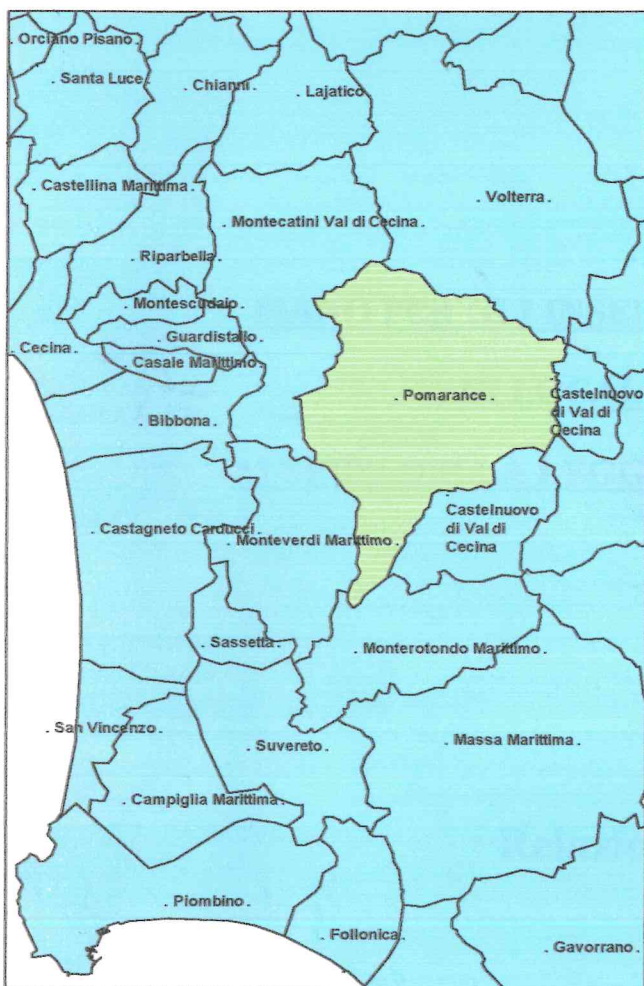


COMUNE DI POMARANACE

(PISA)

Piano per Insediamenti Produttivi
(P.I.P.) in località Pomarance, ai
sensi della Legge 865/71 e successive
modifiche ed integrazioni.

Integrato con le osservazioni accolte



PROGETTAZIONE URBANISTICA:

Arch. Graziano Masetani

Studio Masetani Architettura & Urbanistica
C.so P. Amedeo 1, 56025 Pontedera (PI)

Tel 0587-212121 Fax 0587-211818 E-mail: info@masetani.it

Geom. Andrea Castellani

Arch. Piermichele Malucchi

Geom. Irene Neri

Geom. Antonio Ricciardi

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° 12 DEL 28/02/06
IL SINDACO
PROV. N° 16-IV DEL 19/06/2006

IL SEGRETARIO

ADOZIONE:

Delibera C.C. N.°59..... del30/09/2005.....

Febbraio 2006

APPROVAZIONE:

Delibera C.C. N.° del

1

Relazione Illustrativa

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)
IN LOCALITA' POMARANCE
AI SENSI DELLA LEGGE 865/1971 E SUCC. MOD. E INT.

Relazione Illustrativa

Febbraio 2006

INDICE

| | |
|--|----|
| 1. Premesse | 3 |
| 2. Progetto del P.I.P..... | 5 |
| 3. Quadro economico | 8 |
| Tabella A – Dati dimensionali P.I.P..... | 9 |
| Tabella B – Verifiche urbanistiche di conformità al P.R.G. vigente | 10 |

1. Premesse

Il Comune di Pomarance è dotato di P.R.G. adottato il 20 Marzo 1990 con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 ed approvato definitivamente il 18 Settembre 2000 con Del di C.C. n. 52 al quale sono succedute alcune varianti le più importanti delle quali sono le seguenti:

- ~ Variante di adeguamento al PRAE – Adozione Del C.C. del 11/03/1996 n. 17 ed approvazione Del. C.C. del 27/02/1997 n. 17.
- ~ Variante per le Zone Agricole (L.R. del 14 Aprile 1995 n. 64) – Adozione Del C.C. del 20/04/2000 n. 22 ed approvazione Del. C.C. del 28/09/2000 n. 54.
- ~ Variante per l'area industriale di Larderello – Adozione Del C.C. del 26/06/2002 n. 23 ed approvazione Del. C.C. del 06/03/2003 n. 5.

Attualmente è in corso di redazione il Piano Strutturale del quale è stato dato avvio con Delibera del Consiglio Comunale del 26 Novembre 2003, n. 66.

L'area interessata dal presente P.I.P. è individuata dal P.R.G. vigente come Zona EP – Zona destinata a Piano di Insediamenti Produttivi e Impianti di depurazione.

Attualmente l'area è adibita alle seguenti destinazioni d'uso: in massima parte è destinata a seminativo semplice, una piccola parte è destinata seminativo arborato ed una buona parte è abbandonata; in ogni caso non ospita colture di pregio e il fatto di essere stretta tra il P.I.P. già realizzato ad ovest, la S.R.T. 439 a nord e ad est e il depuratore di nuova realizzazione a sud ovest, renderà l'area sempre più marginale dal punto di vista agricolo.

Al fine di mettere in pratica entrambi gli interventi suddetti (ampliamento del P.I.P. e realizzazione del depuratore), infatti, l'Amministrazione Comunale ha realizzato una Variante al P.R.G. che è stata adottata il 30/09/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 ed approvata il con Delibera di Consiglio Comunale n.

Il presente Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è costituito da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica da attuare ai sensi della sensi dell'art. 27 della Legge del 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area soggetta a P.I.P. è individuata all'interno della suddetta Variante al P.R.G. vigente come Zona EP - - Zona destinata a Piano di Insediamenti Produttivi e Impianti di depurazione (contrassegnata con le lettere "EP") nella quale possono trovare ubicazione attività industriali,

artigianali e commerciali, servizi tecnici ed amministrativi a servizio delle attività produttive, depositi e magazzini nonché attrezzature tecnologiche e impianti di depurazione.

Il presente P.I.P., come la Variante al P.R.G. di cui sopra, sono supportate dalle indagini geologico-tecniche svolte dallo studio Geoprogetti di Pontedera alle quali si rimanda per le valutazioni circa lo stato del suolo e del sottosuolo.

2. Progetto del P.I.P.

Il P.I.P. corrisponde a circa il 74 % della superficie ricompresa all'interno della "Variante al P.R.G. vigente finalizzata all'ampliamento del P.I.P. esistente ed alla realizzazione del nuovo depuratore comunale".

I dati dimensionali esatti della aree inserite nel P.I.P. sono riportati nelle tabelle allegate.

L'impianto urbanistico del P.I.P. è definito da una viabilità principale progettata in maniera da collegare il nuovo P.I.P. con le aree industriali esistenti e con la S.R.T. 439 Sarzanese Valdera e da due tratti di viabilità secondaria progettati in maniera da ospitare gran parte dei parcheggi pubblici previsti e da servire in modo completo tutte le superfici fondiarie senza l'esigenza di nuove viabilità interne a queste, salvo viabilità di carattere privato; in tal modo, inoltre, si consente di programmare in modo completo la struttura delle reti tecnologiche necessarie alle nuove aree produttive. Detta viabilità secondaria è strutturata, infatti, in modo da servire tutti i lotti fondiari e, al contempo, da ospitare parcheggi diffusi disposti a "lisca di pesce" (P2 e P3) consentendo il soddisfacimento delle esigenze di sosta in modo razionale e idoneo alle esigenze dell'utenza. Una quota minore di parcheggi è individuata infine in prossimità dell'innesto tra la nuova viabilità di progetto e la Strada Regionale Toscana n. 439 Sarzanese Valdera al fine di servire, secondo la logica suddetta, gli accessi principali ai lotti A e B (i quali hanno anche un accesso secondario in prossimità del parcheggio P2)

Le superfici fondiarie sono suddivise in lotti di varia dimensione, da un minimo di circa 4.000 mq ad un massimo di circa 8.000 mq; i lotti fondiari sono caratterizzati nella cartografia di progetto da una retinatura che ne individua la destinazione d'uso principale; la modifica di detta destinazione d'uso, però, nell'ambito delle attività consentite all'art. 3 delle N.T.A. del presente P.I.P. non costituisce variante al presente Piano Attuativo in quanto tale individuazione consente di corrispondere alle esigenze paesatensi in questa fase di progettazione, che però non sono completamente prevedibili nella loro consistenza effettiva, come invece potrà avvenire in maniera specifica in seguito ai bandi di assegnazione delle aree P.I.P., a condizione che non si riducano gli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico.

Il verde pubblico è diffuso all'interno del P.I.P. secondo tre indirizzi progettuali: innanzitutto lungo la S.R.T. 439 Sarzanese Valdera e lungo la strada di collegamento tra il P.I.P. esistente e il nuovo ampliamento al fine di creare un filtro di verde tra le aree produttive e le infrastrutture; in secondo luogo lungo l'asse viario principali interno che divide i lotti fondiari dall'impianto di

depurazione al fine di creare una cortina di essenze vegetali ed arboree tra le strutture produttive, a servizi e gli impianti di depurazione; un'ultima fascia di verde pubblico arborato è prevista, inoltre, sul lato sud del P.I.P. al fine di armonizzare l'impatto paesaggistico delle visuali da meridione. In riferimento alla disposizione del verde e della diffusione degli alberi all'interno del P.I.P. è necessario infine notare che all'interno del P.I.P. è prevista una diffusa piantumazione di specie arboree presso ogni parcheggio pubblico.

L'indagine geologico-tecnica di supporto al presente P.I.P. ed alla relativa Variante al P.R.G. ha messo in evidenza alcune situazioni di fragilità e criticità a proposito del sistema geomorfologico; nell'ambito della pianificazione del P.I.P. sono stati quindi previsti i seguenti interventi in grado di porre rimedio a dette situazioni di rischio. In primo luogo dislivelli ottenuti tra i diversi piani orizzontali dovranno essere realizzati con gradonate e con limitate superfici inclinate; in secondo luogo le opere di impermeabilizzazione, le canalette, gli impianti di smaltimento delle acque dovranno poi essere realizzati nel rispetto della stabilità idrogeologica dei rilievi; sbancamenti e riempimenti dovranno essere effettuati secondo regole specifiche che assicurino la stabilità dei terreni; le fondazioni, infine, dovranno sempre essere assestate su un substrato compatto secondo quanto definito nella specifica relazione geologica.

Tutte le aree del P.I.P. sono servite dalle reti tecnologiche collegate a quelle già esistenti nelle aree produttive ad ovest. Il progetto del P.I.P. prevede anche l'allaccio alla rete del teleriscaldamento che potrà essere utilizzata come fonte di riscaldamento.

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque meteoriche le nuove fognature dovranno ripercorrere lo schema dello smaltimento attuale scolando nel fosso esistente, in parte a nord, in parte a sud dell'impianto di depurazione. Le acque nere saranno tutte convogliate nel nuovo depuratore, in fase di progettazione, adiacente al P.I.P..

La rete dell'energia elettrica è assicurata dagli enti gestori attraverso le reti esistenti in zona e dall'impianto di nuove cabine di trasformazione da prevedere nel P.I.P. nella quantità necessaria in base alla tipologia di attività ed ai consumi previsti. E' inoltre possibile e auspicabile attraverso incentivi economici regionali o nazionali, ovvero attraverso l'assegnazione dei lotti del P.I.P. o parte di essi, incentivare i privati ed i costruttori per l'allestimento sulle coperture o sulle facciate dei complessi edilizi di pannelli solari o superfici fotovoltaiche per lo sfruttamento dell'energia solare.

La rete del metano è presente in zona in modo diffuso e l'ente gestore ne garantisce l'approvvigionamento.

Lo smaltimento dei rifiuti è sufficientemente garantito dall'ente gestore ovvero da ditte private che già operano nei vari settori della raccolta R.S.I. e differenziata anche nel Comune di Pomarance.

Il presente Piano Attuativo ha fatto proprie, rielaborandole e specificandole, le norme di attuazione della Variante al P.R.G. citata; esse sono contenute nella Tav. 10 del presente P.I.P..

Nelle tabelle allegate alla presente Relazione Illustrativa sono contenuti tutti i dati dimensionali del P.I.P., dei singoli lotti con i riferimenti cartografici e le verifiche urbanistiche rispetto ai parametri della Variante al P.R.G.; essi, come si può evincere dalle relative tabelle, sono sufficientemente verificati sia in termini di superfici fondiarie che in termini di standard pubblici.

3. Quadro economico

Il computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Tav. 11 del presente Piano per gli Insediamenti Produttivi, consente di stabilire in € 3.065.000,00 il costo complessivo del Piano articolato secondo il quadro seguente.

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI

a) Importo dei lavori

Realizzazione Opere di urbanizzazione € 2.150.000,00

b) Somme a disposizione dell'Amministrazione

IVA sui lavori 10% € 215.000,00

Spese generali € 180.000,00

Espropri € 520.000,00

Totale Somme a Disposizione € 915.000,00

TOTALE GENERALE € 3.065.000,00

In base al sopra descritto Piano Economico il costo di cessione a metroquadrato della superficie fondiaria del P.I.P. risulta essere 75,55 € (euro settantacinque/55).

Tabella A – Dati dimensionali P.I.P.

| | |
|-------------------------|------------|
| Superficie Territoriale | 71.683 mq. |
|-------------------------|------------|

| <i>Superficie fondiaria</i> | | |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| Lotti | Superficie fondiaria | Verde Privato |
| Lotto A Commerciale | 5.687 mq | 1.619 mq |
| Lotto B Commerciale | 4.333 mq | 1.294 mq |
| Lotto C Produttivo | 6.856 mq | 2.296 mq |
| Lotto D Commerciale | 8.373 mq | 3.103 mq |
| Lotto E Produttivo | 5.741 mq | 2.115 mq |
| Lotto F Servizi | 5.045 mq | 1.000 mq |
| Lotto G Produttivo | 4.531 mq | 1.363 mq |
| Superficie Totale | 40.566 mq | 12.790 mq |
| % S.T. | 56,59 % | |

| <i>Parcheggi</i> | |
|--------------------------|-----------------|
| Superficie P1 | 620 mq |
| Superficie P2 | 3.510 mq |
| Superficie P3 | 2.387 mq |
| Superficie Totale | 6.517 mq |
| % S.T. | 9,09 % |

| <i>Verde Pubblico</i> | |
|--------------------------|------------------|
| Superficie Totale | 18.596 mq |
| % S.T. | 25,94 % |

| <i>Strade e marciapiedi</i> | |
|-----------------------------|-----------------|
| Superficie Totale | 6.004 mq |
| % S.T. | 8,38 % |

| | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------|
| Totale Superficie Territoriale | 71.683 mq | 100% |
|---------------------------------------|------------------|-------------|

Tabella B – Verifiche urbanistiche di conformità alla Variante al P.R.G. vigente

| Verifica Superficie Fondiaria | | | |
|---|----------------------------|--------------|-------------|
| Variante al P.R.G. | | P.I.P | |
| Superficie Fondiaria max Variante al P.R.G. = 60 % S.T. | Superficie Fondiaria P.I.P | 40.566 mq | 56,59% S.T. |
| 60 % > 56,59 % | | | |

| Verifica Superficie Coperta | | | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------------------------|---------|--------------------|---------------|
| Variante al P.R.G. | | P.I.P | | | |
| Superficie Coperta max = 25 % S.T. | 17.920 mq | Lotti P.I.P. | S.F. mq | S.C. mq = 40% S.F. | S.C. = % S.T. |
| | | Lotto A + B + D Commerciale | 18.393 | 7.357 | |
| | | Lotto C + E + G Produttivo | 17.128 | 6.851 | |
| | | Lotto F Servizi | 5.045 | 2.018 | |
| | | Totale P.I.P. | 40.566 | 16.226 | 22.6 % |
| 17.920 mq > 16.226 mq | | | | | |
| 25 % > 22.6 % | | | | | |

| Verifica Standard pubblici | | | |
|--|------------------|-------------------------------|---|
| Lotto C + E + G + F Produttivo e Servizi | S.F. = 22.173 mq | | Standard = 10% S.F. = 2.217 mq dei quali 630 mq a parcheggio. |
| Lotto A + B + D Commerciale | S.F. = 18.393 mq | S.L.C. = 80% S.F. = 14.714 mq | Standard = 80 % S.L.C. = 11.771 mq dei quali almeno 50 % (5.886 mq) a parcheggio. |
| Parcheggi commerciale previsti dalla Variante al P.R.G. | | 5.886 mq | |
| Parcheggi totali P.I.P. | | 6.517 mq | |
| Standard totali previsti dalla Variante al P.R.G. | | 13.988 mq | |
| Standard totali P.I.P. | | 25.113 mq | |
| Parcheggi commerciale : 5.886 mq < 6.517 mq | | | |
| Standard pubblici totale : 13.988 mq < 25.113 mq | | | |