



## AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

PR 39 a/b

UTOE 39 NAVACCHIO

Ampliamento zona commerciale

<b>Obiettivi dell'intervento</b>	Ampliare la zona produttiva esistente con la realizzazione di insediamento da localizzarsi in continuità con il comparto esistente in modo da configurare un completamento dell'area a chiusura del tessuto edilizio esistente. Realizzazione di un attrezzatura di interesse generale costituente un parco energetico a basso impatto visivo e integrato con il territorio rurale adiacente
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Particolareggiato o Piano Attuativo L'approvazione del Piano che preveda la GSV è condizionata all'effettuazione della procedura ex art. 26 della L.R.T. n. 65/2014 a cura del soggetto proponente
<b>Categorie di intervento</b>	Nuova edificazione
<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Comparto 39_a</b> Attrezzature e servizi di interesse generale (art.20) per la realizzazione di un parco energetico in conformità all'art. 40.6 <b>Comparto 39_b</b> Commerciale relativo alla media struttura di vendita con possibilità di attivare il percorso per l'insediamento anche della grande struttura di vendita, e strutture private di interesse pubblico. E' consentita la costruzione di unità abitative, in numero massimo di una per insediamento, per la custodia o la vigilanza di dimensioni non superiori a mq 120 di superficie lorda
<b>Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici</b>	<b>Comparto 39_b</b> min 20% della St da localizzarsi nella parte ovest del comparto in continuità ed in connessione con le aree agricole interne adiacenti
<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Comparto 39_a</b> Superficie territoriale (St): mq 48.736 Superficie Utile Lorda (Sul) Attrezzature e servizi di interesse generale (art.20): mq 2.000 <b>Comparto 39_b</b> Superficie territoriale (St): mq 62.500 Superficie Utile Lorda (Sul) a destinazione commerciale relativa alla media struttura di vendita max: mq 16.000 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU): mq 5.000
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tutela e valorizzazione del corridoio ambientale del Fosso Vecchio in conformità con lo statuto dei luoghi del PS;</li><li>Realizzazione del limite urbano (art 17.2 delle NTA del RU);</li><li>La nuova edificazione, nel comparto 39 b, è subordinata al rispetto dell'allineamento del fronte edificato con quello esistente, come indicato nello schema a fianco</li><li>L'altezza massima prevista per le nuove edificazioni non deve superare l'altezza massima degli edifici presenti nelle adiacenti aree produttive;</li><li>L'approvazione del Piano deve essere preceduta, in riferimento al sistema mobilità, da:<ul style="list-style-type: none"><li>a) Redazione di uno studio sui flussi di traffico in entrata ed in uscita dalla FI-PI- LI, su via del Nugolaio e del Fosso Vecchio;</li><li>b) Uno studio di fattibilità degli interventi previsti e del relativo programma di realizzazione;</li><li>c) Un approfondimento della soluzione proposta di intersezione tra la nuova viabilità e via Del Fosso Vecchio;</li><li>d) Un'attenta valutazione degli aspetti paesaggistici e ambientali dell'opera</li></ul></li></ul> Le previsioni del Piano dovranno rispettare quanto disposto dal PGRA per le aree a pericolosità di alluvione media P2 e per le aree ricadenti in zone per eventi intensi e concentrati "flash flood" classificate in pericolosità molto elevata "4"
<b>Prescrizioni ambientali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Gli interventi sono subordinati al potenziamento strutturale, a livello di area complessiva, della rete idrica principale lungo via del Fosso Vecchio ed alla realizzazione della fognatura nera fino alla stazione di sollevamento di via Oristano prevista nel medio termine;</li><li>Le previsioni di Piano, ai sensi del PGA, dovranno essere tali da non determinare impatti negativi sui corpi idrici, verificando che non siano causa di alcun deterioramento dello stato qualitativo dei corpi idrici superficiali o sotterranei, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità;</li><li>Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica per zone di rispetto venatorio (art 17.3 delle NTA del RU);</li><li>Tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua (art. 16.7 delle NTA del RU);</li><li>Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU;</li><li>Gli interventi sono subordinati al rispetto dei vincoli relativi alle fasce di rispetto stradale, di cui al D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), e al DPR n. 495/92 per la S.G.C. FI-PI-LI;</li><li>Acquisizione pareri Enti competenti per eventuali ed ulteriori prescrizioni.</li></ul>
<b>Prescrizioni paesaggistiche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Prevedere un impianto insediativo coerente con la geometria della maglia rurale;</li><li>Far sì che l'intervento contribuisca a migliorare la visuale, fruita dalla SGC, attraverso adeguati interventi di sistemazione, anche vegetale, delle aree a parcheggio e delle aree non edificate di margine;</li><li>In considerazione del potenziale archeologico dell'area, i progetti delle opere in previsione, in particolare per quanto attiene le strutture fondali, devono essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno al fine di consentire di porre in atto le misure necessarie a tutelare l'eventuale patrimonio archeologico sepolto;</li><li>In coerenza all'art. 28 della Disciplina di Piano del PIT vigente si prescrive:<ul style="list-style-type: none"><li>Per i nuovi insediamenti di carattere produttivo di perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e riciclaggio dei materiali;</li><li>Individuazione di soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati, che riducano il fabbisogno energetico ed idrico incrementando l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili che consentano la riduzione della produzione di rifiuti e migliorino la gestione degli stessi, agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti i strutture idonee per un'efficiente raccolta differenziata.</li></ul></li></ul>

FATTIBILITÀ		AREE DI TRASFORMAZIONE PR a/b
<b>GEOLOGICA</b> Con normali vincoli FG2	In relazione agli <b>aspetti geologici</b> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).	
	<b>IDRAULICA</b> Condizionata P2	
	Per quanto concerne gli <b>aspetti idraulici</b> , l'area di cui alla previsione PR 39 a/b, secondo quanto previsto dal PGRA, ricade in area a pericolosità da alluvione media (P2) nonché in una zona per eventi intensi e concentrati "flash flood" classificata in pericolosità molto elevata "4" Per l'area di cui alla Previsione PR 39a si ritiene che la sicurezza idraulica sia garantita prevedendo rialzamento di 30 cm rispetto al piano attuale, con necessità di compenso dei volumi. L'area di cui alla previsione PR 39b è interessata da allagamenti per Tr 200 anni. L'analisi idraulica evidenzia un battente atteso sull'evento Tr 200 anni pari a 1.63 m s.l.m. I piani abitabili delle nuove edificazioni e gli accessi a interrati e garage dovranno essere posti a quote non inferiori a 2.13 m s.l.m. (livello idrometrico duecentennale con franco di sicurezza di 50 cm). A fronte di qualsiasi modifica morfologica o a realizzazione di superfici che sottraggono volumetria alla libera espansione delle acque è necessario provvedere al compenso dei volumi rispetto al battente atteso di 1.63 m s.l.m. In ogni caso sono da rispettare i criteri del D.P.G.R. 53/R	
<b>SISMICA</b> Con normali vincoli FS2	In relazione agli <b>aspetti sismici</b> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008	
	Per quanto concerne gli aspetti connessi a <b>problematiche idrogeologiche</b> , gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.	

