



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

P.I.P.

Località Reggina/RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) Il Piano si inserisce all'interno delle previsioni di programmazione del Comune di Capannoli per il completamento degli insediamenti produttivi già esistenti in loc. Reggina. L'area di intervento confina con la zona del PIP già attuata (comparto 1 e 2 del PIP), morfologicamente pianeggiante, con superficie territoriale di circa mq. 38700.

La tipicità del PIP già attuato è quella di insediamenti volti alle medie e piccole imprese ed è intendimento dell'Amministrazione Comunale mantenere questa caratteristica anche per il 3° comparto di attuazione.

Il progetto del PIP comprende anche la revisione degli spazi di urbanizzazione non ancora completati, che ricadono all'interno del PIP comparto 1-2. Tali spazi sono stati reperiti ed aggregati all'interno del nuovo comparto di attuazione e ridesti nati al potenziamento dei lotti contigui già edificati per i quali è prevedibile l'espansione aziendale.

B) Il Piano attuativo si pone i seguenti obiettivi:

- potenziare la capacità produttiva in un ambito comunale che non crei elementi di criticità ai comparti residenziali;
- incrementare l'economia locale;
- Aumentare l'occupazione attraverso l'insediamento di aziende medio-piccole con l'esclusione di quelle insalubri, pericolose o impattanti sull'ambiente.
- completare la zona P.I.P. esistente, già infrastrutturata, razionalizzando
- la dislocazione degli spazi pubblici destinati a standards;

- ricucire il margine del sistema edificato, colmando uno spazio che, per caratteristiche naturali, non rappresenta già più il sistema agrario di pianura;

C) Le azioni che il Piano attuativo persegue sono suddivise in:

C/1 azioni per la tutela e valorizzazione della qualità dell'ambito :

- realizzazione di capannoni per uso produttivo a carattere artigianale e commerciale.
- Realizzazione verde di tutela e/o di rispetto stradale.
- Realizzazione e completamento di strade e parcheggi.

C/2 azioni a supporto della crescita economica:

- la realizzazione di capannoni per uso produttivo a carattere artigianale e commerciale;
- la realizzazione di una sede in proprietà alle aziende che attualmente sono in affitto;
- la costituzione di gruppi di azienda che utilizzino la possibilità di edificazione coordinata su uno o più lotti contigui per un risparmio dei costi di intervento;
- lo spostamento di aziende dal centro urbano o comunque improprie del territorio comunale;
- la costituzione, il potenziamento e l'insediamento di nuove aziende;

D) L'attuazione del Piano avverrà a cura del Comune secondo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

E' prevista la cessione convenzionata dei lotti edificabili in proprietà, per la realizzazione di impianti produttivi a carattere industriale artigianale e commerciale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono state dimensionate in funzione del completamento di quanto già eseguito e funzionante.

E) Riguardo alle componenti dell'ambiente interessato può dirsi che l'intervento edificatorio non compromette l'attuale assetto paesaggistico né lo stato delle risorse essenziali, prevedendo attività che non richiedono significativi prelievi d'acqua e non comportano rischi d'inquinamento dell'aria, del suolo o delle acque superficiali.

Tutto il sistema degli scarichi sarà collegato alla fognatura esistente già servita da impianto di depurazione centralizzato, che verrà prossimamente potenziato dall'ente gestore.

Il reticolo idrografico minore è stato oggetto di rilevamento e di studio per la verifica della funzionalità del sistema drenante nelle condizioni di progetto.

A bordo dell'ambito è prevista una fascia di verde che limiterà gli afflussi nella rete di scolo artificiale in quanto l'acqua piovana potrà ancora infiltrarsi naturalmente nel terreno.

L'area non è caratterizzata dalla presenza di patrimonio architettonico ed archeologico e si pone sul limite di una zona produttiva che si è sviluppata negli anni 80-90 indifferente alle trame esistenti e agli episodi di residenza attestati al di là della strada statale.

L'intervento unitario di progetto di trasformazione produttiva servirà a ricucire il margine del sistema edificato e a colmare uno spazio che, per conduzione dei luoghi, non rappresenta già più il sistema agrario di piana.

Le componenti del luogo hanno guidato le scelte urbanistiche operate in sede di R.U., riconoscendo all'ambito la vocazione per la crescita delle strutture produttive con caratteristiche dimensionali-tipologiche non impattanti, nocive o turbative sulla qualità delle risorse naturali.

Il Progettista

Arch. VOCINO Maria Antonietta