AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO-PR 38.2 –UTOE 38 CASCINA
PIP Cascina Est-comparto 2-

Relazione Tecnica

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Premessa

La pianificazione in oggetto riguarda l'ambito di completamento della zona produttiva posta a sud dell'abitato di Cascina e precisamente tra via del Fosso Vecchio, il nucleo abitato di via Genovesi e la parte produttiva realizzata che si estende fino alla S.S.67bis e alla via Provinciale Cucigliana - Lorenzana.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'area ricade all'interno dell'UTOE 38 – Zona per insediamenti produttivi PIP Cascina – Est regolamentata dalla scheda norma PR 38.2 con l'obiettivo di realizzare insediamenti produttivi di tipo artigianale e/o industriale con annessi spazi espositivi connessi all'attività produttiva. La predetta scheda prevede una superficie territoriale primitiva di mq.13261, una dotazione minima di spazi pubblici e standard urbanistici non può essere inferiore al 20% della S.T.L'intervento da effettuare sull'area interessata viene inoltre sottoposta,secondo il sopracitato R.U.C. a particolari prescrizioni ambientali e paesaggistiche.

Progetto di Pianificazione

Il progetto proposto per l'attuazione della pianificazione comporta la contestuale variante alla Scheda Norma dell'allegato A e alle N.T.A. del R.U. In particolare la variante prevede la riperimetrazione del comparto interessato con l' aumento della superficie territoriale di riferimento .La porzione di territorio, che con la variante richiesta viene annessa al comparto e ne modifica la consistenza ,non comporta un cambio di destinazione dei suoli in quanto le aree interessate sono attualmente disciplinate dall'art.27.1 come Aree produttive esistenti del R.U. aventi la stessa funzione di quella prevista per il comparto edificatorio .

Viene previsto,per raggiungere la piena consistenza territoriale del comparto interessato all'intervento,l'acquisto di una particella di proprietà dell'Amministrazione Comunale attualmente identificata all'Agenzia del Territorio di Pisa e al N.C.T. del comune di Cascina nel Foglio di mappa n.33 mappale 1812 di mq.100.

Si prevede ,nella proposta progettuale , la volontà di monetizzazione di tutti gli standard prevista nella Scheda Norma con un conseguente aumento della superficie fondiaria in considerazione del fatto che le aree e gli spazi pubblici verrebbero a posizionarsi in zona periferica e non congeniale all'utilizzazione pubblica ,che la zona risulta ampiamente standardizzata e che la maggior area fondiaria disponibile fornisce respiro a spazio alle costituende attività industriali.

Viene prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria costituite dalla porzione di strada posta a sud del comparto a completamento della viabilità esistente con la cessione della stessa al patrimonio pubblico secondo le modalità individuate nella convenzione urbanistica e in continuità della sopradetta viabilità verranno inoltre realizzate opere di finitura su un area pubblica identificata da un tratto di strada ancora incompleto.

Elaborati del P.I.P.

Gli elaborati e i fascicoli del “PIP – Cascina Est, via del Fosso Vecchio Attuazione del comparto n.2” sono:

Fascicoli:

- Estratto di mappa
- Visure Agenzia del Territorio
- Titolo di proprietà
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Computo metrico estimativo
- Convenzione
- Estratto R. U.C.
- Relazione idrogeologica - idrica
- Diritti di segreteria
- Verifica conformità PIT
- Relazione ai sensi comma 4 art.40 "Norme Ambientali" N. T. A.
- Dichiarazione e relazione Barriere Architettoniche DPR 503del 24.07.1996 e del DPGRT 41/R del 29.07.2009
- Relazione Impianto elettrico illuminazione pubblica
- Parere Enti

Elaborati grafici:

- TAV. 1 - Perimetro di comparto
- TAV. 2 - Rilievo attuale
- TAV. 3 - Uso del suolo e rilievo fotografico
- TAV. 4 - Estratto di piano strutturale: Statuto dei luoghi
- TAV. 5 - Estratto Elaborati del Regolamento Urbanistico: Tutele Ambientali
- TAV. 6 - Funzioni di comparto
- TAV. 7 - Foto aerea con schema di progetto
- TAV. 8 - Regolamento Urbanistico con inserimento schema progetto
- TAV. 9 - Parametri urbanistici, Campo edificatorio, Lotti funzionali
- TAV. 10 - L. 122/89 - Permeabilità

- TAV. 11 - Planivolumetrico
- TAV. 12 - Sezioni ambientali, Sezioni stradali
- TAV. 13 - Elaborato grafico per DPR 503 del 24.07.1996 e DPGRT 41/R del 29.07.09
- TAV. 14 - Piano particellare
- TAV. 15 - Opere di urbanizzazione: Rete Fognaria nera/bianca
- TAV. 16 - Opere di urbanizzazione: Rete Acquedotto
- TAV. 17 - Opere di urbanizzazione: Rete Gas
- TAV. 18 - Opere di urbanizzazione: Rete Enel
- TAV. 19 - Opere di urbanizzazione: Rete Illuminazione
- TAV. 20 - Opere di urbanizzazione: Rete Telecom
- TAV. 21 - Tavola ambientale
- TAV.22 – Tracciato stradale cotesto urbano
- TAV. 23- Carta tematica tracciato stradale
- Tav.24 - Segnaletica

Cascina, Li

Arch. Marco Malloggi