

**PIANO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NEL
COMUNE DI CAMPI BISENZIO TRA VIA
CASTRONELLA E VIA ALFIERI PMU (PIANO DI
MASIMA UNITARIO) 4.11
(PROP: REALTEX E ALTRI)**

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

Premessa

Questo progetto è relativo ad un intervento volto alla realizzazione di edifici di carattere produttivo per soddisfare le esigenze di aziende prevalentemente artigianali e di piccola industria che costituiscono la gran parte del tessuto produttivo operante nel nostro territorio.

La stesura di questa **valutazione integrata** (prevista dalla Legge Regionale n°1/2005 art.11) ha il fine di illustrare le caratteristiche dell'intervento proposto in relazione alle implicazioni di carattere urbanistico, ambientale, sociale, economico, e della salute.

Abbiamo dedicato ampio spazio nella parte iniziale agli aspetti legati alle caratteristiche del luogo interessato dall'intervento sia per quanto riguarda gli aspetti che emergono da un approccio di tipo descrittivo sia soprattutto da quanto emerge da tutta una serie di rilevazioni, accompagnate da elaborati grafici, estratte dal Piano Strutturale per cui componendo i vari elementi emerge un quadro di tipo ambientale, sociale, economico, urbanistico, idoneo all'accoglimento di questo tipo di intervento.

Si passa quindi all'illustrazione delle caratteristiche salienti del progetto utilizzando anche planimetrie e rendering e mettendo in evidenza sia gli aspetti intrinseci legati alle scelte tipologiche degli edifici sia quegli ambientali legati alla problematica di tipo idraulico che trovano soluzione tramite l'utilizzo di apposite aree di espansione già previste nel Ruc.

Si mette quindi in evidenza l'aspetto infrastrutturale sottolineando come in questa zona oltre alla viabilità esistente sono previste importanti infrastrutture di collegamento sia di livello locale (circonvallazione Ovest) che regionale (bretella Prato-Signa).

La parte finale è dedicata alla valutazione degli effetti attesi in termini di ricaduta economica sociale ambientale e legata agli aspetti della salute, in tale valutazione si è fatto riferimento anche ad un analogo intervento realizzato negli anni passati nelle vicinanze (lungo via Benini) che ha dato risultati positivi per quanto riguarda gli aspetti sopra evidenziati

INDICE

<i>Descrizione del luogo</i>	pag. 6
<i>Elenco tavole quadro conoscitivo:</i>	da pag.8 a pag.19
<ul style="list-style-type: none">• 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• Tavola c/7 del Regolamento Urbanistico: Carta della fattibilità.	
<u><i>Piano: principali scenari :</i></u>	
<i>Scenari di riferimento</i>	pag.20
<i>Scenari di progetto elementi allegati:</i>	da pag.21 a pag.22
<ul style="list-style-type: none">• Rendering• Planimetria	
<i>Obbiettivi</i>	pag.23
<i>Fattibilità tecnico giuridica-amministrativa-economico finanziaria</i>	pag.24
<i>Coerenza degli obbiettivi</i>	pag.25
<u><i>Effetti attesi:ambientali e territoriali:</i></u>	
<i>A) Aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora</i>	pag.26
<i>B) Città e sistema degli insediamenti</i>	pag.28
<i>C) Paesaggio e documenti della cultura</i>	pag.30
<i>D) Sistemi infrastrutturali</i>	pag.30
<i>Effetti attesi: economici e sociali</i>	pag.31
<i>Effetti attesi: salute umana</i>	pag.32
<i>Monitoraggio</i>	pag.33

Legenda acronimi

<i>PMU :</i>	Piano di Massima Unitario
<i>RUC:</i>	Regolamento Urbanistico Comunale
<i>UTOE :</i>	Unità Territoriali Omogenee
<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

Descrizione del luogo

Trattasi di un'area ricadente nell'U.T.O.E. n. 4 compresa tra le vie Alfieri e Castronella avente una estensione di 53.300 mq. circa e destinata dal Regolamento Urbanistico a "Zona D2"- insediamenti produttivi - per i quali si prevede una superficie massima coperta da edifici pari a mq. 18.100 circa.

L'area, ubicata in adiacenza al P.M.U. 4.12, si svilupperà lunga la nuova strada di Piano che è prolungamento di quella già prevista nel piano adiacente e che a sua volta è il prolungamento di via Rocco Benini; essa fa parte come meglio specificato in seguito, di una zona più vasta destinata ad espansione produttiva comprendente oltre al presente altri due piani (P.M.U. 4.12 di prossima realizzazione e P.M.U. 4.10)

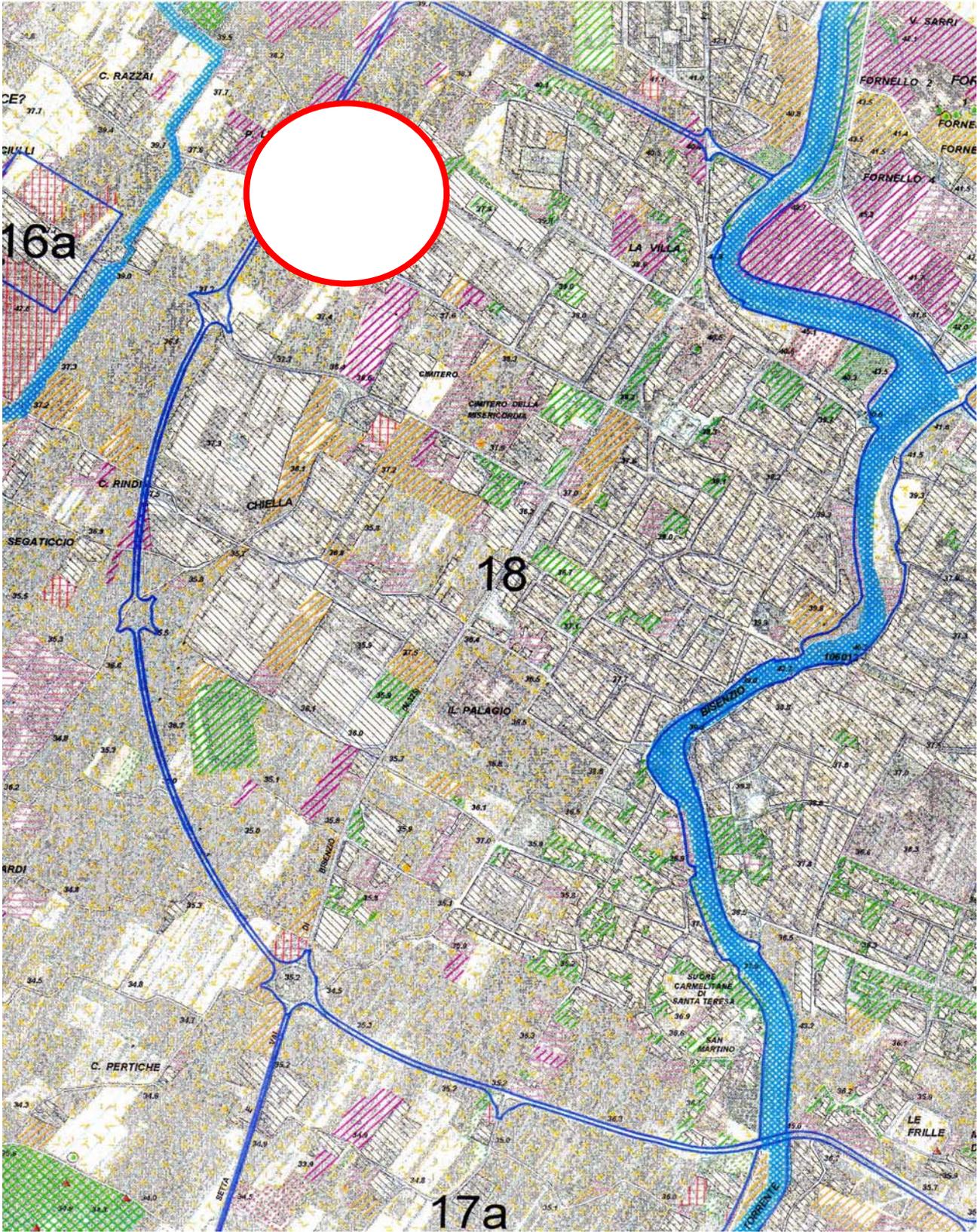
Di seguito si riportano alcuni estratti conoscitivi ricavati dai vari allegati al Piano Strutturale inerenti lo stato attuale e riferiti ai seguenti aspetti:

- 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), faccia parte di un contesto ambientale costituito da zone al limite di aree produttive già edificate che non richiedono interventi di bonifica (tav. 6.4); nel complesso, come si evidenzia dalla tav. 4.8 tale area è classificata a "bassa naturalità" pertanto l'intervento proposto non creerà problematiche di carattere ambientale.

Per quanto concerne i vincoli idraulici evidenziati nelle tavole 10-15, 10-19 e C-7 questi comporteranno la necessità di realizzare le casse di laminazione in fregio al piano oltre alla cassa di espansione CE-VL, come precisato anche nel seguito della presente relazione.

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



	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

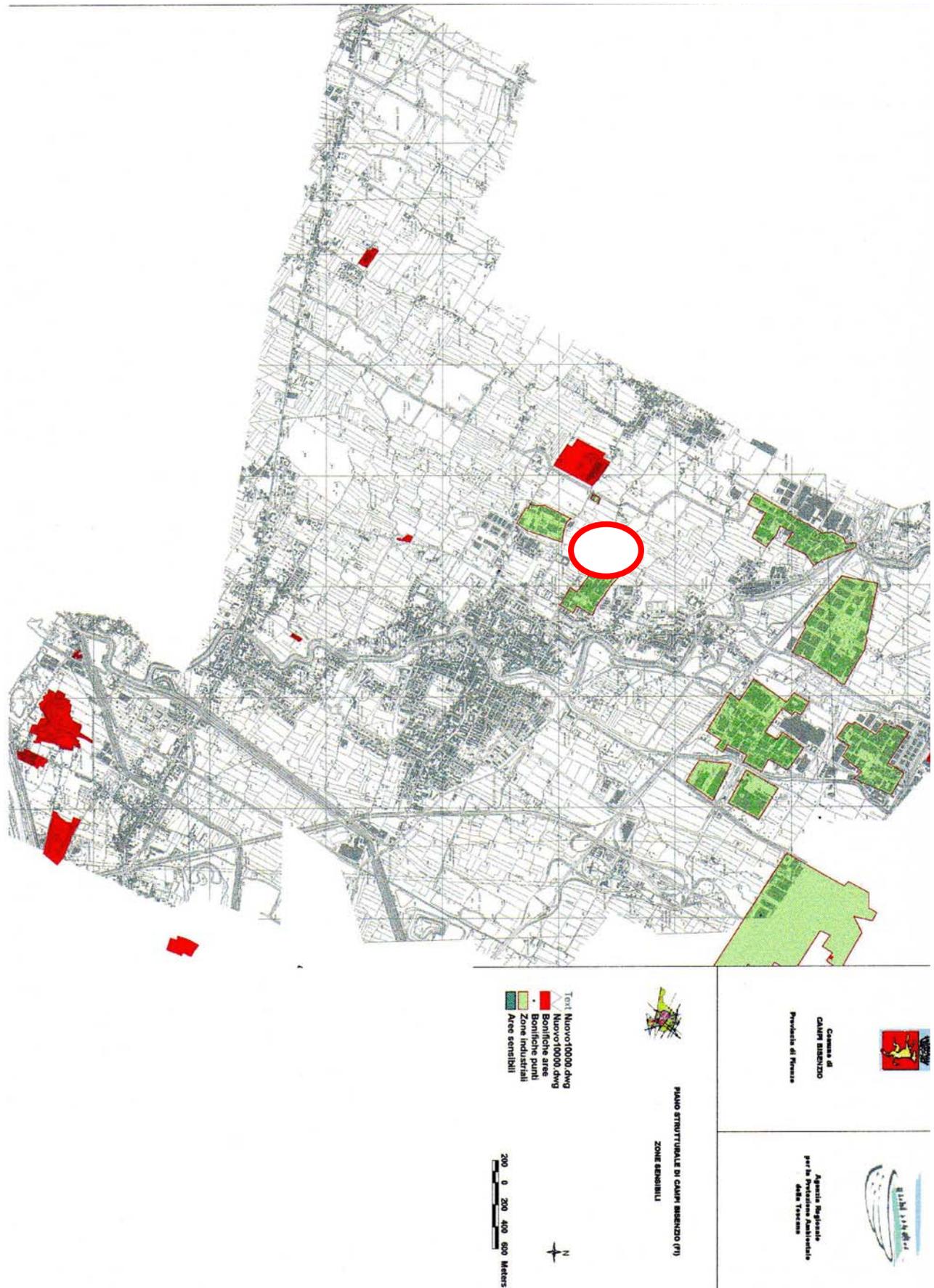
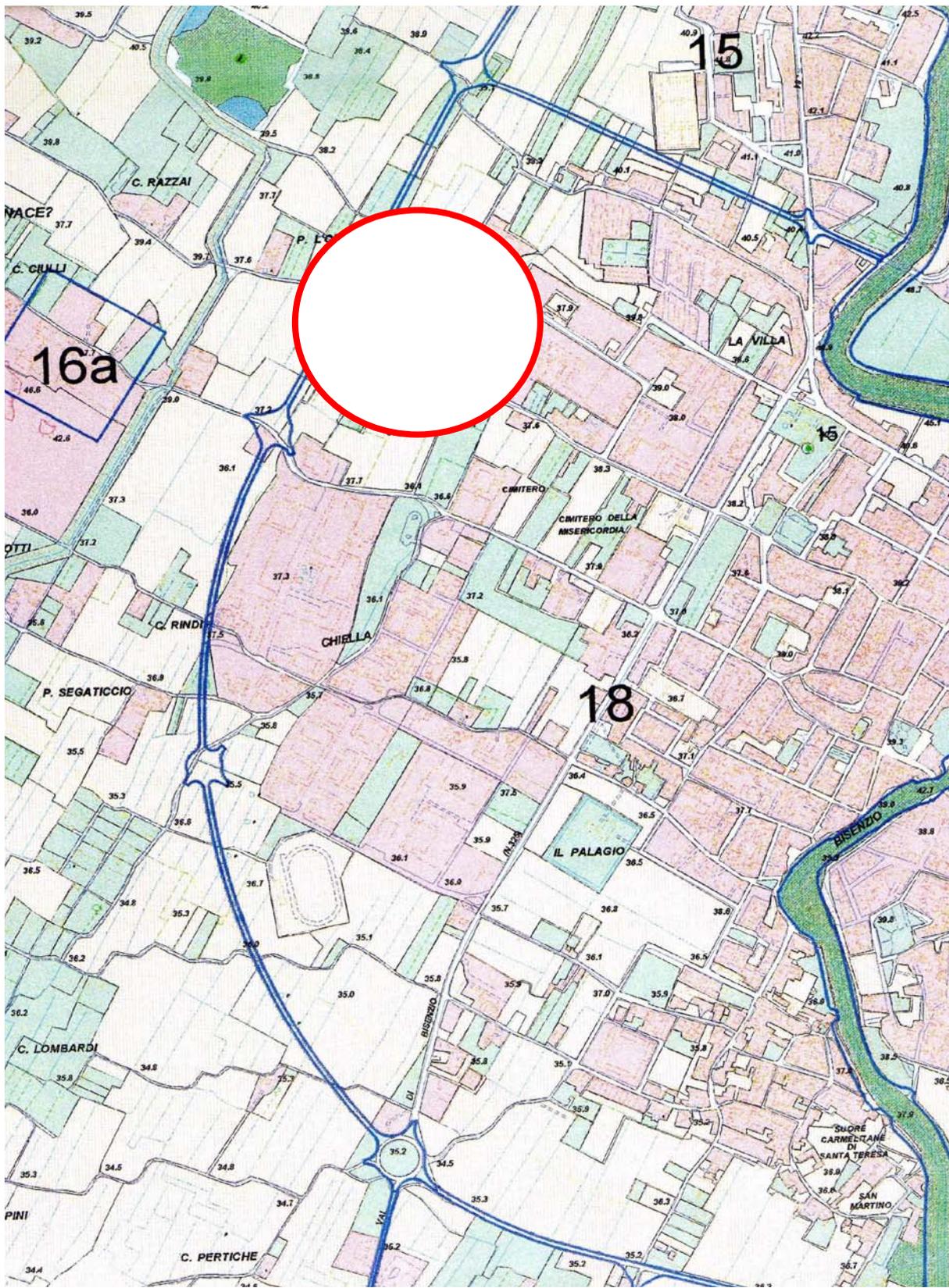


Tavola 4.8 del Piano Strutturale: carta della naturalità del territorio



LEGENDA

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

Naturalità

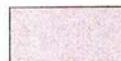
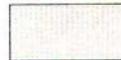
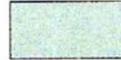
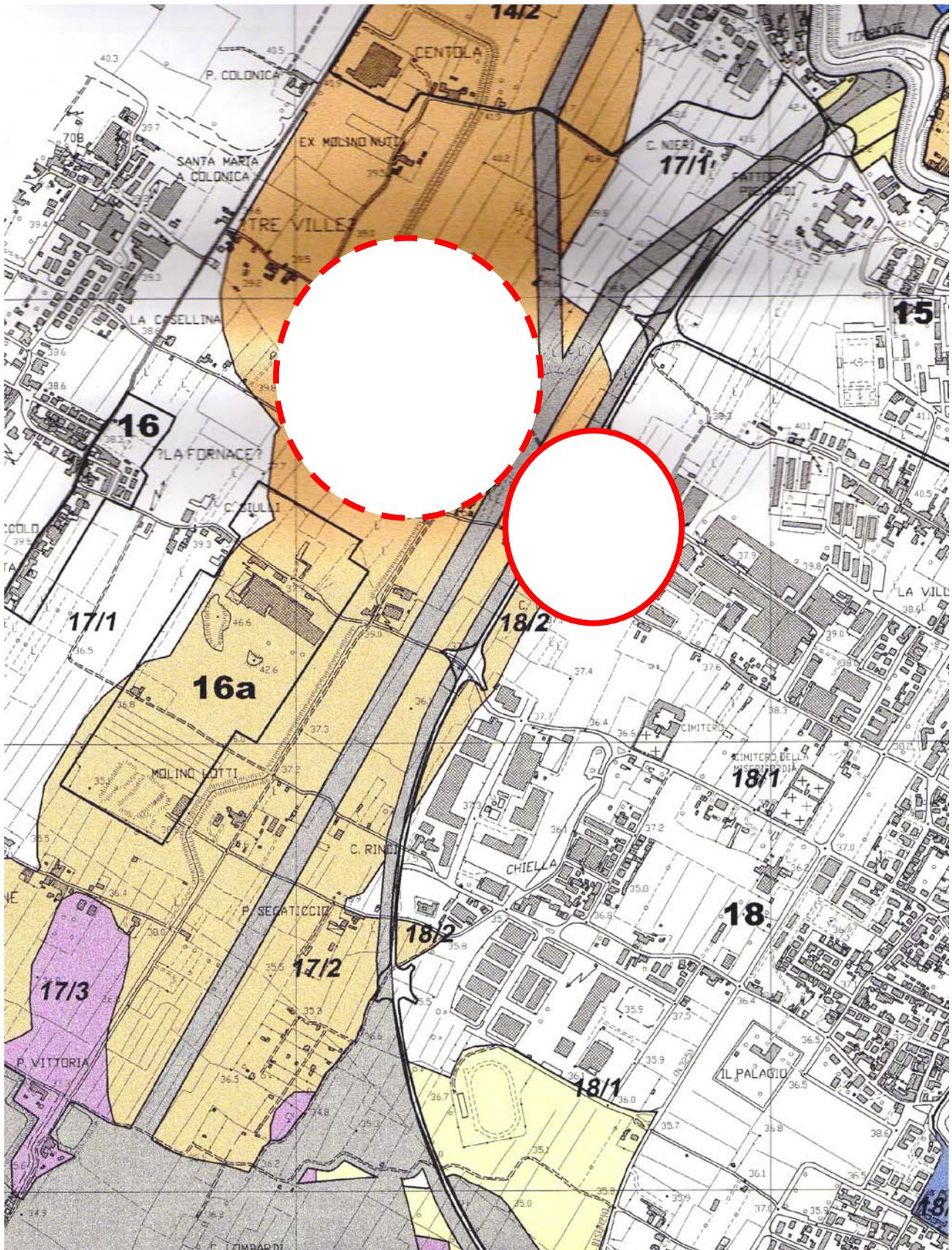
-  Molto bassa
 -  Bassa
 -  Media
 -  Alto
 -  Notevole
-

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



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

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

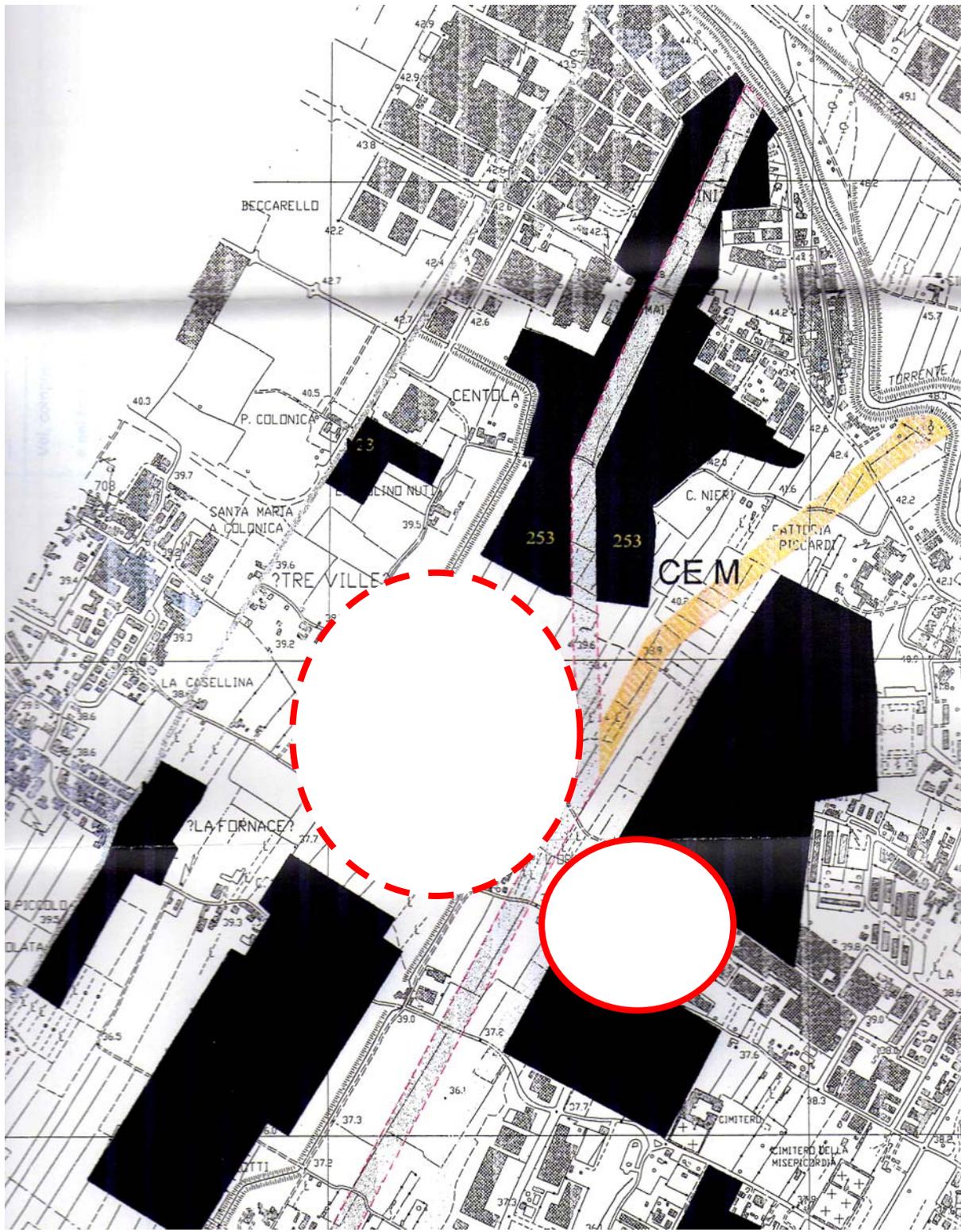
**CORRELAZIONE TRA AREE DI ANALISI ED INTERVENTI
PER LA LORO MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA**

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

Tav. 10-15 del Piano Strutturale: Indagini geologico-tecniche e idrauliche



Legenda



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

ACx

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

CE VL

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

CE CAB

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

CE M

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

Rx

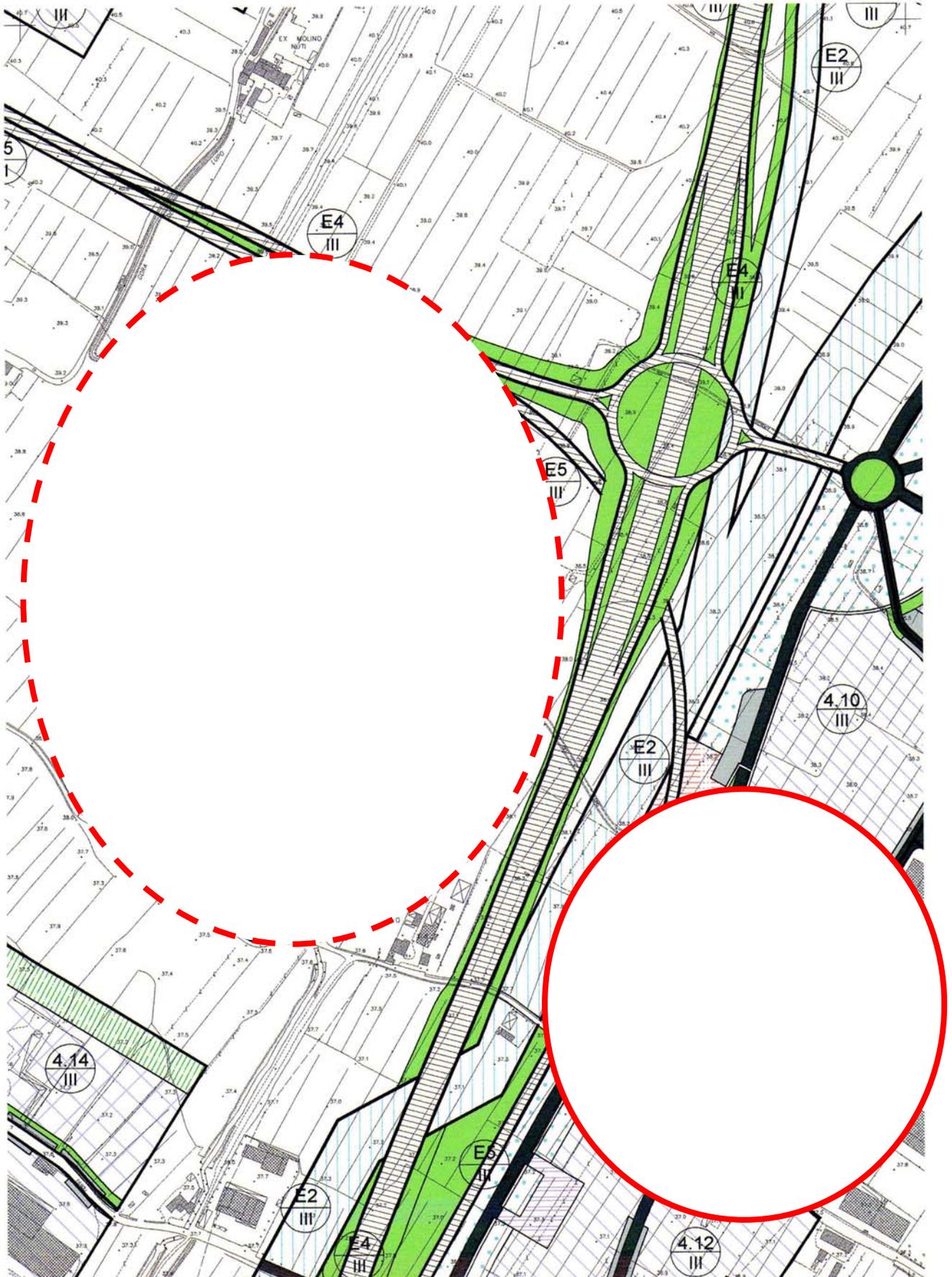
aree soggette a inondazione per il T. Bisenzio nelle quali è possibile edificare sotto specifiche prescrizioni per la messa in sicurezza idraulica

VCx

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

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

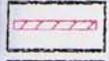
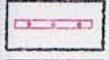
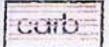


LEGENDA

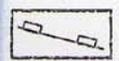
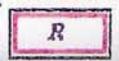
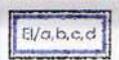
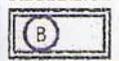
MOBILITA'

-  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

SERVIZI

-  Anello dei servizi a rete - art. 25
-  Impianti per reti di adduzione e di servizio (acqua, gas, elettricità, telefono, rete fognaria)- art. 27
-  Impianti per la telefonia cellulare - art. 28
-  Area ecologica per la raccolta differenziata RSU- art. 29
-  Elettrdotto - art. 30
-  Oleodotto - art. 30
-  Metanodotto - art. 30
-  Area di servizio per distribuzione carbone - art. 31

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 vigente - 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 incombente rilevante (zona D3) - art. 41
-  I depositi di materiali edili e cielo aperto (zona D4) - art. 42



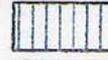
Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art.46

Area soggetta a P.M.U. - art. 11

STANDARD URBANISTICI

-  Parcheggi pubblici - art. 48
-  Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 49
-  Aree per attrezzature di interesse comune (cimiteri, servizi e attrezzature per la protezione civile, impianti sportivi coperti) - art. 50
-  Aree per l'istruzione - art. 51
-  Attrezzature metropolitana (interporto; ecc.): zona F - art. 52

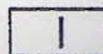
AMBIENTE

-  Corsi idrici - art. 53
-  Corsi idrici di progetto - art. 53
-  Casse di espansione idraulica - art. 54
-  Bacino di compensazione delle celle idrauliche - art. 54
-  Aree 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
-  Agricolo seminativo (zona E) - art.59
-  Agricolo orto-fioro-vivaismo e per la pastorizia (zona E) - art.60
-  Otri 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

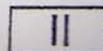


Sigla identificativa dell'intervento

Fattibilità



Classe I - fattibilità senza particolari limitazioni



Classe II - fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Piano: principali scenari

Scenari di riferimento

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.

Ha infine adottato una variante al Ruc in data 19/07/2007 ad oggi non ancora approvata, ma rispetto alla quale il PMU in oggetto risulta verificato.

I proprietari dell'area evidenziata in oggetto hanno presentato all'Ufficio Urbanistica in data 13.12.2007 un ipotesi di P.M.U. sulla cui base è stata elaborata la seguente Valutazione Integrata.

I dati salienti del piano sono :

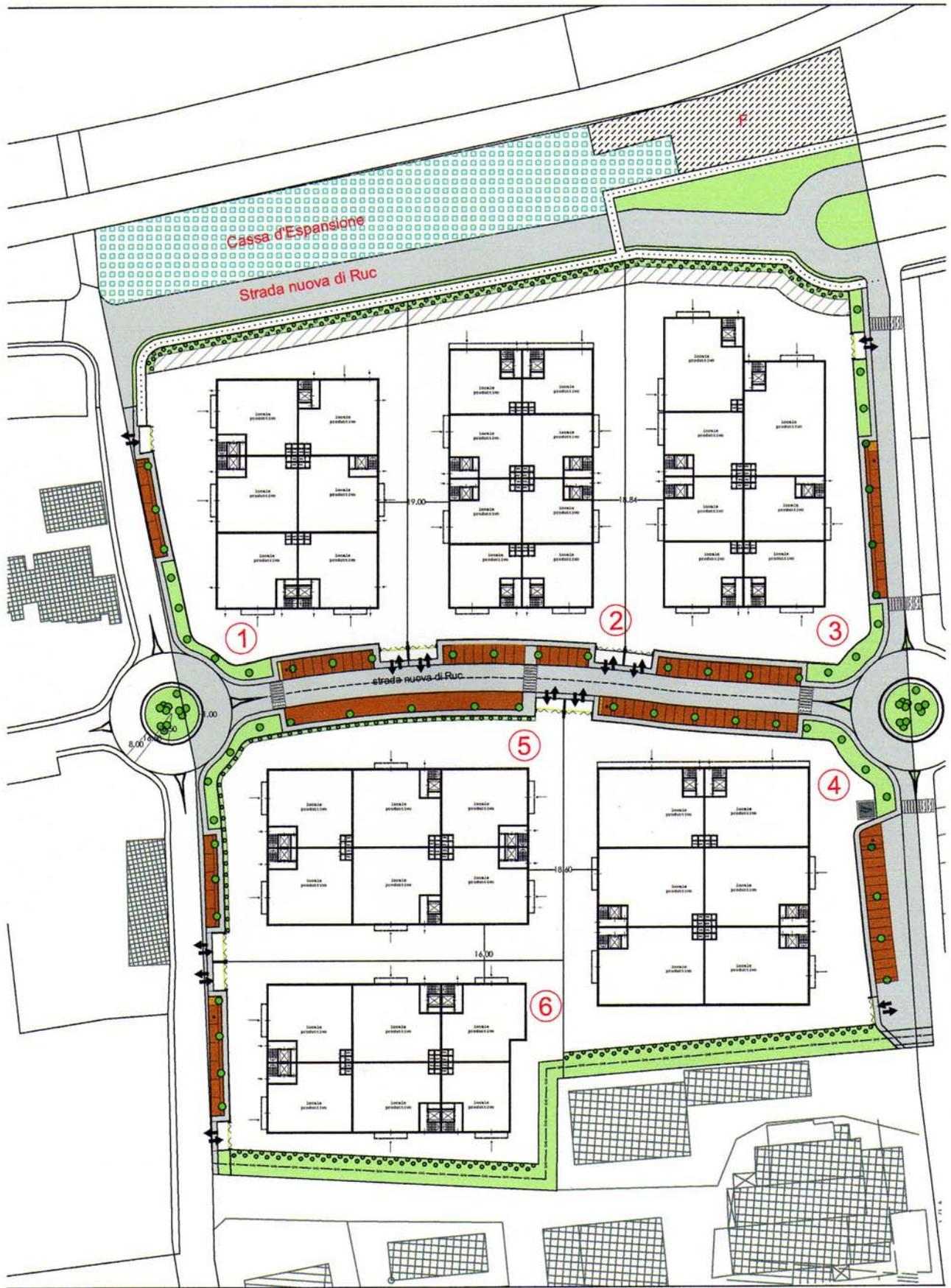
- Superficie territoriale = 53.300 mq
- Superficie Fondiaria = 37.350 mq
- Superficie coperta = 18.100 mq
- Superficie a verde , parcheggi = 2.358 mq
- Superficie aree di autocontenimento idraulico = 3.370 mq

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

RENDERING



PLANIMETRIA



OBBIETTIVI.

Il PMU relativo all'area in oggetto si pone in accordo con gli obiettivi strategici del Piano Strutturale sull'area interessata, in particolare anche per quanto attiene la necessità di rilocalizzare in zona attività produttive esistenti nei centri abitati dove la funzione produttiva è diventata incompatibile con quella dell'abitare; gli obiettivi del PMU non comporteranno inoltre alcuna modifica delle previsioni del Piano di Indirizzo Territoriale e Regionale, e del piano di Coordinamento Provinciale.

Il Piano Unitario di Massima prevede la realizzazione di un complesso di edifici ad uso produttivo finalizzata al soddisfacimento di aziende prevalentemente di tipo artigianale, piccola industria e magazzinaggio con la esclusione di attività nocive e/o inquinanti, oltre a realizzare le relative opere di urbanizzazione trattandosi di un'area di espansione (D2).

Il contesto in cui l'area è inserita è già quello di una zona a prevalente destinazione produttiva e il PMU in oggetto come già detto, costituisce una naturale espansione di tutto un complesso produttivo già esistente lungo la via Benini e che si estenderà fino a Capalle in corrispondenza della rotatoria di accesso alla Bretella Prato-Signa.

FATTIBILITA' TECNICO GIURIDICA- AMMINISTRATIVA - ECONOMICO FINANZIARIA.

La "fattibilità tecnica" riguarda due tipi di opere: quelle di urbanizzazione e quelle edilizie.

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

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione queste consistono prevalentemente nel prolungamento della strada proveniente dal P.M.U 4.12 e di altre opere minori di adeguamento di viabilità esistente oltre la realizzazione di verde e parcheggi; è previsto anche lo spostamento delle reti Snam e della fognatura ovoidale che attualmente tagliano in due la parte Nord, Ovest del Piano e impedendo in tal modo la realizzazione degli edifici previsti.

Sul lato Nord è anche previsto lo spostamento di un traliccio Enel .

Si fa presente che tutti i vari enti interessati a tali spostamenti ai quali è già stata fatta richiesta formale, hanno già dato la loro disponibilità di massima e sono in corso di acquisizione i relativi pareri e preventivi.

La disponibilità delle aree interessate alla realizzazione di tali opere da parte dei proprietari che si impegnano poi a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale e il fatto che si tratta di opere che non

presentano alcuna peculiarità sul piano tecnico, assicura la assoluta fattibilità tecnica, giuridica e amministrativa, oltre che economico finanziaria.

Si sottolinea infine che non è previsto alcun impegno di risorse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la realizzazione dei vari edifici produttivi nei singoli lotti individuati nel piano, questi saranno realizzati dai relativi proprietari a seguito di permessi di costruire da richiedere nell'arco di validità del PMU dove è previsto un tempo di 10 anni dall'approvazione per il completamento di tutte le opere.

Trattandosi di edifici produttivi da costruire in aree private appositamente destinate ad uso produttivo, da realizzare prevalentemente con strutture prefabbricate su terreni di fondazione che assicurano adeguati valori di portanza (vedi relazione geologica), si dà per scontata la fattibilità tecnica, giuridica, amministrativa oltre che economico finanziaria di tali interventi.

COERENZA DEGLI OBIETTIVI

Per quanto riguarda la coerenza degli obiettivi del presente PMU rispetto agli altri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale, si fa presente che questo intervento unitamente agli altri due piani già citati costituirà una naturale prosecuzione come già detto, di una zona produttiva esistente lungo via Benini (ultimata

circa 10 anni orsono) la quale ha dimostrato tutta la sua idoneità ad accogliere attività di artigianato e piccola impresa.

Tali piani si sviluppano tutti lungo la direttrice della futura circonvallazione Ovest (Variante alla Barberinese) la quale delimita ad ovest questi interventi che costituiscono zone di espansione produttiva rispetto agli attuali insediamenti nella zona S.Lorenzo – La Villa.

EFFETTI ATTESI: AMBIENTALI E TERRITORIALI

A) ARIA, ACQUA, SUOLO ED ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA.

Facciamo riferimento, date le molte analogie, al Piano Produttivo esistente lungo via Benini per i motivi precedentemente citati.

Sottolineando come siano 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 le acque piovane queste verranno in buona parte convogliate nelle apposite aree di autocontenimento (AC4) previste lungo il lato Ovest del piano, in parte raccolte in apposite vasche da ubicare all'interno dei piazzali , in parte filtrate dalle zone a verde e pavimentate con materiali drenanti e solo in misura minore convogliate nella fognatura

stradale; si sottolinea che anche le aree di parcheggio pubblico saranno realizzate in pavimentazione filtrante di autobloccanti.

Per quanto riguarda le problematiche legate al rischio idraulico si sottolinea quanto riportato nella relazione idraulica (R5) allegata al piano dove si evidenzia che l'area ricade solo in piccola parte in ambito B del Vingone Lupo e che la sicurezza idraulica per le acque alte si persegue (rischio idraulico per un tempo di ritorno di 200 anni) mantenendo una quota del piano di calpestio non inferiore a 35.99 m s.l.m (nel progetto le quote sono superiori a 37.20 m s.l.m.) pertanto non sono necessari nessuno degli interventi di compensazione idraulica previsti .

Mentre il rischio da acque basse (per ritorno di 200 anni) sarà del tutto eliminato una volta realizzati gli interventi sulle casse di espansione del Vingone Lupo sulle quali tuttavia l'Amministrazione Comunale ha in corso uno studio che ne prevederà un forte ridimensionamento.

Si prescrive infine, come già detto, di attuare la laminazione nelle apposite aree (zone AC4).

Per quanto riguarda l'utilizzo dell'acqua si fa presente che data la previsione del passaggio dell'acquedotto industriale (GIDA) l'utilizzo dell'acqua potabile dell'acquedotto comunale sarà molto limitato mentre come già visto sono previste riserve di acqua piovana da accumulare in apposite cisterne interrato.

Le piantumazioni degli alberi sono previste nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie fondiaria del lotto e saranno costituite principalmente da cipressi ubicati lungo il perimetro dei vari lotti per un totale di circa 370 piante, mentre lungo la viabilità centrale del piano sono previste in prossimità dei parcheggi pubblici delle piante di Tiglio in continuità di quelle già esistenti lungo via Benini.

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

B) CITTA' E SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI.

Si fa presente che il piano prevede al suo interno uno standard di parcheggi e verde assai superiore al 10% dell'area del comparto come prevede il DM n° 1444 del 02/04/1968. (mq 5.728 contro 3.736 mq richiesti dal D.M.).

Va inoltre sottolineato come questo standard va ad aggiungersi agli standards già ampiamente previsti in seno alle varie UTOE dove risultano in eccedenza di oltre il 50% rispetto al limite imposto dal DM.

All'interno del piano le varie aziende usufruiscono dell'isola ecologica prevista nell'adiacente P.M.U. 4.12 come concordato con Quadrifoglio.

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

- verde di arredo lungo la viabilità principale ogni 3-4 posti auto con alberature di alto fusto (tigli),
- alberature diffuse nei vari lotti, come già detto, costituite da cipressi, nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie del lotto per un totale di circa 370 piante,
- area destinata a cassa per l'autocontenimento idraulico che delimitano su tutto il fronte Nord-Ovest il piano per un totale di mq 3.370 che potrebbero essere piantumate con idonee essenze d'alto fusto andando così a formare un vero polmone di verde a beneficio del piano e dell'area circostante.
- Tutte le aree pubbliche, verde, strade, oltre alle indicazioni già contenute nel PMU 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.

La progettazione degli edifici terrà conto degli attuali criteri di certificazione ambientale per i quali si rimanda alle apposite schede allegate al progetto di PMU.

I punti salienti contenuti in dette schede sono rivolti a :

- la realizzazione di vasche di accumulo di 1° pioggia,
- uso dell'acquedotto industriale che passerà sotto la nuova strada di Ruc,

- l'impiego di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria per il 60% del fabbisogno,
- l'uso di materiali che garantiscano il massimo delle prestazioni dal punto di vista dell'isolamento termico,acustico e della biocompatibilità.

C) PAESAGGIO E DOCUMENTI DELLA CULTURA

L'intervento in programma interessa un'area che non risulta essere di particolare interesse dal punto di vista paesaggistico ne da quello culturale come del resto si evince dalle analisi contenute nei vari elaborati del Piano Strutturale dei quali abbiamo riportato una breve sintesi nella parte attestante il quadro conoscitivo dei luoghi.

D) SISTEMI INFRASTRUTTURALI

L'area risulta inserita in un contesto infrastrutturale caratterizzato attualmente da una viabilità locale di accesso che è il prolungamento (da realizzare contestualmente al PMU) di via Benini nel punto dove incrocia via Tosca Fiesoli, fino a ricongiungersi con via Alfieri.

Tale nuova viabilità è costituita da una strada di 10.50 ml di carreggiata (compresi i marciapiedi) a doppio senso ed è corredata su ambedue i lati di parcheggi alberati realizzati nei tratti compresi tra i vari passi carrai , il tutto

nella misura prevista dal RUC e , come già precedentemente detto , nella misura complessiva (insieme alle zone di verde pubblico, aiola ecologica e aree di autocontenimento idraulica, ampiamente superiori agli standard previsti dal DM n°1444 del 1968).

Alla viabilità comunale già esistente (via Castronella e via Alfieri) che consente l'accesso al lotto oltre al previsto prolungamento della via Benini , si aggiungerà in futuro la prevista circonvallazione Ovest (variante alla statale Barberinese) corredata anche di pista ciclabile, che di fatto delimiterà sul lato nord-ovest tutto il piano con intersezioni previste con via Castronella e via Alfieri .

Ad una distanza intorno ai 120 m da tale circonvallazione e pressoché ad essa parallela in direzione nord ovest è previsto poi il passaggio della bretella Prato-Signa , anch'essa con previsione di collegamenti molto prossimi alla zona produttiva in questione che, unitamente alla circonvallazione ovest prima citata assicurerà la canalizzazione di gran parte del traffico di tipo pesante su queste direttrici togliendolo in tal modo dalla viabilità comunale.

EFFETTI ATTESI: ECONOMICI E SOCIALI

Trattandosi di insediamenti produttivi si ipotizza una ricaduta di tipo occupazionale che non è facile quantificare in termini di incremento di unità lavorative, ma che certamente ci sarà data anche la natura di tali

insediamenti particolarmente idonei per imprese di tipo artigianale e piccola industria dove l'impiego di manodopera è più elevato.

Trattandosi di circa 18.100 mq al piano terra e circa + 5.000 mq al piano primo per un totale di circa 23.000 mq , si stima un totale di addetti che si insedieranno di 200 unità almeno oltre l'indotto che alcune 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 rilocarsi in aree appositamente previste ed attrezzate per produrre , contribuiranno in molti casi ad allontanare attività produttive dalle zone abitate con evidenti benefici sociali, sanitari, urbanistici, ecc...

EFFETTI ATTESI: SALUTE UMANA

L'esclusione di attività nocive, rumorose, inquinanti, l'impiego di materiali da costruzione conformi ai dettami delle certificazioni di cui si è già parlato, lo svolgimento delle varie attività in locali progettati secondo le normative attuali sia di natura urbanistica, che edilizia, impiantistica, sanitaria, bioenergetica e relativa alla sicurezza del lavoro, il fatto poi che un certo numero di aziende 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 dell'individuo .

MONITORAGGIO

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

Si sottolinea come già detto all'inizio che l'intervento lungo via Benini ultimato da circa 10 anni , può essere preso a campione perché presenta caratteristiche assai simili dal punto di vista delle tipologie edilizie realizzate oltre che di quelle (per dimensioni) delle aziende che vi operano e per cui pensiamo possa costituire un valido test per effettuare previsioni sul PMU da realizzare

In esso ci pare siano ben risolte sia le problematiche progettuali legate all'idoneità degli edifici in rapporto alle esigenze delle varie aziende sia quelle dell'inserimento ambientale che quelle legate alla mobilità e agli spazi per parcheggi anche in quel caso disposti lungo la strada centrale; insomma ci risulta che non ci siano situazioni di criticità nei confronti dei vari aspetti legati alla positiva valutazione sul buon funzionamento dell'intero complesso.

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 insediano, a quella sul traffico e conseguentemente sul corretto dimensionamento dei parcheggi.

La verifica invece legata all'impatto complessivo dell'intervento rispetto alla questione legata alla salute, l'igiene ecc.... riteniamo che rientri negli adempimenti degli enti preposti , ASL, ARPAT, ecc..

Dott. Ing. FRANCO CIULLI