



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Settore I "Uso e Assetto del Territorio"
UFFICIO URBANISTICA

PROGETTO : Legge 22/10/1971, n. 865, articolo 27.

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

UBICAZIONE : Capoluogo, località Reggina

**ESTRATTO DELLA SCHEDA NORMA DELL'AUP 1.2 AMBITO UNITARIO DI
PROGETTO "IL MARGINE DELLA PIANURA DELL'ERA E LA NUOVA VIABILITÀ"
(P.I.P. 3)**

Il Responsabile del Procedimento

Arch. VOCINO Maria Antonietta

Il Progettista

Arch. VOCINO Maria Antonietta

Marzo 2011

ADOZIONE: Delibera di C.C. n° 23 del 11/06/2011

APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n° 38 del 16/09/2011

U T O E Capannoli

Scheda Norma 1.2 AUP

*Ambito unitario di progetto:
"Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità" (PIP3)*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: 38.690 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,5 mc/mq
- Percentuale da destinare all'urbanizzazione primaria: almeno il 10%
- Altezza massima consentita: mt 9,50
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: attività produttive consentite nelle aree PIP
- All'interno della zona di nuova previsione il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il progetto delle nuove volumetrie dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale con analisi del sistema della percezione dell'edificato dalle direttrici di accesso e dai principali punti di vista del sistema della piana
- Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di numero 1 unità immobiliare della superficie massima di 70 mq, da destinare a foresteria per gli ospiti e per il personale di custodia, con esclusione della destinazione di residenza fissa, purché tale unità sia localizzata in modo da garantire condizioni di sicurezza e salute rispetto a fumi, rumori, scarichi, etc..
- Per la parte del PIP già attuata, esterna alla presente AUP, la disciplina risulta così articolata:
 - 1) sulle strutture esistenti, ancora soggette al regime convenzionale, per le quali non sono trascorsi 10 anni dall'ultimazione lavori del fabbricato, sono consentiti:
 - > l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;
 - > ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 180, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purchè le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;
 - > la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di 140 mq di calpestio;

- 2) sulle strutture esistenti, ultimate da oltre 10 anni, sono consentiti:
- > l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;
 - > ampliamento una-tantum dei capannoni esistenti e/o in costruzione alla data di adozione del R.U. del 10% del volume esistente e fino ad un massimo di superficie di calpestio pari a mq. 180, altezza massima della parte ampliata mt. 9,50 purchè le dimensioni del lotto consentano i distacchi minimi previsti nel Regolamento Edilizio o dalle presenti norme;
 - > la ristrutturazione edilizia anche con l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari con superficie minima di 140 mq di calpestio;
 - > sono ammesse, oltre alle destinazioni già consentite nelle zone soggette al P.I.P., anche attività direzionali, artigianali, commerciali, servizi.
- 3) completamento delle opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previsti nel Piano attuativo del PIP 1-2, ancorché scaduto; nella redazione del Piano attuativo relativo al PIP 3 e le aree destinate all'urbanizzazione non ancora eseguite dovranno risultare perimetrata e disciplinate all'interno di detto Piano Attuativo, con possibilità di riaggregare gli standards del PIP 1-2 con quelli del nuovo PIP e asservire la volumetria del nuovo PIP nelle zone del vecchio PIP interessate dalla riaggregazione.
- 4) all'interno della zona destinata al P.I.P. il Comune potrà individuare zone destinate ad interventi pubblici per impianti relativi alla produzione di energie rinnovabili e volumetrie connesse.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione:

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago;
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire
- il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati;
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico;
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior
- traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento;

- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale;
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico;
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti;
- La realizzazione delle eventuali reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei soggetti attuatori dell'intervento comporta l'allacciamento alle reti esistenti.
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi;
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato;
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti;

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)- Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature,
- sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia

- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e
- ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

f) Valutazione integrata

Il progetto sarà accompagnato dalla Relazione sulla valutazione integrata ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata contenente in particolare:

f1) la valutazione integrata

- modalità di elaborazione del progetto e partecipazione di tutti gli interessati
- gli scenari e le alternative prese in esame
- valutazione di coerenza e di fattibilità tecnica, amministrativa, economico finanziaria

f2) la valutazione ambientale

- valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, sulla salute umana
- rapporto ambientale contenente le indicazioni di cui alla direttiva 2001/42/CEE

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

VERIFICA SINTETICA DELLE INTERAZIONI DEL RISPETTO ALLE RISORSE INDIVIDUATE NELLA VALUTAZIONE INTEGRATA AUP 1.2						
Grado di interazione:	Molto Elevato	Elevato	Medio	Moderato *	Molto moderato	Nulla
Risorse energetiche		x				
Acque						
Rischio idraulico			x			
Rischio geomorfologico				x		
Paesaggio collinare				x		
Paesaggio della piana		x				
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti				x		
Sistema della sosta			x			

* per rischio idraulico/geomorfologico si deve intendere grado di interazione basso

g) Modalità di attuazione

- per gli interventi produttivi zona P.I.P. 3 è previsto il Piano Attuativo. L'attuazione del piano può avvenire anche per comparti.
- per gli interventi pubblici relativi agli impianti di produzione di energie rinnovabili: progetti di opera pubblica.
- per gli interventi edilizi previsti nella zona P.I.P. 1 e P.I.P. 2 già attuata: Permessi di Costruire o D.I.A.

- Per la parte del PIP già attuata, esterna alla presente AUP, la disciplina risulta così articolata:
sulle strutture esistenti, ancora soggette al regime convenzionale, per le quali non sono trascorsi 10 anni dall'ultimazione lavori del fabbricato, sono consentiti:
 - > l'eventuale esaurimento della volumetria ammessa dal Piano degli Insediamenti produttivi ancorché scaduto;

Il Progettista

Arch. VOCINO Maria Antonietta