

# COMUNE DI POMARANACE

(PISA)



Piano per Insedimenti Produttivi (P.I.P.)  
ai sensi della Legge 865/71 e successive  
modifiche ed integrazioni



## PROGETTAZIONE URBANISTICA:

Arch. Graziano Massetani

Studio Massetani Architettura & Urbanistica

C.so P. Amedeo 1, 56025 Pontedera (PI)

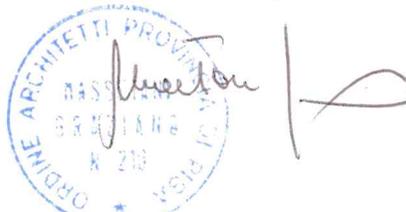
Tel 0587-212121 Fax 0587-211818 E-mail: studiomassetani@katamail.com

## INDAGINI GEOLOGICHE:

GEOPROGETTI Studio Consulenze Geologiche

Via del Rio, 2. 56025 PONTEDERA (PI)

tel/fax 0587 54001, E-mail: Geoprogetti.Franchi@iol.it



APPROVATO DEFINITIVAMENTE  
CON DELIBERAZIONE DI C.C.

N° 6 DEL 06/03/03  
IL SINDACO N° 24/IV DEL 11/06/03

IL SEGRETARIO

ADOZIONE:

Delibera C.C. N° 24 del 26 GIU. 2002

Giugno 2002

APPROVAZIONE:

Delibera C.C. N° 6 del 06/03/03

# 1

## Relazione illustrativa

COMUNE DI POMARANCE

(Prov. di Pisa)

**OGGETTO: Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di Larderello, ai sensi della legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il P.I.P. di cui all'oggetto riguarda un'area posta all'interno del bacino industriale di Larderello, area destinata dal P.R.G. ad attività connesse con l'attività geotermica e gestite in massima parte dall'ENEL. Con la privatizzazione dell'ENEL e la trasformazione dell'ENEL in ERGA S.p.A e recentemente in ENEL GREEN POWER, l'Amministrazione comunale di Pomarance ha deciso di destinare parte delle aree ubicate all'interno del Bacino industriale di Larderello ad altre utilizzazioni di tipo produttivo, diverse dall'attività geotermica in senso stretto. A tale scopo ha in corso di approvazione una Variante al P.R.G. art. 26/1 per ampliare le possibilità insediative anche ad altre attività ed in particolare per poter attuare un comparto già destinato alla costruzione di una centrale geotermica attraverso un Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della legge 865/71; il presente strumento attuativo è stato redatto contestualmente alla variante al P.R.G. e la sua approvazione è subordinata alla approvazione definitiva della stessa.

L'area di c. 6 ha è collocata nelle immediate vicinanze della strada statale 439 in prossimità dell'ingresso all'area industriale di Larderello. L'area si presenta scoscesa come del resto tutte le aree della suddetta zona industriale. Nella parte prospiciente la strada statale essa è stata oggetto nel corso degli anni di riporti di terra, come ben evidenziato nelle carte geologiche, il che comporta, per l'esecuzione delle opere edilizie, una risagomatura di tutta l'area. Il piano è articolato in due macrolotti ai quali si accede dalla strada di penetrazione alla zona industriale di Larderello; detto ingresso si divarica proseguendo verso l'interno del P.I.P. in due strade che si aprono a forma di forbice e che si concludono con due racchette-parcheggio: il macrolotto ubicato nella parte più vicina alla statale è pianeggiante,

sia pure ribassato rispetto alla quota attuale, per l'asportazione dei terreni di riporto, mentre quello più a valle è gradonato verso valle in conseguenza dell'andamento altimetrico del terreno; nel primo possono trovare collocazione singole unità produttive, isolate o a schiera, oppure unità produttive più grandi con l'aggregazione dei singoli volumi; nel secondo, dato l'andamento gradonato dei lotti, troveranno posto unità produttive singole o accorpate all'interno di un singolo lotto. Tale articolazione del planivolumetrico si è resa necessaria per rispettare il più possibile l'altimetria del terreno e per ridurre al minimo costosi interventi di consolidamento del sottosuolo.

Il Piano particolareggiato prevede la realizzazione, oltre che delle viabilità di accesso, anche dei servizi a rete (illuminazione pubblica, fognature acque bianche e nere, acquedotto, linea telefonica), dei parcheggi pubblici necessari e degli standards a verde pubblico adeguati; in particolare viene previsto intorno ai macrolotti e al centro fra le due strade ampie fasce di verde piantumato con alberature di alto fusto e in parte sempreverdi. L'area viene dotata di un depuratore biologico nella parte più bassa per la raccolta e lo smaltimento di tutti i liquami provenienti dalle linee delle fognature nere correnti lungo le strade. L'area può essere dotata di impianto di energia geotermica, proveniente dagli impianti esistenti in zona, attraverso un accordo convenzionale fra Comune, ENEL GREEN POWER e aziende che ne facciano richiesta; il costo di tale impianto non è stato valutato nei costi di urbanizzazione per la difficoltà di valutare i costi effettivi di impianto deducibili dalle effettive esigenze produttive; resta il fatto che la zona può usufruire di tale risorsa in particolare per determinati processi produttivi che abbiano bisogno di notevoli quantità di vapore.

Complessivamente il Piano si propone di prefigurare un insediamento produttivo di piccole aziende, ben servito e inserito nel verde cercando di invertire una tendenza tipica della zona di Larderello caratterizzata da una tipologia insediativa eterogenea e confusa che offre un aspetto complessivo di degrado.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi di Larderello è costituito dai seguenti elaborati:

Tav 1 Relazione illustrativa.

Tav 2 Stralcio di PRG.

Tav 3 Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione.

Tav 4 Estratto catastale autentico e piano parcellare d'esproprio.

Tav 5 Stato di fatto \_ Documentazione fotografica.

Tav 6 Indagini geologiche e idrauliche.

Tav 7 Stato di fatto: Rilievo topografico

Tav 8 Planivolumetrico.

Tav 9 Schema planivolumetrico quotato con verifiche urbanistiche.

Tav 10 Norme Tecniche di Attuazione

Tav 11 Progetto di massima delle opere di urbanizzazioni.

Tav 12 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

***Dati dimensionali e verifiche urbanistiche:***

I dati dimensionali del Piano particolareggiato sono indicati nelle successive tabelle: dall'esame di questi e dal confronto con quelli contenuti nelle N.T.A. del P.R.G. (come modificate con la variante normativa art 26/1 N.T.A.).

**DATI DI PRG**

Superficie Territoriale	60.000 mq.
Superficie fondiaria max	50% S.t.
Superficie coperta max	50% S.f.
Altezza max	10 m.
Superficie min. standards (D.M. 1444/68)	30% S.t. di cui almeno il 10% da destinare a parcheggi pubblici.

I lotti dovranno garantire una quota minima di superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria.

**DATI DI PIP E VERIFICHE URBANISTICHE**

<b><i>1) Parcheggi pubblici</i></b>	<b><i>superficie</i></b>	<b><i>% S.T.</i></b>
P1	mq. 2.490,41	4,15%
P2	mq. 2.756,53	4,59%
P3	mq. 820,00	1,37%
P4	mq. 1.390,83	2,32%
<b>totale</b>	<b>mq. 7.457,77</b>	<b>12,43% &gt; 10%</b>

<i>2) Verde pubblico</i>	<i>superficie</i>	<i>%S.T.</i>
<b>Totale</b>	<b>mq. 22.490,89</b>	<b>37,48%</b>

<i>Totale Standards</i>	<i>superficie</i>	<i>% S.T.</i>
Parcheggi pubblici	mq. 7.457,77	12,43%
<u>Verde pubblico</u>	<u>mq. 22.490,89</u>	<u>37,48%</u>
<b>Totale</b>	<b>mq. 29.948,66</b>	<b>49,91% &gt; 30% S.T.</b>

### *3) Superficie fondiaria*

#### *Comparto1*

	<i>Superficie</i>	<i>S.c.</i>
Lotto 1	2.817	1.408
Lotto 2	3.849	1.920
<u>Lotto 3</u>	<u>4.933</u>	<u>2.466</u>
<b>tot</b>	<b>11.599</b>	<b>5.794</b>

#### *Comparto2*

	<i>Superficie</i>	<i>S.c.</i>
Lotto 1	2.637	1.318
Lotto 2	2.292	1.146
Lotto 3	2.424	1.211
Lotto 4	2.556	1.278
<u>Lotto 5</u>	<u>2.738</u>	<u>1.369</u>
<b>tot</b>	<b>12.647</b>	<b>6.322</b>

	<i>Superficie</i>	<i>% S.T.</i>
Comparto 1	mq. 11.599	21,08%
<u>Comparto 2</u>	<u>mq. 12.646</u>	<u>19,33%</u>
<b>totale</b>	<b>mq. 24.246</b>	<b>40,41% &lt; 50% S.T</b>

#### *Strade*

	<i>Superficie</i>	<i>% S.T.</i>
<b>Totale</b>	<b>mq. 5.806,34</b>	<b>9,68%</b>

### **VERIFICA SUPERFICIE TERRITORIALE**

7.457,77 +      parcheggi pubblici  
22.490,89 +      verde pubblico

24.246,00 + superfici fondiaria  
5.805,34 = strade  
60.000,00 mq. totale superficie territoriale

<b><i>Superficie coperta</i></b>	<b><i>max 50% S.f.</i></b>
Comparto 1	5.794 mq.
<u>Comparto 2</u>	<u>6.322 mq.</u>
<b>totale</b>	<b>12.116 mq. &lt; 50% S.f.</b>

### **VERIFICA SUPERFICIE COPERTA**

12.116 < (24.246 x 0.5)

Superficie in progetto mq. 12116 < mq. 12123 Superficie massima ammissibile

#### ***Indagini geologiche e verifiche di fattibilità:***

Le indagini geologico-tecniche di supporto al presente piano attuativo sono state redatte dallo Studio Geoprogetti di Pontedera e da tali indagini viene evidenziato che l'attribuzione effettuata in sede di Variante Urbanistica della Classe 3 di Pericolosità- Sottoclasse 3b a cui corrisponde una Fattibilità di Classe 3\* secondo la D.C.R. 94/85 risulta adeguata.

L'approfondimento delle indagini effettuate in questa sede hanno permesso inoltre di fornire nuove informazioni circa la consistenza del sottosuolo che hanno condizionato la stesura del PIP. Negli elaborati redatti dallo Studio Geoprogetti di Pontedera (Tav. 6.....) sono evidenziate le indagini e le risultanze relative agli aspetti geologici, idrogeologici e geomorfologici dell'area interessata. Da esse si deducono indicazioni che in parte hanno contribuito a formulare le norme tecniche di attuazione del presente piano attuativo ed in parte dovranno essere tenute in considerazione in fase esecutiva degli interventi.

Giugno 2002

  
Arch. Graziano Massetani