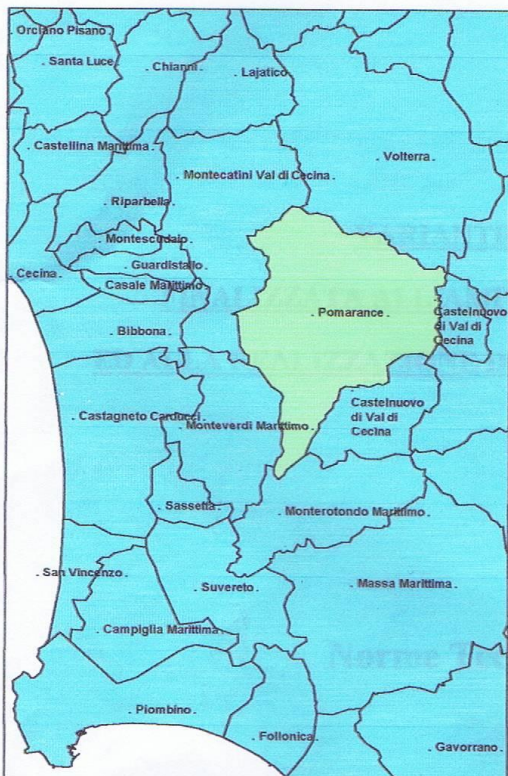


COMUNE DI POMARANCE

(PISA)

Variante al P.R.G. vigente
finalizzata all'ampliamento del
P.I.P. esistente e alla realizzazione
del nuovo depuratore comunale

Integrata con le osservazioni accolte



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: info@massetani.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
B.U.R.T. N° 16-IV DEL 19/04/2006
IL SEGRETARIO

ADOZIONE:

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

Febbraio 2006

APPROVAZIONE:

Delibera C.C. N° del

5

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

Art. 1 - Oggetto della Variante

Art. 2 - Descrizione della Variante

Art. 3 - Norme tecniche N.T.A. alla P.A. di Variante

Art. 25 bis della N.T.A. - Zona industriale e Parco di Impedimenti Produttivi e Impianti di depurazione (confinamento con le lettere "EI")

1. Generalità

2. Destinazioni d'uso

3. Definizioni e Parametri di Qualità

4. Prescrizioni generali

5. Prescrizioni

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DEL P.I.P. ESISTENTE

ED ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO DEPURATORE COMUNALE

Norme Tecniche di Attuazione

N.T.A.

Febbraio 2006

Art. 1 - Finalità della Variante

INDICE

La variante urbanistica è approvata dal Comune di Pinerolo e il Piano Regolatore Generale è approvato dal Consiglio comunale il 12/11/2019 e il 10/12/2019, e successivamente il 23/09/2020 con Del. Cons. n. 10/2020.

ART. 1 – FINALITÀ DELLA VARIANTE.....	3
ART. 2 – ELABORATI DELLA VARIANTE.....	3
ART. 3 – MODIFICHE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE.....	3
“Art. 28 bis delle N.T.A. – Zona destinata a Piano di Insediamenti Produttivi e Impianti di depurazione (contrassegnata con le lettere “EP”)	4
1. Generalità	4
2. Destinazioni d’uso	4
3. Definizioni e Parametri urbanistici	4
4. Prescrizioni urbanistiche	6
5. Prescrizioni Ambientali:	6

Tav. 1 - Strada Tav. 06 P.R.G. vigente

Tav. 2 - Strada Tav. 06 P.R.G. vigente

Tav. 3 - Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A.

Tav. 4 - Valutazione degli Impatti Ambientali - V.I.A.

Art. 1 - Modifiche alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il comma 4 dell'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che recita come segue:

“ARTICOLI INSEDIAMENTI

Art. 21 - Zone residenziali di espansione (ER; ERC)

Art. 22 - Zone produttive di espansione artigianale (EA; EAC)

Art. 23 - Zone con insediamenti di espansione industriale (DI/2)

Art. 24 - Zone per usi privati dell'energia geotermica (IV3)

Art. 25 - Zone turistico-ricettive di espansione e zone termali.”

La presente variante urbanistica segna:

“ARTICOLI INSEDIAMENTI

Art. 21 - Zone residenziali di espansione (ER; ERC)

Art. 22 - Zone produttive di espansione artigianale (EA; EAC)

Art. 1 – Finalità della Variante.

1. Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pomarance è il Piano Regolatore Generale adottato il 20/03/1990 con Del. di C.C. n. 105 ed approvato definitivamente il 28/09/2000 con Del. di C.C. n. 52.

2. La presente Variante è finalizzata all'ampliamento della attuale zona a carattere produttivo già presente a sud dell'abitato di Pomarance ed alla realizzazione di un impianto di depurazione di tipo biologico con fotodepurazione.

Art. 2 – Elaborati della Variante.

1. La presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1 – Relazione Illustrativa.

Tav. 2 – Inquadramento territoriale.

Tav. 3 – Estratto Tav. 66: P.R.G. vigente.

Tav. 4 – Estratto Tav. 66: P.R.G. variato.

Tav. 5 – Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A..

Tav. 6 – Valutazione degli Effetti Ambientali – V.E.A..

Art. 3 – Modifiche alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

1. Il punto 4 dell'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che recita come segue:

“4) NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 27 - Zone residenziali di espansione (ER; ERC)

Art. 28 - Zone produttive di espansione artigianale (EA; EAC)

Art. 29 - Zone con insediamenti di espansione industriale (D/2)

Art. 29/1 - Zone per usi plurimi dell'energia geotermica (D/3)

Art. 30 - Zone turistico-ricettive di espansione e zone termali.”

è modificato nella maniera seguente:

“4) NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 27 - Zone residenziali di espansione (ER; ERC)

Art. 28 - Zone produttive di espansione artigianale (EA; EAC)

Art. 28 bis - Zona destinata a Piano di Insediamenti Produttivi e Impianti di depurazione (EP).

Art. 29 - Zone con insediamenti di espansione industriale (D/2)

Art. 29/1 - Zone per usi plurimi dell'energia geotermica (D/3)

Art. 30 - Zone turistico-ricettive di espansione e zone termali."

2. Dopo l'articolo 28 delle N.T.A del P.R.G. vigente è aggiunto il seguente articolo:

Art. 28 bis delle N.T.A. – Zona destinata a Piano di Insediamenti Produttivi e Impianti di depurazione (contrassegnata con le lettere "EP").

1. Generalità

Sono zone produttive di nuovo insediamento a carattere pubblico, ricomprendenti al proprio interno anche impianti di depurazione di interesse comunale.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso un Piano di Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge del 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni e progetti di opere pubbliche.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- ~ Attività industriali, artigianali e commerciali; all'interno della destinazione d'uso commerciale sono consentite anche attività turistico-ricettive e per il tempo libero.
- ~ Servizi tecnici ed amministrativi a servizio delle attività produttive e degli impianti di depurazione.
- ~ Depositi e magazzini.
- ~ Attrezzature tecnologiche e impianti di depurazione.

La destinazione residenziale è consentita nella dotazione di un alloggio di custodia per ogni attività produttiva fino ad un massimo di 120 mq. di S.U..

3. Definizioni e Parametri urbanistici

Ai fini della applicazione dei successivi parametri urbanistici si danno le seguenti definizioni:

Superficie Territoriale (S.T.): la superficie complessiva del comparto soggetto a Piano Attuativo comprensivo delle superfici produttive e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Superficie Fondiaria (S.F.): la superficie realmente edificabile della S.T. al netto delle opere di urbanizzazione primaria (strade, verde e parcheggi pubblici).

Superficie Coperta (S.C.): la parte della S.F. coperta dai fabbricati.

Rapporto di Copertura (R.C.): esprime la percentuale della S.F. coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto S.C./S.F..

Superficie Lorda di Calpetio (S.L.C.): la superficie di pavimento sviluppata su più piani al lordo delle murature.

Utilizzazione Territoriale (U.T. = S.L.C./S.T.): esprime la percentuale di S.L.C. che è possibile realizzare rispetto alla S.T.

Utilizzazione Fondiaria (U.F. = S.L.C./S.F.): esprime la percentuale di S.L.C. che è possibile realizzare rispetto alla S.F.

Altezza massima (H): è l'altezza massima degli edifici misurata dal marciapiede all'intradosso del solaio di copertura del fabbricato.

Parametri urbanistici:

- ~ S.F. = 60 % S.T.
- ~ R.C. = 25 % S.T.
- ~ U.T. = 50 % S.T.
- ~ H = 10 mt.
- ~ Standard pubblici per destinazione artigianale/industriale e servizi = 10 % S.F.
- ~ Standard pubblici per destinazione commerciale = 80 % S.L.C. di cui almeno la metà a parcheggi pubblici
- ~ Parcheggi privati (L.122/1989) = 30 % S.L.C.
- ~ Parcheggi privati "Spazi di relazione" per negozi di vicinato (L.R. 28/1999) = 1 mq per 1 mq di superficie di vendita
- ~ Parcheggi privati "Spazi di relazione" per medie strutture (L.R. 28/1999) = 1,5 mq per 1 mq di superficie di vendita

Le attrezzature tecnologiche non sono soggette ai suddetti parametri urbanistici ed il dimensionamento dei manufatti e delle aree da occupare è strettamente legato alle funzioni da svolgere e verrà definito in sede di progetto.

4. Prescrizioni urbanistiche

- ~ L'area individuata all'interno della Zona EP destinata all'impianto di depurazione comunale potrà subire in sede di progettazione esecutiva modifiche perimetrali all'interno della Zona EP, senza che ciò comporti variante al P.R.G. L'area destinata a depuratore comunale dovrà essere organizzata in modo da ridurre l'impatto ambientale, sia visivo che funzionale.
- ~ Il Piano per gli Insediamenti Produttivi e il depuratore comunale, pur se attuati con strumenti attuativi e fasi diverse dovranno essere coordinati fra loro dal punto di vista della viabilità d'accesso, della sistemazione idraulica e ambientale del fosso che attraversa l'area in senso nord-sud e delle aree verdi di connessione.
- ~ Il P.I.P. dovrà prevedere la viabilità di accesso dalla Strada Regionale Toscana n. 439 Sarzanese Valdera, il collegamento con la zona produttiva esistente, gli spazi a verde e i parcheggi pubblici e privati nella misura prevista dalla presente variante nonché le sistemazioni fra i lotti e le strade di accesso agli stessi.
- ~ Gli spazi a verde pubblico dovranno svolgere prevalentemente una funzione ambientale; essi dovranno essere distribuiti su tutta l'area ed in particolare lungo le fasce perimetrali e lungo le strade in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio dei manufatti edilizi.
- ~ Le aree a verde pubblico dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto e di essenze autoctone.
- ~ I muri a retta delle scarpate dovranno essere opportunamente mimetizzati con piante rampicanti o biostuoie.
- ~ I parcheggi pubblici dovranno essere intervallati con alberature di alto fusto e di essenze autoctone.

5. Prescrizioni Ambientali:

In relazione alla natura geologica dei terreni ed ai movimenti di terra che avverranno in fase di attuazione della presente variante valgono le seguenti prescrizioni:

- ~ Le nuove scarpate, ottenute con opere di scavo e di riporto, dovranno essere sostenute con idonee strutture di contenimento; l'importanza di tali opere dipenderà dalle caratteristiche del materiale che le costituisce e dalla pendenza del terreno.
- ~ Le scarpate dovranno essere inerbite con biostuoie o cespugliate con essenze idonee al fine di impedire l'erosione superficiale ed di garantire la stabilità dei terreni.
- ~ All'interno delle opere di sostegno dovranno essere realizzati setti drenanti costituiti da materiale calcareo grossolano avvolto in "tessuto non tessuto" con alla base un tubo microfessurato che faccia confluire le acque raccolte nel sistema di acque chiare predisposto per le strade e per i lotti.
- ~ Dovranno essere regimate correttamente le acque superficiali, siano esse raccolte sulle superfici impermeabilizzate (attraverso un sistema di canalette e griglie che dovranno portare l'acqua alla fognatura bianca e che dovranno essere periodicamente controllate nei punti di innesto), siano esse ricadute sulle superfici a verde (vedi principalmente quanto prescritto per le scarpate).
- ~ Tutte le acque dovranno essere convogliate verso l'impluvio esistente, in parte a monte ed in parte a valle della zona destinata a depuratore.

Fanno parte integrante delle presenti norme le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nell'Indagine geologico-tecnica di supporto allegata alla presente Variante.