.000	(non sono conteggiati gli spazi esistenti lungo le strade)

Indirizzi del Piano Strutturale: nelle aree di parcheggio pubblico, dovranno essere ubicati dal Regolamento Urbanistico nelle località: Le Piaggiole, Maiano, La Villa, San Lorenzo e San Martino.

Estratto Piano Strutturale : Relazione generale

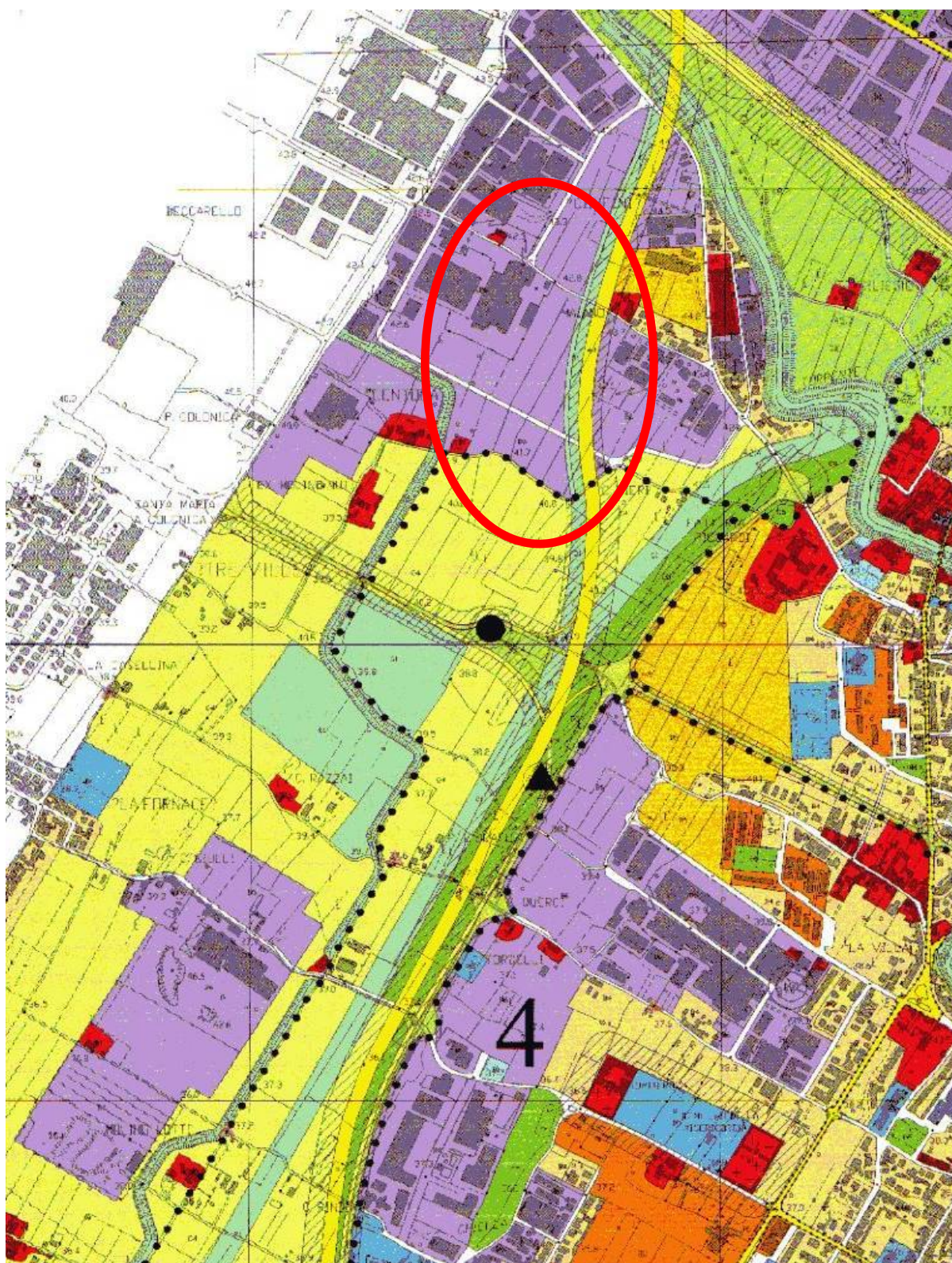
g.2.6.)-Il sottosistema delle aree produttive è molto articolato e con specifiche definizioni zonali; esso comprende le aree industriali-artigianali e solo in parte commerciali, ubicate prevalentemente all'interno delle aree di analisi nn.2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 16a, 20a, 20b, 25 e 28, ma spezzoni di aree produttive sono anche all'interno dei centri abitati di cui alle aree di analisi nn.15, 18, 19, 21, 22, 26, 27.

La specifica ricerca in merito, condotta dall'Iris, di cui all'elaborato n.9, evidenzia la peculiarità del territorio campigiano in merito all'ubicazione delle attività industriali esistenti, molto consistenti sia nelle zone industriali che nelle zone prevalentemente residenziali. Il sottosistema contiene in sé una delle problematiche che costruisce strategia all'interno del Piano Strutturale: rilocalizzare tutte le attività produttive che oggi (alla luce delle nuove normative) risultano incompatibili con la residenza circostante; a ciò sono finalizzate le previste aree industriali da attivare con altrettanti Programmi Complessi.

In particolare:

- l'area industriale ubicata nell'area di analisi n.7 potrà essere attivata solo con la concertazione per localizzarvi imprese e attività industriali qualificanti, nel rispetto del disegno urbanistico del Regolamento od altro di più elevata potenzialità qualitativa;
- l'area produttiva identificata con il n. 16a potrà essere attivata quale centro di riferimento e servizi di imprese (dai depositi di materiale a cielo aperto per le imprese edili all'incubatore di imprese), nonché ad altre attività produttive significative per il territorio. Per il sottosistema delle aree produttive, il Piano Strutturale non prefigura alcuna iniziativa pubblica ed in tal senso non contiene le previsioni di PIP, del PRG vigente, non attuate.

Tavola 13.7 b del Piano Strutturale : I sistemi funzionali- Cartografia



P.S. Progetto Tavola grafica 1:10.000 - LEGENDA -

	Confine amministrativo (art. 8)
	Perimetro centri abitati (art. 9)
	Perimetro UTOE (art. 7)
	Area e perimetro centri storici (art. 10)
	Aree sottoposte a vincoli di totale inedificabilità (art. 12)
	Ferroviarie (art.49 DPR 753/60) - Stradale (art.26 DPR 495/62) - Villa Montalvo (ex art. 21 L.1089/36) - Cimiteriale (art.57 DPR 285/90) - Idraulico (RD 523/1904) - Scorie Inceneritore (Delibera C.P.11528/93) - Archeologico (art.11)



A - Il sistema funzionale per la mobilità (art. 14)

	A1-Sottosistema delle linee ferroviarie-tranviarie e delle stazioni metropolitane (art. 15) 
	A2-Sottosistema delle autostrade e dei relativi caselli (art. 16) 
	A3-Sottosistema delle strade extraurbane principali di tipo "B" (art. 17)
	A4-Sottosistema delle strade extraurbane secondarie di tipo "C" (art. 18)
	A5-Sottosistema della grande viabilità pedonale e ciclabile (art. 19)
	A6-Sottosistema delle strade urbane generatrici della forma "città" (art. 20)

B - Il sistema funzionale insediativo (art. 21)

	B1-Sottosistema delle permanenze (art. 22)
	B2-Sottosistema dei tessuti unitari e delle architetture recenti (art.23)
	B3-Sottosistema dei manufatti con valore documentario (art. 24)
	B4-Sottosistema delle aree edificate trasformabili (art. 25)
	B5-Sottosistema degli ambiti strategici (art. 26)
	B6-Sottosistema delle aree produttive (art. 27)

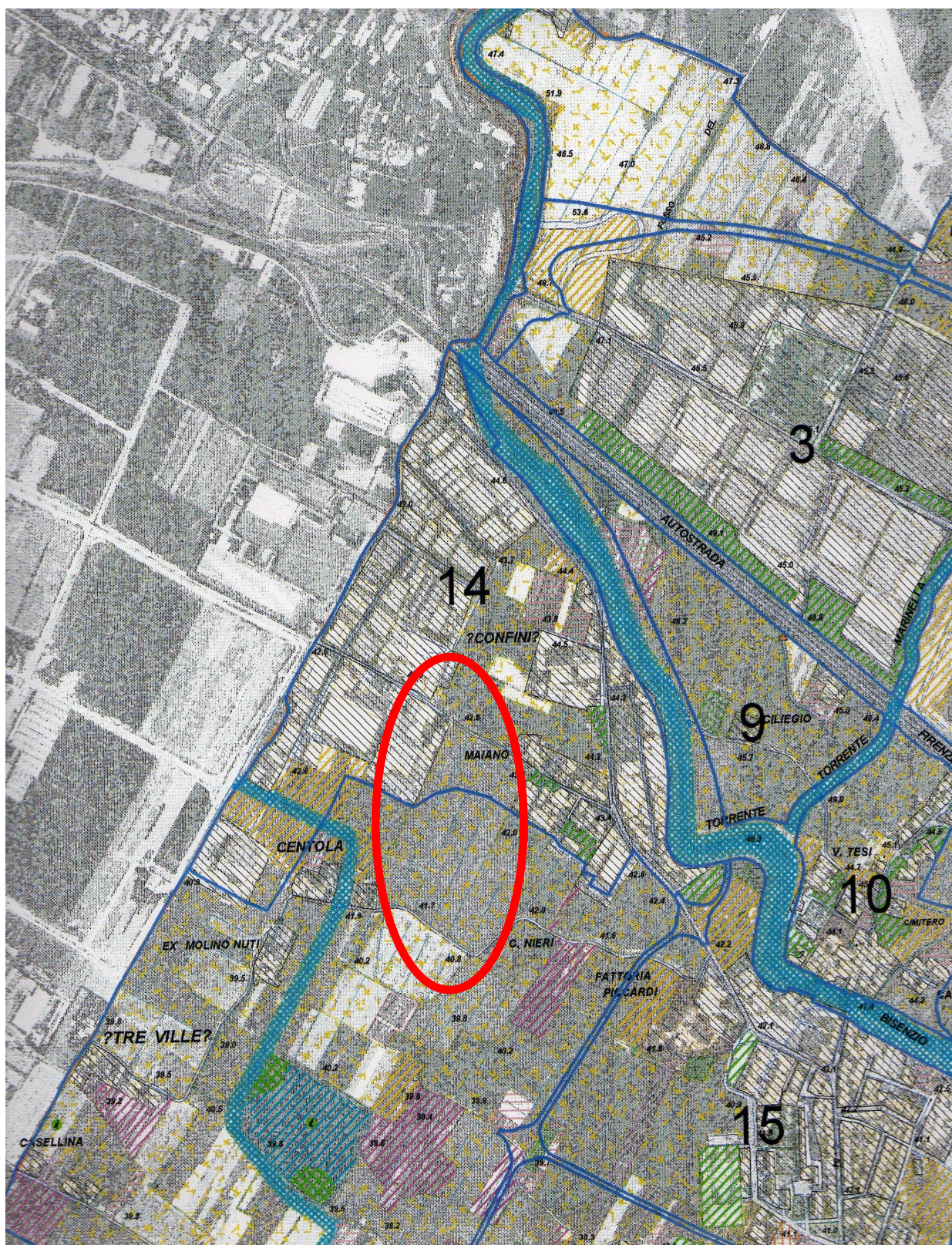
Foto stato attuale: vista da via Centola verso Nord



Foto stato attuale: vista da via di Maiano verso Nord



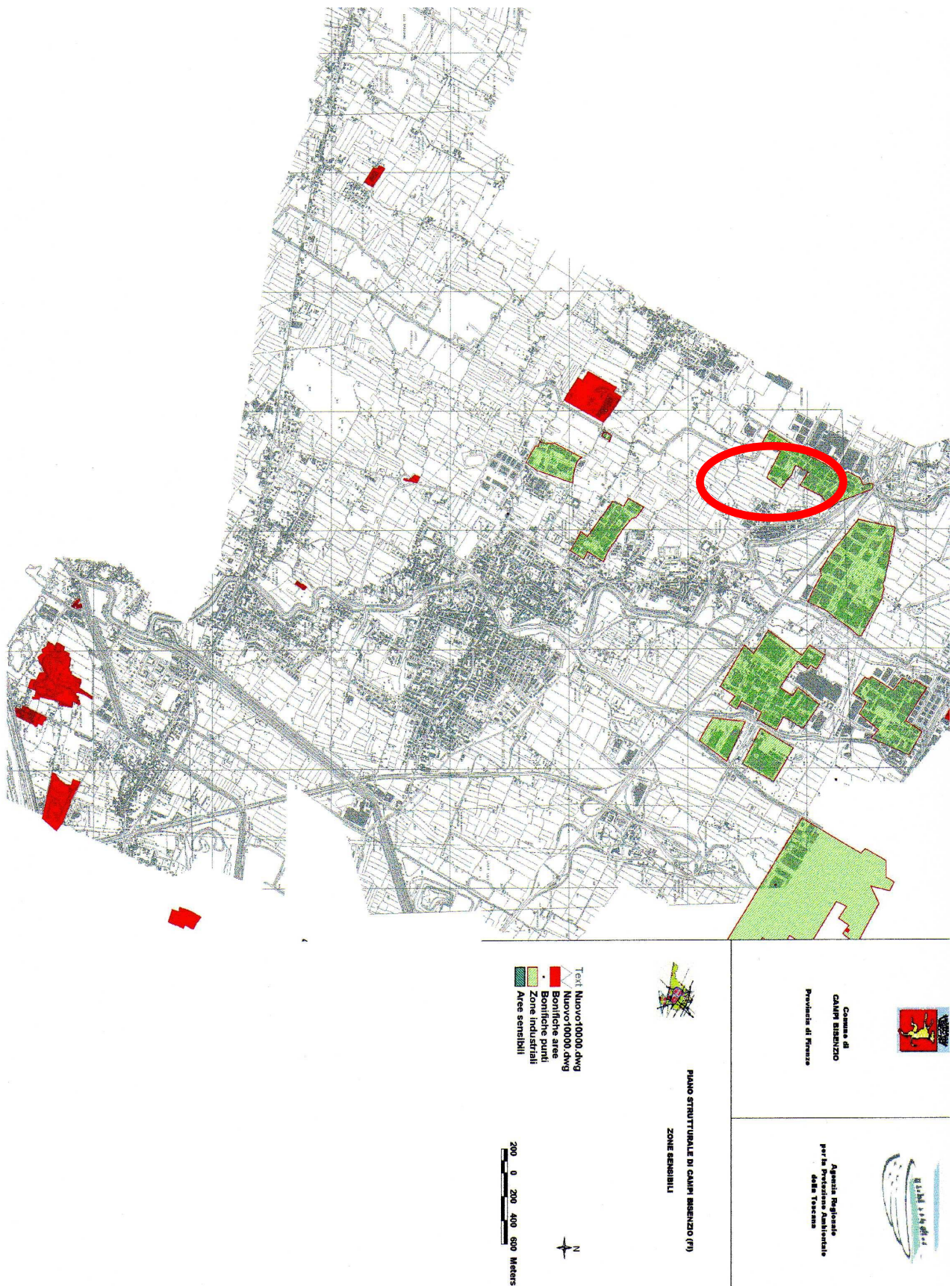
Tavola 4.4 del Piano Strutturale : Carta dell'uso del suolo su base
fotocartografica



Legenda della Tavola 4.4 del Piano Strutturale

	UTOE
	Alberi monumentali
	Fauna
	Discarica inerti e ingombranti
	Aree Interesse Naturalistico
	Stagni - paludi
	Arboricoltura da legno
	Ortaggi
	Frutteto
	Vigneto specializzato
	Oliveto
	Orto autoconsumo
	Coltivi arborati vitati
	Seminativi
	Seminativi incolti
	Vivai
	Depositi materiali
	Ville
	Verde pubblico
	Verde urbano
	Urbanizzato
	Fiumi e canali

Tavola 6.4 del Piano Strutturale: Le zone sensibile- aree da bonificare



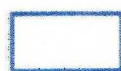
NB: L'area in questione non risulta da bonificare

Tavola 4.8 del Piano Strutturale: carta della naturalità del territorio



Legenda della Tavola 4.8 del Piano Strutturale

LEGENDA

-  UTOE
-  Associazioni botaniche
-  Foto naturalistiche
-  Transect vegetazione
-  Fauna
-  Alberi monumentali

Naturalità

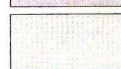
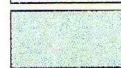
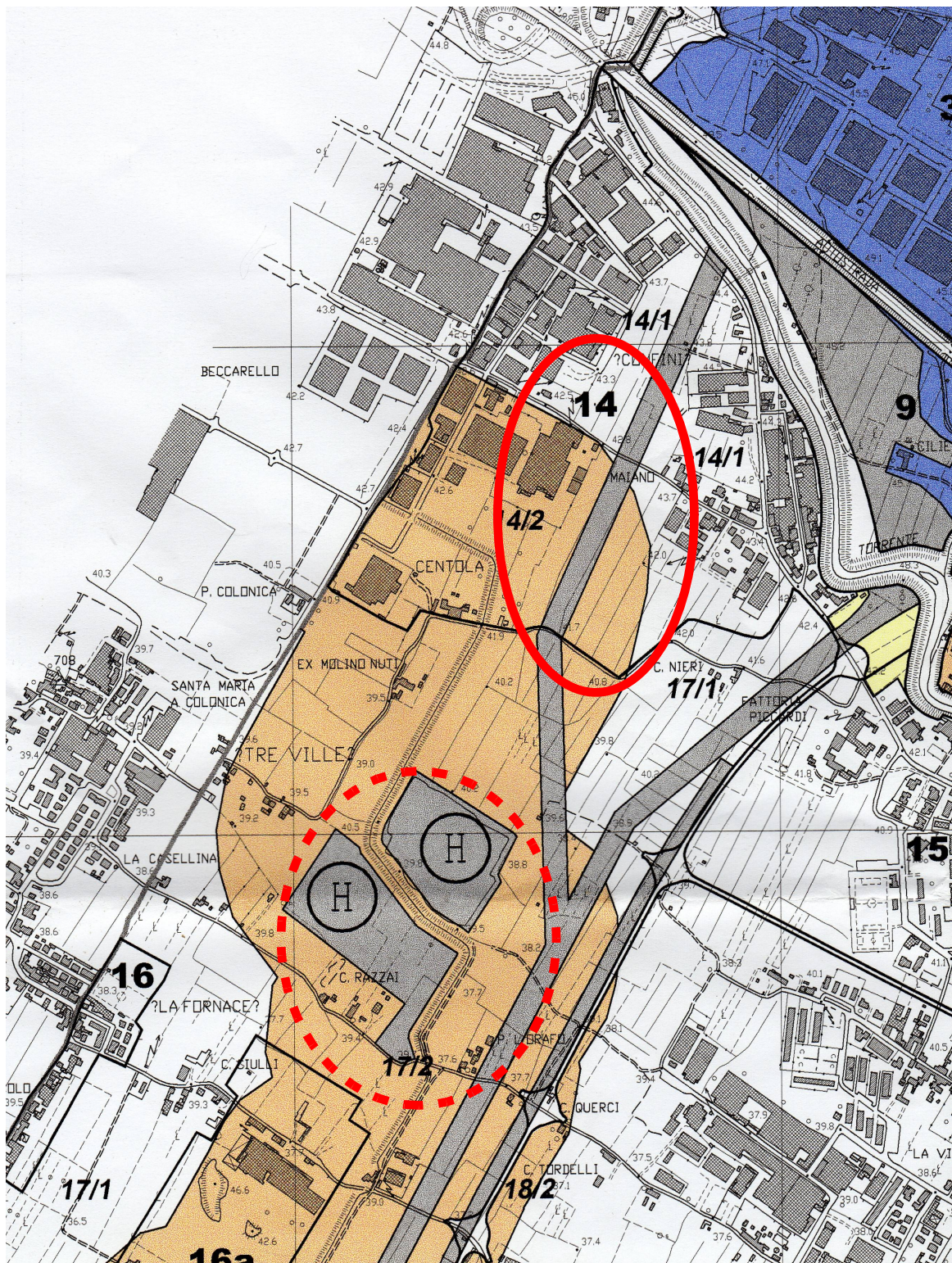
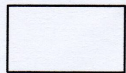
-  Molto bassa
-  Bassa
-  Media
-  Alto
-  Notevole

Tavola n°10-19 del Piano Strutturale: Interventi tempistiche per la mitigazione del rischio idraulico

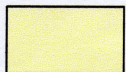


Legenda della Tavola n°10-19 del Piano Strutturale

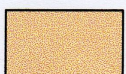
Legenda



aree attualmente in sicurezza idraulica



aree attualmente in sicurezza idraulica ricadenti
in aree sensibili (art. 3 PTCP)



aree previste in sicurezza idraulica in medio termine



aree previste in sicurezza idraulica in lungo termine



aree previste in sicurezza idraulica in lunghissimo termine



aree non disponibili a fini edilizi

N.B. non sono state evidenziate le fasce di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua

18

identificativo aree di analisi

18/2

identificativo sottozone delle aree di analisi

CORRELAZIONE TRA AREE DI ANALISI ED INTERVENTI PER LA LORO MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

ZONA	INTERVENTI
1	A
2/1	A B
2/2	A B M
2/3	-
3	A B M
4	A C D E F
5	A C D
6	C D E F G
7/1	G
7/2	-
8/1	G
8/2	-
8/3	VI Acqualunga
9	B M
10	B
11/1	D M
11/2	B D
12/1	G
12/2	-
13/1	-
13/2	VI Acqualunga
13/3	M, VI Acqualunga
13a/1	-
13a/2	VI Acqualunga
13a/3	M, VI Acqualunga
14/1	-
14/2	H
15	-
16	-

ZONA	INTERVENTI
16a	H
17/1	-
17/2	H
17/3	M, ARNO
17a	M, ARNO
18/1	-
18/2	H
18/3	M*
18/4	M
19/1	-
19/2	M
19/3	M*
20	M, ARNO
20a	M, ARNO
20b	M, ARNO
21	M, ARNO
21a	M, ARNO
22/1	-
22/2	M
22/3	M*
23	M, PGB
23a	M
24	ARNO
25	ARNO
26	ARNO
27	ARNO
28	ARNO
29	ARNO
30	ARNO

NOTE:

VI Acqualunga: Dipende della verifica idraulica del Rio Acqualunga per Tr 200 anni

M*: Può essere messa in sicurezza ottemperando a specifiche prescrizioni (vd. All C)

ARNO: Dipende dalle previsioni del Piano di Bacino per l'Arno - Stralcio rischio idraulico
Nuovi interventi potranno essere previsti a breve termine ottemperando a
specifiche prescrizioni (vd. All. C)

INTERVENTI STRUTTURALI PER LA MESSA IN
SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- (A) Interventi di laminazione sul Marinella proposti dal Comune di Calenzano
- (B) Interventi diffusi di consolidamento dell'argine destro
- (C) Interventi di laminazione sul Marina proposti dal Comune di Calenzano
- (D) Interventi diffusi di consolidamento di entrambi gli argini
- (E) Intervento di demolizione del ponte di Via Einstein e rifacimento a quota superiore
- (F) Interventi di riprofilatura e risagomatura dell'asta del Marina per un tratto di 550 m a valle del ponte di Via Einstein
- (G) Interventi di laminazione sul Chiosina proposti dal Comune di Calenzano
-  (H) Intervento di laminazione per almeno 56 000 m³ sul Vingone
- (I) Intervento di laminazione sul fosso Gavino
- (L) Intervento di risagomatura della gora Bandita

Legenda della Tav. 10-15 del Piano Strutturale:

Legenda



aree interessate da incremento di impermeabilizzazione (già avvenuto o di previsione) rispetto all'uso del suolo del PRGC 1985



aree con funzione di volano idraulico, destinate alla realizzazione di opere per la mitigazione del rischio di ristagno a beneficio delle zone Nxx



aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal fosso Vingone Lupo.
Volume minimo da invasare $(52\ 000 + 4\ 100) = 56\ 100\ m^3$



aree di laminazione destinate alla mitigazione del rischio idraulico indotto dal Collettore delle Acque Basse.
Volume minimo da invasare $(38\ 000 + 6\ 200) = 44\ 200\ m^3$



ingombro della cassa di laminazione "Le Miccine", proposta dall'Autorità di Bacino per la mitigazione del rischio idraulico del torrente Bisenzio



aree individuate per la realizzazione di soluzioni alternative per invaso/alimentazione/scarico della cassa di espansione de "Le Miccine".



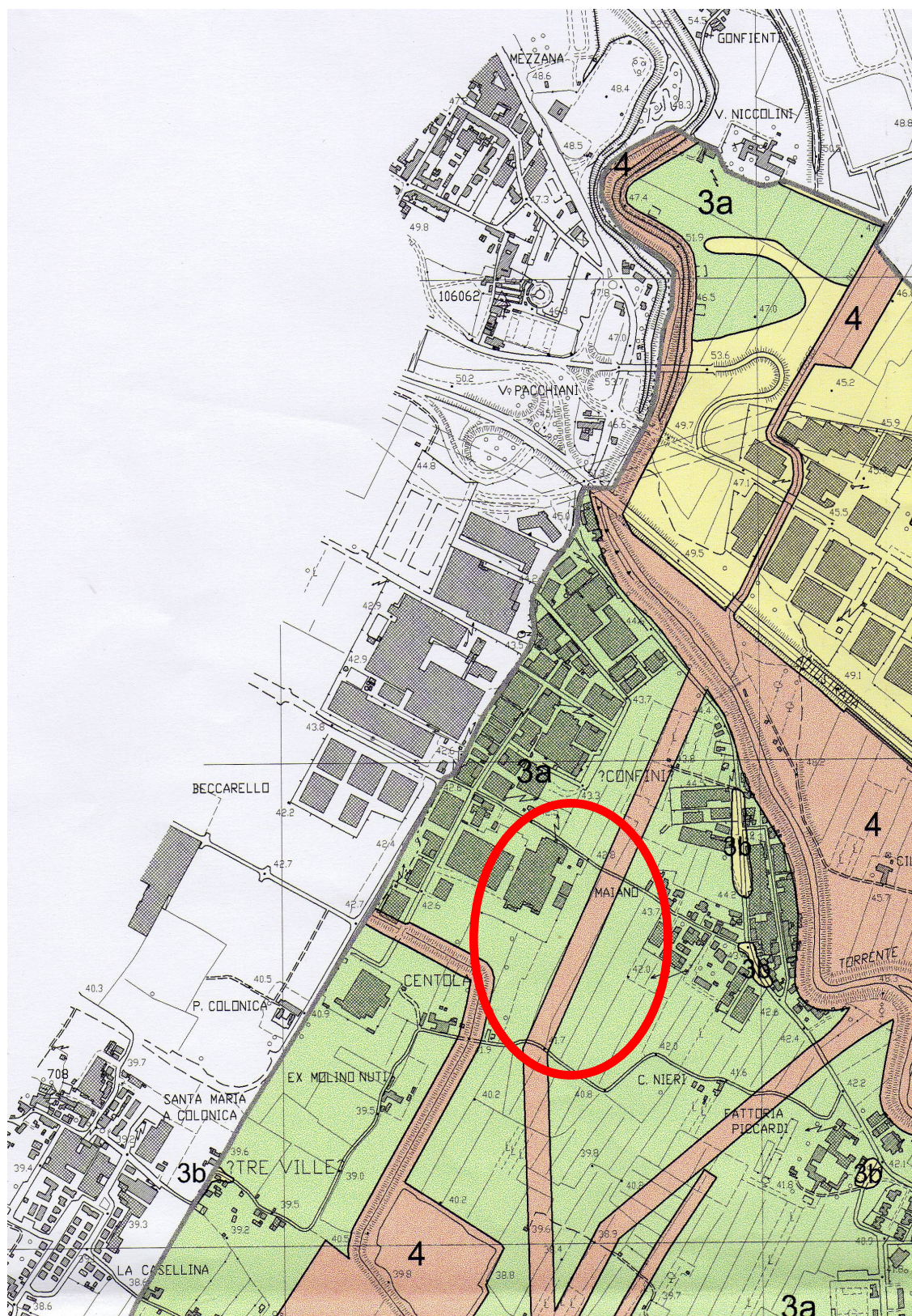
aree soggette a inondazione per il T. Bisenzio nelle quali è possibile edificare sotto specifiche prescrizioni per la messa in sicurezza idraulica



aree destinate al compenso delle riduzioni di volume di esondazione effettuate all'interno delle zone Rx

Per la messa in sicurezza idraulica - fino a tempi di ritorno di 200 anni - delle zone comprese nell'ambito B della Gora Bandita occorre adeguare la sezione del corso d'acqua per 260 m a monte della S.S. Pistoiese, allargandone il fondo di 1 m e lasciando invariata l'inclinazione delle sponde

Tav. 10-11 del Piano Strutturale: Carta della pericolosità idraulica di progetto



Legenda della Tav. 10-11 del Piano Strutturale

Legenda

2

Pericolosità bassa

3a

Pericolosità medio - bassa

3b

Pericolosità medio - alta

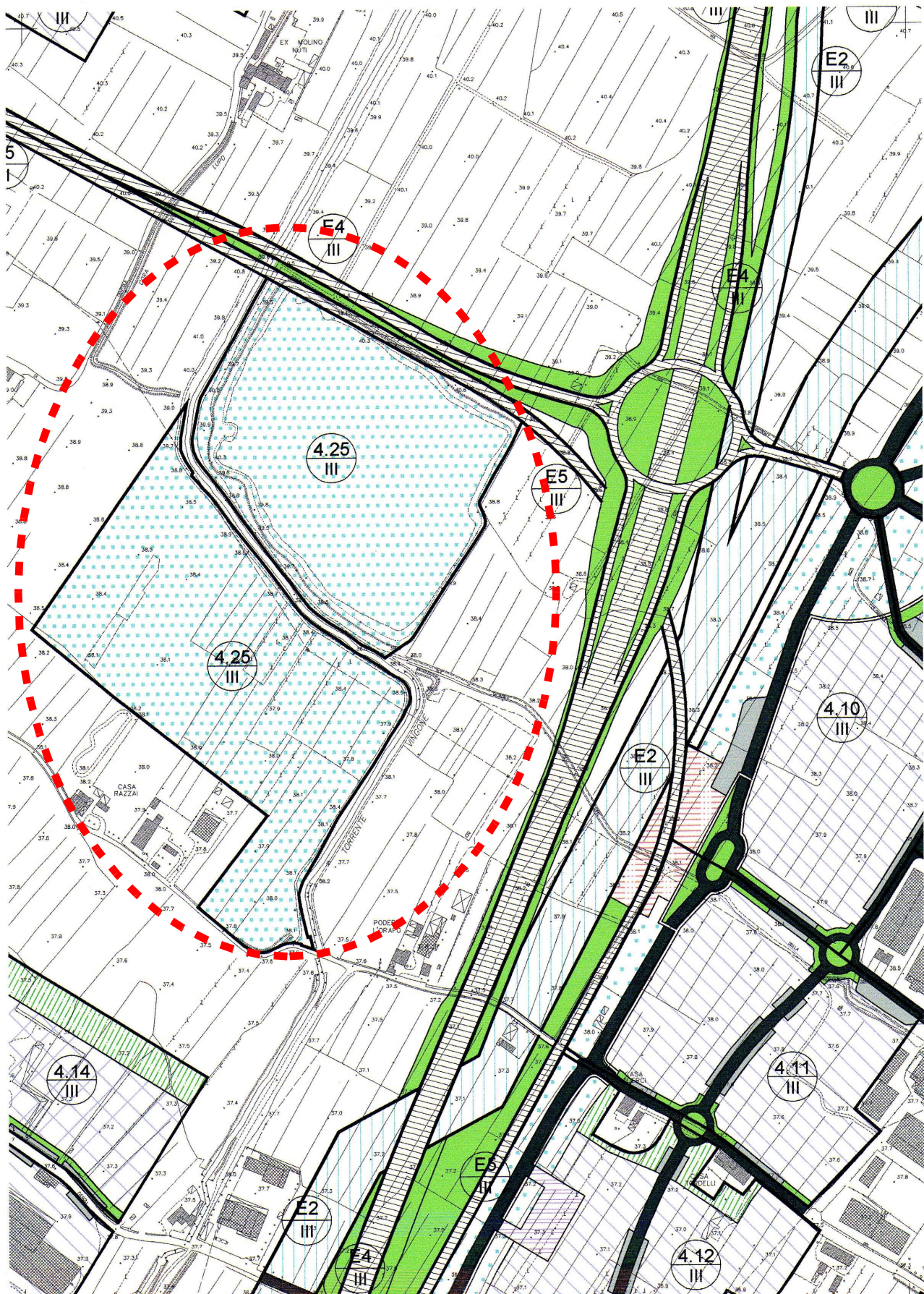
4

Pericolosità alta

Tavola c/3 del Regolamento Urbanistico: Carta della fattibilità



Tavola c/7 del Regolamento Urbanistico: Carta della fattibilità.



Legenda della Tavola c/7 del Regolamento Urbanistico: Carta della fattibilità.

LEGENDA	
MOBILITA' Grande viabilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.17 Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.18 Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.19 Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 20 Strade vicinali e poderali da tutelare - art.22 Itinerari pedo-ciclabile - art.23 Area di sosta e di servizio alla bicicletta - art.24	Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.46 Area soggetta a P.M.U. - art. 11
SERVIZI Anello dei servizi a rete - art. 25 Impianti per reti di adduzione e di smico (acqua, gas, elettricità, telefono, rete fognaria)- art. 27 Impianti per la telefonia cellulare - art. 28 Area ecologia per la raccolta differenziata RSU- art. 29 Elettrodotto - art. 30 Oleodotto - art. 30 Metanodotto - art. 30 Area di servizio per distribuzione carburante - art. 31	STANDARD URBANISTICI Parcheggi pubblici - art. 48 Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 49 Area per attrezzature di interesse comune (cimiteri, servizi e attrezzature per la protezione civile, impianti sportivi coperti) - art. 50 Area per l'istruzione - art. 51 Attrezzature metropolitane (interporto; ecc.): zona P - art. 52
ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE Perimetro dei Centri e Nuclei abitati - art. 32 Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 33 e categorie di intervento art. 14 Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 47 Edifici ed areali negli Elencchi della legge regionale N°59/80 - art. 34 Classificazione e tipi d'intervento art.14 Le aree residenziali da consolidare - art.35 Edifici in aree Peep vigenti - art.36 Il tessuto residenziale di nuova definizione (zona C) - art. 37 Le aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 38 Aree produttive di nuova definizione (zona D2) - art. 39 Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 40 Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D3) - art. 41 I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 42 Aree produttive a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zona D5) - art. 43	AMBIENTE Corri idrici - art. 53 Corri idrici di progetto - art. 53 Casse di espansione idraulica - art. 54 Bacino di compensazione delle casse idrauliche - art. 54 Area da bonificare - art.55 Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 56 Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 57 Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art.58 Agricole seminativo (zona E) - art.59 Agricole orto-fioro-viviziamo e per la pastorizia (zona E) - art.60 Orti urbani - art.61 Verde privato vincolato - art. 62 Verde di rispetto - art. 25 Alberi monumentali da tutelare - art. 63 Presenza di elementi documentali di storia del territorio - art. 64 Sito archeologico - art. 65
	4.1 Sigla identificativa dell'intervento III Fattibilità I Classe I - fattibilità senza particolari limitazioni II Classe II - fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto III Classe III - fattibilità condizionata

APPENDICE DELL'ART.86 DELLE NTA RUC : schede di fattibilità piano

4.3

SCHEDA n°: 4.3 TAVOLA n°: 3 e 7

LOCALITA': Z.I. Confini

TIPOLOGIA: Nuova zona industriale, viabilità, parcheggi, verde di rispetto

GEOLOGIA E LITOLOGIA: Depositi alluvionali

GEOMORFOLOGIA: Nessuna notazione di rilievo

EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA: Depositi alluvionali potenzialmente cedevoli

AMBITI FLUVIALI: Ambito B del Fosso Vingone-Lupo e limitatamente alla parte settentrionale ambito B del Torrente Bisenzio

FENOMENI DI ESONDAZIONE: No

VINCOLI IDRAULICI DIVERSI: No. L'area è contigua al canale di presa in progetto della prevista cassa di espansione delle "Miccine"

PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI: L'analisi idraulica del Bisenzio non individua, allo stato attuale, fenomeni di esondazione che interessano l'area. Il Vingone-Lupo non risulta in sicurezza idraulica per piene con tempo di ritorno duecentennale

PERICOLOSITA' IDRAULICA: L'area ricade in pericolosità 3a

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 3a

FATTIBILITA': Classe 3

NOTE: È necessario realizzare l'opera di laminazione CE VL (tav. 10-15 del P.S.- vd. intervento 4.25) e conseguire la messa in sicurezza nei confronti delle piene duecentennali del T. Vingone. Uno studio affronterà le problematiche idrauliche specifiche dell'area, in particolare da un punto di vista del reticolo minore e del sistema fognario, assumendo nel caso i necessari accorgimenti. Per quanto riguarda le problematiche derivanti dalle acque basse si terrà conto dell'incremento di impermeabilizzazione. L'autocontenimento verrà effettuato invasando il volume nella zona AC4 (tav. 10-15 del P.S.) e nel fosso di guardia del "ring". L'agibilità degli edifici è legata al collaudo delle opere idrauliche sul T. Vingone-Lupo ed al completamento delle opere di autocontenimento. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

SCENARI DI RIFERIMENTO (art.5 comma 1 lett. a del Dpgr 4/r del 9/2/07)

Il Comune di Campi Bisenzio ha approvato il Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n° 122 del 27/09/2004.

Ha poi successivamente approvato il Regolamento Urbanistico (Ruc) con Delibera n° 90 del 20/07/2005 ed infine ha adottato una variante al Ruc in data 19/07/2007 approvata in consiglio comunale il 13/10/2008.

Pur non avendo ancora raccolto tutti i pareri dei vari enti ed uffici (Enel-Consiag-Publiacqua-Telecom - Quadrifoglio – soc. Infrastrutture Toscane), la progettazione è stata condotta tenendo conto degli indirizzi che sono emersi dai colloqui avuti con i vari uffici.

I parametri indicati nel Ruc sono i seguenti :

- indice di fabbricabilità fondiaria IF	3.00 mc/mq
- altezza massima H	12.00 ml
- rapporto di copertura RC	50%

I dati quantitativi salienti del piano sono :

- Superficie territoriale =	74.773 mq
- Superficie Fondiaria =	55.810 mq
- Superficie coperta =	24.130 mq

- Superficie a verde e parcheggi pubblici= 7.200 mq
- Superficie isola ecologica = 980 mq

Per maggior chiarezza si allegano alla presente relazione una planimetria e un rendering dell'intervento.

PLANIMETRIA



RENDERING:





OBBIETTIVI (art.5 comma 1 lett. a del Dpgr 4/r del 9/2/07)

Il PMU relativo all'area in oggetto si pone in accordo con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale (Vedi elaborato Statuto dei Luoghi art.4 allegato) in particolare anche per quanto attiene la necessità di rilocalizzare in zona attività produttive esistenti che necessitano di spazi più funzionali ed adeguati di quelli attualmente utilizzati o che siano ubicate in zone abitate là dove la funzione produttiva contrasta con quella dell'abitare.

Gli obiettivi del PMU non risultano in contrasto con le previsioni del Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale), e del piano di Coordinamento Provinciale essendo anzi tali obiettivi ricompresi nelle previsioni del PIT stesso come meglio precisato a pag.38.

Abbiamo inoltre verificato che non ricorrono le salvaguardie della disciplina del Piano inerenti le trasformazioni di beni paesaggistici e le trasformazioni morfologiche nelle fasce di 10 ml dai corsi d'acqua.

Il Piano Unitario di Massima prevede la realizzazione di un complesso di edifici ad uso produttivo costituita da tre lotti dei quali i lotti 1 e 3 rispettivamente di mq 4.740 e mq 6.200, sono stati previsti per un utilizzo da parte di aziende artigianali o di piccola industria avendo ipotizzato per essi una suddivisione in tagli dai 500 ai 1.000 mq.

Naturalmente sarà possibile in sede di progetto edilizio accorpare tali unità per ottenere tagli maggiori fino al limite dell'intera superficie del lotto.

Il lotto n°2 per una superficie coperta pari a mq 13.190 invece è stato previsto per ubicare un'azienda del settore tessile manifatturiero dove si prevede lavoreranno 100-120 dipendenti e che attualmente utilizza una serie di capannoni industriali sempre nella zona di Maiano, da cui la necessità di accorpare in un unico edificio l'intero ciclo produttivo al fine evidente di proseguire una maggiore razionalizzazione ed efficienza del medesimo.

Il contesto in cui l'area è inserita è quello di una zona, come già detto, fortemente industrializzata della quale il nostro progetto costituisce gran parte dell'ultima espansione possibile fino al limite della nuova bretella Prato-Signa che delimiterà ad ovest tutta la zona industriale di Maiano.

**FATTIBILITA' TECNICA, GIURIDICA-AMMINISTRATIVA E
ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI OBBIETTIVI. (art.5 comma 1
lett. b del Dpgr 4/r del 9/2/07)**

Fattibilità tecnica:

La fattibilità tecnica riguarda due tipi di opere: quelle di urbanizzazione e quelle edilizie, in entrambi i casi l'intervento è necessariamente da coordinare con quelle della Bretella Signa-Prato.

Va tenuto presente che si tratta di un intervento finanziato da capitale interamente privato.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione queste sono costituite da due interventi distinti come sotto specificato:

a) A nord realizzazione di nuova rotatoria su via di Maiano all'incrocio di tale via con la strada di collegamento alla SS 325 e realizzazione di parcheggio pubblico in corrispondenza dell'ultimo tratto di via di Maiano dove questa verrà interrotta dal passaggio della bretella Prato-Signa; va precisato che mentre il parcheggio pubblico è progettato secondo le dimensioni previste dal Ruc, la rotatoria è stata concepita in accordo con gli uffici viabilità e traffico del comune di Campi Bisenzio, come soluzione migliorativa dell'incrocio già esistente.

b) A sud in corrispondenza di via Centola, si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico come indicato nel Ruc oltre ad un'isola ecologica secondo le indicazioni del Quadrifoglio s.p.a ed una rotatoria di raccordo tra il parcheggio sopra menzionato, via Centola, la via nuova che si ricollegherà con via Brunelleschi e la strada che proviene dal ponte di scavalcamento previsto sulla bretella Prato-Signa.

Anche in questo caso mentre il parcheggio è stato progettato tenendo presente le dimensioni previste nel Ruc, la rotatoria è stata concordata con l'ufficio viabilità del comune di Campi Bisenzio come soluzione migliorativa dell'incrocio già previsto nel Ruc tra le strade sopra menzionate.

All'interno del lotto 4.3 nella parte sud di via Maiano è presente un tubo della Snam (diametro 4") che si prevede di spostare sul confine ovest del piano come concordato con la Snam stessa altrimenti sarebbe impedita la realizzazione prevista nei lotti 2 e 3.

Si prevede anche lo spostamento di un traliccio di piccole dimensioni dell'Enel come da contatti già in corso per definire tale intervento.

Si fa presente che nei confronti degli altri enti interessati dal PMU (Telecom-Consiag-Pubbliacqua-Soc. Infrastrutture Toscane....) sono già state inoltrate le relative richieste scritte e siamo in attesa dei rispettivi pareri e preventivi dei quali qualcuno ci è già pervenuto.

Per quanto concerne la realizzazione dei vari edifici produttivi si fa presente che sono previsti n°3 lotti distinti che saranno oggetto di altrettanti permessi

di costruzione da chiedere nell'arco della validità del PMU che è di 10 anni dalla data di approvazione dello stesso.

Fattibilità giuridico-amministrativa:

La fattibilità giuridico-amministrativa è legata alle procedure previste nel Regolamento Urbanistico per i Piani Attuativi (PMU) di cui in particolare agli articoli 11-12-13 delle NTA del Ruc e dagli art. 65-66-67-68-69 della L.R. n° 1/05 nei confronti dei quali il Piano proposto mostra di avere i requisiti richiesti .

Infine si sottolinea la disponibilità dell'intera proprietà a realizzare l'intervento.

Fattibilità economico-finanziaria:

La disponibilità delle aree interessate alla realizzazione delle opere pubbliche da parte dei proprietari che si impegnano poi a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale unitamente al fatto che come già detto, l'intervento è interamente finanziato da capitale privato, assicura la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

**COERENZA DEGLI OBIETTIVI (art.5 comma 1 lett. C, art. 6 , 7
e 8 del Dpgr 4/r del 9/2/07)**

Coerenza esterna:

Da un'analisi sia pure sintetica degli strumenti di Pianificazione Regionale (PIT) e provinciale (PTCP) emerge come l'area tra Firenze e Prato sia quella dove si registra la maggior concentrazione di attività produttive della Toscana e come sia in atto un trend di consolidamento di questa tendenza .

In particolare la coerenza nei confronti del PIT (17/10/2007) emerge da quanto riportato negli articoli 17-18-19 inerenti le aree produttive e ancor più dalla cartografia allegata all' "Atlante territoriale" inerente le aree produttive della Toscana.

In essa, nella zona di Maiano, compare una perimetrazione che delimita la zona di aggregazione delle attività produttive all'interno della quale è compreso il PMU 4.3. (Vedi allegato: PIT relativo all'area di Campi zona Maiano).

Per quanto riguarda poi la coerenza con il PTCP questa appare manifesta essendo tale strumento approvato in data 15 giugno 1998 e quindi antecedente alla data di approvazione del Piano Strutturale (2004).

La previsione della Bretella Prato-Signa giustifica maggiormente la vocazione produttiva di queste aree come del resto appare nel Piano Strutturale di

Campi dove lungo il tracciato sono previste gran parte delle aree di espansione produttive.

Per quanto riguarda il PMU 4.3 si fa presente che questo intervento unitamente ai PMU 4.1 e 4.4 ad esso adiacenti costituirà, come già detto, l'elemento di saldatura tra l'edificato esistente che costituisce la zona industriale di Maiano e il tracciato della "Bretella Prato-Signa" di prossima realizzazione, opera quest'ultima che certamente contribuirà a valorizzare tutta l'area anche in relazione alle vicinanze che la stessa avrà alla prevista rotatoria di accesso in località Capalle .

Coerenza interna:

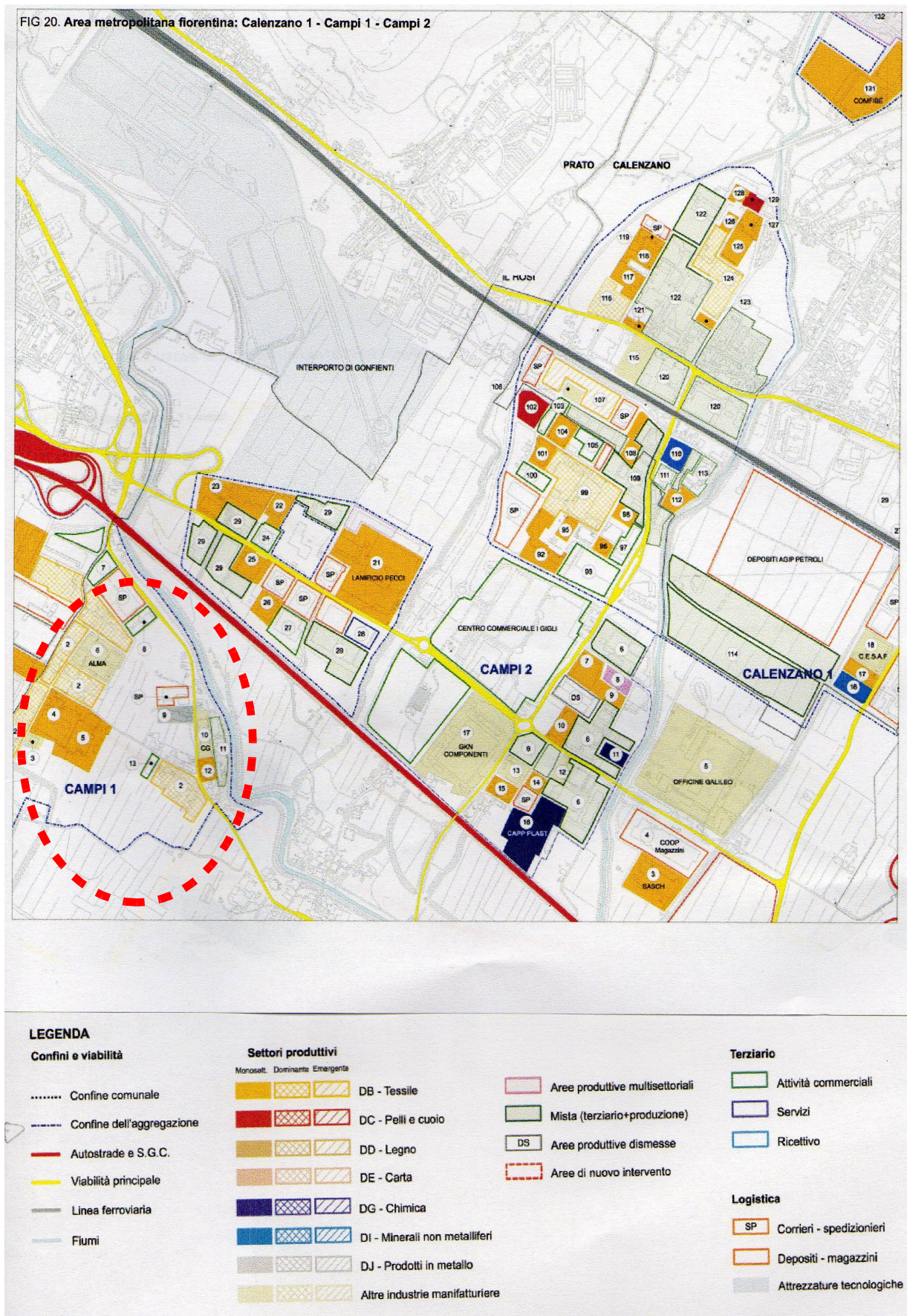
Con riferimento allo Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale all'art. 4 "UTOE 4" si evidenzia come la zona industriale di Maiano venga citata come una delle aree più importanti di espansione produttiva lungo la direttrice viaria dell' "asse delle industrie" (area compresa tra le aree produttive dall'Osmannoro e i Macrolotti 1 e 2 di Prato).

Il progetto è mirato alla realizzazione di spazi per l'attività produttiva di aziende che in parte sono già operanti in zona e hanno la necessità di rilocarsi in un nuovo edificio appositamente predisposto (lotto2), e in parte verranno individuate dal mercato.

Eventuali soluzioni alternative al piano proposto possono essere teoricamente ipotizzabili ma è evidente che un progetto di un PMU viene redatto tenendo presente essenzialmente le esigenze della committenza e i parametri urbanistici che le norme del Ruc impongono di rispettare.

Nel nostro caso la superficie coperta massima consentita è una quantità che la committenza intende utilizzare per intero così che le scelte progettuali saranno determinate prevalentemente da criteri di carattere funzionale-distributivo e architettonico.

Allegato al PIT: fig.20 dell'Atlante Territoriale



**EFFETTI ATTESI : territoriali, ambientale, sociali ed economici,
e sulla salute umana (art.7 comma 1 lett.e e art. 9 del Dpgr 4/r
del 9/2/07)**

Territoriali (insediativi, infrastrutturali e tecnologici):

Come già detto in precedenza l'intervento in oggetto costituisce la parte maggiore dell'espansione prevista nella zona industriale di Maiano fino al limite in direzione est costituito dal tracciato della Bretella Prato-Signa che corre in direzione Nord-Sud.

Tale zona come già visto nella tavola 4.8 del Piano Strutturale è definita a bassa naturalità e non presenta oggettivamente caratteristiche degne di particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico; oltre a ciò si sottolinea l'assenza di vincoli sovraordinati .

Sul lato Ovest tale zona è delimitata da via delle Tre Ville, ricadente per metà nel comune di Prato e che delimita la zona industriale pratese del Macrolotto 2; in tal modo tutta la zona industriale di Maiano che viene ad essere compresa tra la bretella e via delle Tre Ville, assume le caratteristiche di una estensione in territorio campigiano del Macrolotto 2 pratese.

Le tipologie presenti nella zona sono esclusivamente di tipo produttivo con dimensioni che vanno dalle piccole alla medie fino alle grandi.

Molte delle aziende presenti anche di grosse dimensioni operano nel settore tessile-manifatturiero tipico nella zona data la vicinanza a Prato e gli edifici più vecchi risalgono agli anni '60.

Il PMU in oggetto prevede al suo interno uno standard di parcheggi (per la parte prevalente) e verde assai superiore al 10% dell'area del comparto come prevede il DM n° 1444 del 02/04/1968. (mq 8.180 contro 5.581 mq richiesti dal D.M.).

Va sottolineato come questo standard va ad aggiungersi a quelli previsti dal R.U.C.nell' UTOE 4, che già sono in eccedenza di oltre il 50% rispetto al limite imposto dal DM 1444.

Particolare cura è stata posta anche nello studio del verde costituito da:

- verde di arredo urbano lungo i parcheggi pubblici costituiti da tigli
- alberature diffuse nei vari lotti, come già detto, costituite da cipressi, platani, bagolari, liquidambar e carpini neri nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie fondiaria per un totale di circa 558 piante,
- Tutte le aree pubbliche, verde e strade, saranno oggetto di accurata scelta di dettaglio riguardo agli elementi di arredo urbano in fase di progetto esecutivo dell'opera pubblica per conseguire un elevato livello di qualità di tutto l'intervento.

L'area risulta inserita in un contesto infrastrutturale caratterizzato da una viabilità di accesso sul lato Nord, attualmente costituita dalla strada che dalla

rotatoria sulla SS 325 si collega alla via di Maiano, nel punto dove si prevede di realizzare una rotatoria al posto dell'attuale incrocio.

Fino a quando non sarà realizzata la bretella Prato-Signa rimane come accesso all'area anche via di Maiano e via Centola al limite sud del Piano per quanto quest'ultima, così com'è, sia una strada assai limitata per supportare il traffico pesante.

Una volta realizzata la bretella con relativo ponte su via Centola allora l'accesso al Piano sul lato sud avverrà da tale ponte .

E' in corso di verifica anche la possibilità di realizzare la strada di collegamento, sul lato sud del piano già prevista nel Ruc, con via Brunelleschi dove si prevede anche una diramazione di collegamento con via delle Tre Ville.

Rimane comunque il fatto che la realizzazione della bretella Prato-Signa lungo la quale si svilupperà il nostro intervento su un fronte di circa 450 ml, costituirà l'elemento qualificante del sistema infrastrutturale di tutta la zona industriale in questione data anche la vicinanza della rotatoria di Capalle, punto di accesso della Bretella a nord del comune di Campi Bisenzio

Ambientale:

Sottolineando come saranno escluse dal presente piano le attività nocive ed inquinanti si ritiene che le condizioni di salubrità dell'area non debbano subire particolari modifiche rispetto alle attuali.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico da accordi presi con la Pubbliacqua è previsto l'allacciamento all'acquedotto pubblico in via di Maiano oltre all'impiego di acque meteoriche di recupero.

Per quanto riguarda le acque piovane, ad esclusione di quelle ricadenti nelle zone filtranti, queste verranno trattenute in apposite zone di accumulo all'interno del lotto in corrispondenza dalla fascia di rispetto della "Bretella Prato-Signa" e dalla fascia a verde di rispetto a cavallo della tubazione Snam; oltre che dai serbatoi interrati da prevedere nei piazzali.

Si sottolinea che anche le aree di parcheggio pubblico saranno realizzate in pavimentazione filtrante di autobloccanti relativamente agli stalli di sosta delle auto.

La fognatura nera invece recapiterà in quella già esistente in via di Maiano dato che è inesistente lungo via Centola salvo la eventuale realizzazione della strada di collegamento con via delle Tre Ville.

Per quanto riguarda la sicurezza idraulica, l'area, come emerge dalla relazione idraulica redatta dall'Ing. Sorbi (allegata al PMU presentato), è parzialmente interessata dall'ambito B del fosso Vingone Lupo e per quanto attiene al rischio duecentennale da acque basse la messa in sicurezza si ottiene con la realizzazione della prevista cassa di espansione CE-VL anche se, come si accenna nella succitata relazione, la ubicazione a valle del Vingone Lupo rispetto al nostro intervento suggerirebbe un ulteriore approfondimento sulla reale esistenza di tale rischio.

Per quanto riguarda invece il rischio da acque alte questo è inesistente date le quote maggiori del piano di campagna rispetto alle livellette.

Le acque meteoriche verranno contenute all'interno del piano nelle fasce verdi di rispetto autostradale e nell'area attraversata dal tubo Snam, prima di recapitare nel fosso di scolo campestre già esistente lungo via Centola con recapito finale nel Vingone Lupo .

Le piantumazioni degli alberi con funzione paesaggistica di ombreggiamento, e di abbattimento rumori sono previste nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie fondiaria come previsto nel R.U.C e saranno costituite da cipressi lungo i confini dei lotti, da tigli nei parcheggi pubblici (vedi relazione sistemazione a verde) ed altre specie arboree come platani, bagolari, liquidambar e carpini neri, distribuite sia nei parcheggi privati interni ai lotti che nella fascia di rispetto della Bretella Signa-Prato dove le piante assumono funzione anche di barriera anti-rumore come meglio precisato nella specifica relazione sul verde.

Va tenuto presente che attualmente le aree in questione sono prive di alberature e quindi la loro presenza sarà utile anche per contenere le immissioni in atmosfera .

Si fa notare come nel parcheggio in fregio a via Centola sia prevista un'isola ecologica concordata con Quadrifoglio s.p.a. che consentirà la raccolta differenziata dei rifiuti industriali tramite un sistema di accesso delle varie aziende a mezzo di schede magnetiche.

Trattandosi di insediamenti produttivi, si ipotizza una ricaduta occupazionale non quantificabile con precisione per quanto concerne in particolare i lotti 1 e 3 che sono pensati, almeno in questa fase del PMU, per imprese di tipo artigianale e piccola industria dove l'impiego di manodopera è più elevato.

Si può stimare cautelativamente, almeno 1 addetto per 100 mq di superficie utile lorda per cui per i lotti 1 e 3, avendo circa 13.000 mq previsti si può ipotizzare circa 130 addetti, mentre per il lotto 2 dove come già detto c'è la previsione di un insediamento specifico di un'azienda operante in zona, si prevedono circa 120 addetti, per un totale quindi di 250 unità lavorative nel complesso, oltre all'indotto che molte aziende attiveranno nella zona.

La ricaduta sociale non può che essere di tipo positivo sia nel caso di aumento effettivo delle unità lavorative sia nel caso di aziende già presenti sul territorio che scegliendo di rilocalarsi in aree appositamente previste ed attrezzate per produrre, contribuiranno in molti casi ad allontanare attività produttive da locali inadeguati e in certi casi ubicati in zone abitate con evidenti benefici sociali, sanitari, ecc...

Salute Umana:

L'esclusione di attività nocive e inquinanti (per lo studio del rumore si rimanda alla specifica valutazione acustica in fase di progetto edilizio), l'impiego di materiali da costruzione conformi ai dettami delle certificazioni di cui si è già

parlato, lo svolgimento delle varie attività in locali che saranno progettati secondo le normative attuali di natura edilizia, impiantistica, sanitaria, bioenergetica e relativa alla sicurezza del lavoro; il fatto poi che un certo numero di aziende come già rilevato sceglieranno di trasferirsi da sedi attuali inadeguate e magari ubicate in prossimità di edifici residenziali, contribuirà in modo innegabile a migliorare le condizioni generali di qualità della vita e di salute della collettività.

MONITORAGGIO

Qualunque sistema di monitoraggio relativo ai vari aspetti legati al buon risultato di tale intervento riteniamo possa essere attivato dopo lo stesso, una volta ultimato, andrà poi a regime con l'inizio delle varie attività delle singole aziende.

Trattandosi di una zona industriale già esistente dove operano positivamente molte aziende senza che si evidenzino particolari problematiche, si ha motivo di ritenere che questo intervento oltre a risolvere come già detto le esigenze di spazio e funzionalità di un'azienda che occupa in zona diversi edifici e che utilizzerà un totale di oltre 13.000 mq di superficie coperta in corrispondenza del lotto n°2, creerà opportunità di spazi nuovi e più funzionali anche per nuove aziende o aziende già esistenti in zona visto che queste ultime operano talvolta in locali inadeguati, costruiti negli anni 60-70 e che fino ad ora hanno risolto le esigenze di crescita saturando tutti gli spazi scoperti a disposizione.

Tuttavia si può comunque ipotizzare una sorta di verifica da effettuare una volta che siano a regime i primi edifici con le relative attività insediate, istituendo una sorta di monitoraggio per quantificare le aziende che, già presenti sul territorio, troveranno la convenienza a rilocarsi in queste nuove sedi e quante altre invece verranno attratte da fuori o risulteranno di nuovo impianto.

La verifica potrà poi essere estesa, via via che aumenta il numero di aziende che vi si insedieranno, a quella sul traffico indotto e sul corretto funzionamento della viabilità e dei parcheggi previsti.

La verifica invece legata all'impatto complessivo dell'intervento rispetto alla questione della salute, l'igiene, rumore ecc.... riteniamo che rientri negli adempimenti degli enti preposti , ASL, ARPAT, ecc.., che comunque a vario titolo dovranno esprimere il loro parere nella fase istruttoria dei progetti.

Il tecnico

Dott. Ing. FRANCO CIULLI