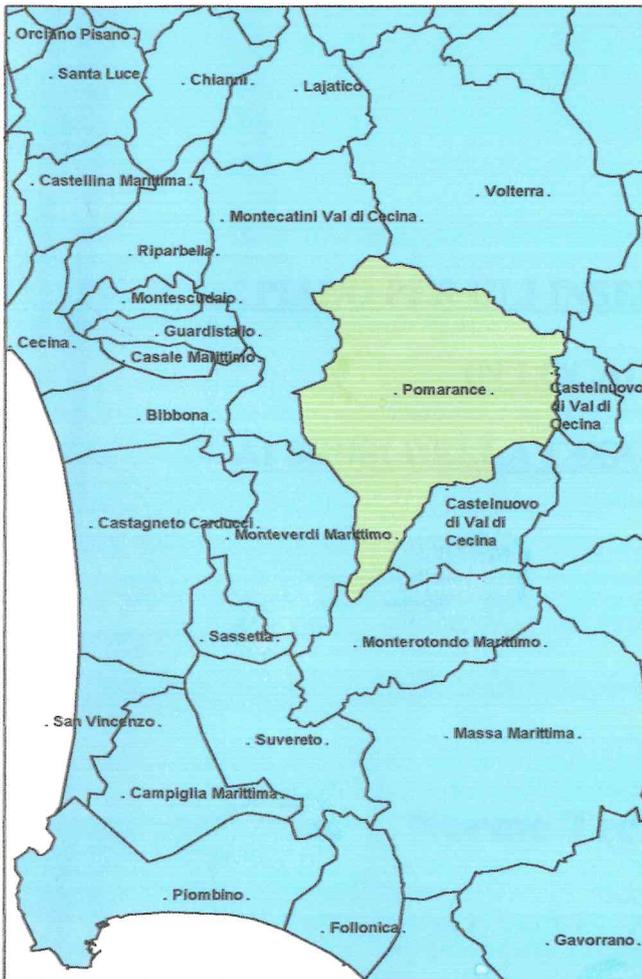


# COMUNE DI POMARANACE

(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 Email: 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 28/01/06

IL SINDACO

B.U.R.T. N°16-IV DEL 19/04/2006

IL SEGRETARIO

ADOZIONE:

Delibera C.C. N.° .....59..... del .....30/09/2005.....

Febbraio 2006

APPROVAZIONE:

Delibera C.C. N.° ..... del .....

# 10

## Norme Tecniche di Attuazione

**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.**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**N.T.A.**

Febbraio 2006

## INDICE

Art. 1 – Riferimenti normativi .....	3
Art. 2 – Elaborati del P.I.P.....	3
Art. 3 – Destinazioni d’uso.....	4
Art. 4 – Definizioni urbanistiche ed edilizie e parametri edilizi.....	4
Art. 5 – Modalità di attuazione .....	5
Art. 6 – Opere di urbanizzazione .....	5
Art. 7 – Lotti fondiari.....	6
Art. 8 – Prescrizioni ambientali .....	7

## **Art. 1 – Riferimenti normativi**

1. Le presenti norme derivano dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della “Variante al P.R.G. vigente finalizzata all’ampliamento del P.I.P. esistente ed alla realizzazione del nuovo depuratore comunale” adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 30/09/05 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del .....

2. Il Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) ricomprende parte delle aree di nuova espansione produttiva identificate come Zona EP nelle Tavv. 2, 3, 4 e 5 del presente Piano Attuativo.

3. I vari tipi di attività dovranno rispettare tutte le norme vigenti per la riduzione dell’inquinamento atmosferico, idrico e acustico.

4. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni di carattere ambientale, geologico e idrologico-idraulico contenute nella Relazione geologica.

5. Per quanto non definito nella presente normativa valgono le norme di cui al P.R.G. vigente; ove risultino divergenze o difformità riguardo a singole normative varranno le prescrizioni più restrittive.

6. Il P.I.P. fa riferimento, inoltre, alle leggi nazionali di riferimento (Legge del 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni), alla Legge Regionale del 3 Gennaio 2005, n. 1 e alla legislazione vigente in materia.

## **Art. 2 – Elaborati del P.I.P.**

1. Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati.

Tav. 1 – Relazione Illustrativa.

Tav. 2 – Estratto P.R.G. vigente.

Tav. 3 – Estratto catastale – Piano Parcellare d’esproprio

Tav. 4 – Rilievo topografico

Tav. 5 – Planimetria generale

Tav. 6 – Sezioni ambientali

Tav. 7 – Schema impianti tecnologici

Tav. 8 – Particolari e sezioni tipo

Tav. 9 – Piano finanziario.

Tav. 10 – Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A..

Tav. 11 – Valutazione degli Effetti Ambientali – V.E.A..

### **Art. 3 – Destinazioni d'uso**

1. All'interno del P.I.P. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- ~ 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..

### **Art. 4 – Definizioni urbanistiche ed edilizie e parametri edilizi**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni contenute nelle N.T.A. della Variante al P.R.G. vigente.:

- ~ *Utilizzazione Fondiaria (U.F. = S.L.C./S.F.): = 80 % S.F.*
- ~ *Rapporto di Copertura* massimo rispetto alla S. F. (R.C. = S.C./S.F.) = 40 %.
- ~ *Altezza massima (H) = 10 ml.*
- ~ *Distanza minima dalle strade interne (Dsi) = 10 ml.*
- ~ *Distanza minima dalla S.R.T. 439 (Dsr) = 10 ml.*
- ~ *Distanza minima fra i fabbricati (Df) = 10 ml.*
- ~ *Distanza minima dai confini (Dc) = 5 ml.*
- ~ *Distanza minima dai limiti di zona di carattere pubblico(Dz) = 5 ml.*
- ~ *Rapporto di Permeabilità (R.P. = S.P./S.F.) minimo = 25 %.*
- ~ *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

#### **Art. 5 – Modalità di attuazione**

1. Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi costituisce un atto di governo del territorio ai sensi degli artt. 10, 65 e segg. della L.R. del 3 Gennaio 2005 n. 1 e rappresenta lo strumento di coordinamento degli interventi edilizi diretti previsti al suo interno che devono rispettare, oltre alle norme vigenti, le destinazioni e le prescrizioni previste dal presente P.I.P. e riportate negli elaborati sovraelencati.

2. Ogni intervento diretto che comporti trasformazioni del suolo e del sottosuolo è subordinato al relativo rilascio di titolo abilitativo secondo la normativa vigente.

3. Il P.I.P. sarà attuato secondo quanto previsto dalla Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, pertanto le aree saranno acquisite dal Comune, attrezzate con le necessarie opere di urbanizzazione e assegnate agli utenti attraverso bandi pubblici.

4. Il costo delle aree cedute è determinato dal costo di acquisizione delle aree e dai costi di urbanizzazione.

#### **Art. 6 – Opere di urbanizzazione**

1. Strade e parcheggi dovranno avere caratteristiche e dimensioni così come delineate negli elaborati del P.I.P.; i progetti esecutivi dovranno dettagliare in modo più preciso aspetti tecnici, dimensionali e di arredo di strade e parcheggi senza che ciò costituisca variante al P.I.P. purché non venga sostanzialmente modificato l'impianto urbanistico del P.I.P. stesso, la quantità delle aree e la qualità dell'assetto urbanistico.

2. Le strade dovranno essere dotate di "isole ecologiche" per la raccolta differenziata di rifiuti secondo le indicazioni fornite dall'ente gestore del servizio e compatibilmente con l'assetto urbanistico del P.I.P..

3. Le aree a verde pubblico dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto ed essenze autoctone secondo quanto previsto negli elaborati del P.I.P.; i progetti esecutivi dovranno dettagliare in modo più preciso essenze vegetali, manti erbosi e sistemi di irrigazione senza che ciò costituisca variante al P.I.P., purché non venga sostanzialmente modificata l'organizzazione ambientale del piano.

## **Art. 7 – Lotti fondiari**

1. I lotti fondiari sono contraddistinti, nella cartografia di piano, da specifiche destinazioni d'uso; dette destinazioni, possono essere modificate, nell'ambito di quanto previsto all'art. 3 delle presenti N.T.A. senza che ciò debba costituire variante al P.R.G. purchè siano rispettate le quantità di standard previsti.

2. I fronti principali dei fabbricati dovranno essere prospicienti alle strade pubbliche di piano.

3. All'interno dei lotti fondiari dovranno essere reperiti spazi per parcheggi privati comprensivi di spazi di manovra pari al 30 % della S.L.C. di progetto, in base alla Legge del 24 Marzo 1989 n. 122.

4. Per attività di tipo commerciale devono essere reperiti all'interno del lotto fondiario, in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla Legge 122/1989, altri parcheggi, definiti "spazi di relazione", secondo i dettami della D.C.R. del 26 Luglio 1999 n. 233, attuativa della Legge Regionale del 17 maggio 1999 n. 28, così come recepiti nelle norme della Variante al P.R.G.

5. Gli accessi carrabili da pubbliche vie e parcheggi dovranno avere i cancelli arretrati di almeno 5 metri rispetto al filo stradale o ai parcheggi pubblici, ovvero essere dotati di meccanismi automatici di apertura oltre al rispetto delle altre norme previste dal Codice della Strada.

6. Le recinzioni dei lotti non potranno superare l'altezza massima di 2,00 ml dalla quota strada; sui fronti principali prospicienti spazi pubblici, strade, verde e parcheggi pubblici esse dovranno avere una parte bassa non superiore a 1,00 ml in muratura intonacata o a f.v. ovvero in cemento armato f.v. e la parte superiore in ringhiera metallica; in occasione del rilascio dei singoli titoli abilitativi si dovrà perseguire una omogeneità nell'uso dei materiali e delle finiture esterne delle recinzioni lungo tutto il fronte stradale interessato.

7. Le strutture pertinenziali quali tettoie per scarico merci e deposito di attrezzature sono consentite in una misura massima del 10 % della S.C. di progetto.

8. Gli spazi destinati a piazzale dovranno essere realizzati con materiali drenanti in modo da garantire una efficace permeabilità dei suoli; gli stessi potranno avere una pendenza verso l'esterno non superiore al 3 % in modo da favorire l'allontanamento delle acque meteoriche dai fabbricati, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.

9. Le strutture a carattere ~~non produttivo~~ presenti nel P.I.P. dovranno rispettare, dalle vasche del depuratore centralizzato, una distanza minima di ml 100.

## **Art. 8 – Prescrizioni ambientali**

In relazione alla natura geologica dei terreni ed ai movimenti di terra che avverranno in fase di attuazione del presente Piano Attuativo valgono le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- ~ La coltre di terreno vegetale dovrà essere asportata dove sono previste superfici produttive o destinate a strade e a parcheggi; nelle aree a verde pubblico o privato essa potrà essere, pur movimentata, riutilizzata per la piantumazione delle stesse.
- ~ Le nuove scarpate, ottenute con opere di scavo e di riporto, dovranno essere sostenute con idonee strutture di contenimento.
- ~ In caso di riporti, la superficie di appoggio dovrà essere gradonata secondo quanto schematicamente indicato nella Tav.1 dell'Indagine geologico-tecnica di supporto.
- ~ I rilevati potranno essere realizzati con materiale di sbancamento: potranno essere utilizzate in corrispondenza dei lotti fondiari le argille sabbiose e le calcareniti, purchè siano frantumati i blocchi lapidei di dimensioni maggiori, mentre le argille del substrato dovranno essere utilizzate esclusivamente per i modellamenti degli spazi a verde.
- ~ I rilevati in corrispondenza della sede stradale dovranno essere realizzati con materiali aventi granulometria tale da garantire nel tempo un angolo di attrito interno del rilevato di almeno 25°, di poco superiore alla massima pendenza delle scarpate previste, tra i 17 e i 19 gradi.
- ~ Il tratto dei muri di contenimento dei lotti G e F che raggiungono le altezze massime rispettivamente di 4,2 ml e di 6,2 ml dovranno essere realizzati con opere provvisorie di sostegno preliminarmente alla realizzazione del muro di sostegno definitivo.
- ~ Il tratto dei muri di contenimento dei lotti C, E e G di estensione maggiore (circa 320 m) dovrà essere realizzato in più spezzoni, interrotti in corrispondenza dei contatti litologici.
- ~ I muri di contenimento a valle del lotto F dovranno essere posizionati ad almeno 20 mt dalla zona di possibile influenza (Classe 3b) evidenziata nella carta di pericolosità allegata all'Indagine geologico-tecnica di supporto. In prossimità del lotto F le canalette impermeabili dovranno, inoltre, essere accompagnate fino all'impluvio e perimetralmente alla viabilità in progetto sul lato valle così come indicato nelle tavole allegate all'Indagine geologico-tecnica di supporto.
- ~ Le scarpate dovranno essere inerbite con biostuoie o cespugliate con essenze opportune 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.
- ~ Tra il terreno in posto ed il terreno di riporto dovrà essere collocato, ovunque, un telo di "tessuto non tessuto".
- ~ Nella realizzazione dei rilevati dovranno essere effettuate prove di costipamento in laboratorio, prove di densità in sito e prove su piastra a verificare l'adeguatezza dei lavori eseguiti; i rilevati, inoltre, dovranno essere costituiti da strati successivi, dallo spessore massimo di 30 cm, adeguatamente rullati e costipati fino a raggiungere i valori di densità prossimi a quelli massimi che il materiale stesso può consentire. Il materiale mancante per il completamento dei rilevati dovrà essere costituito da materiale di idonea pezzatura in grado di garantire le necessarie condizioni di stabilità per l'utilizzo che dovrà fare.
- ~ Le acque superficiali raccolte dalle superfici impermeabilizzate (parcheggi, piazzali ecc.), quelle provenienti dai drenaggi a tergo dei muri di contenimento, dovranno essere raccolte attraverso un sistema di canalette e griglie verso la fognatura bianca; i punti di innesto di dette canalette dovranno essere periodicamente controllate al fine di evitare fenomeni di erosione.
- ~ Le acque superficiali raccolte dalle superfici a verde dovranno essere convogliate in canalette campestri al fine di garantire il corretto deflusso delle acque e di evitare fenomeni di erosione superficiale; particolare attenzione dovrà essere rivolta alle scarpate per le quali valgono le prescrizioni precedentemente definite.
- ~ Tutte le acque dovranno essere convogliate verso l'impianto esistente, in parte a monte ed in parte a valle della zona destinata a depuratore.
- ~ Nella realizzazione delle fondazioni dovrà essere sempre raggiunto il substrato consistente, ricorrendo, ove necessario a fondazioni profonde, anche del tipo "a palo". Per il dimensionamento delle strutture di fondazione si può fare riferimento all'Indagine geologico-tecnica di supporto alla presente Variante; in ogni caso, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate nuove indagini che integrino i suddetti dati generali."

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