

<b>U.T.O.E. 3</b> <b>Zona industriale</b>	<b>SCHEDA NORMA - <u>Variante Urbanistica n° 26 bis - POTENZIAMENTO DEL SISTEMA VIARIO E DOTAZIONI AMBIENTALI DEL MARGINE NORD-OVEST DELLA ZONA PRODUTTIVA AD INTEGRAZIONE DELLA VARIANTE N.26</u></b>
--	--

#### DESCRIZIONE

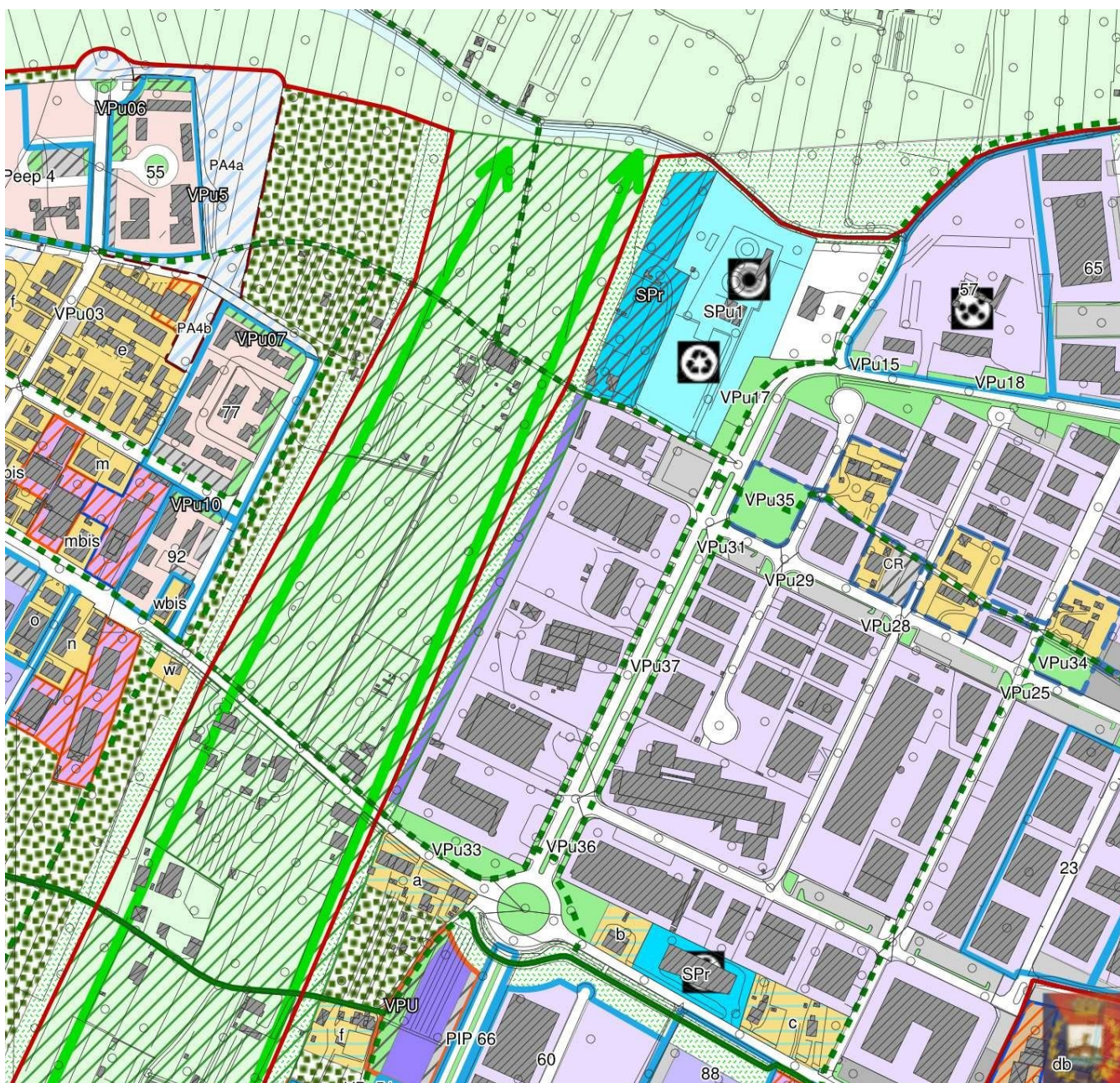
Zona produttiva di cui all'art.25.2-Ambito 2-Zona artigianale consolidata- comparto produttivo PIP-le Melorie.

Nel 2016 il Comune di Ponsacco intervenne con una variante urbanistica che interessò l'intero comparto produttivo del PIP-le Melorie (approvazione definitiva con Deliberazione del C.C. n° 59 del 28.09.2017). La variante riconsiderò l'intero perimetro dell'UTOE, ridotto rispetto alla previsione approvata nel 2009. Prioritario obiettivo della variante è stato quello di riconfigurare i comparti di trasformazione non attuati, apportando una revisione complessiva del sistema infrastrutturale e provvedendo altresì all'aggiornamento della computazione degli standard e alla loro riconfigurazione all'interno dell'UTOE. La variante in oggetto, ha come obiettivo un minimo allargamento del confine dell'area produttiva verso nord-est, inglobando parte di quello che ad oggi è ambito di territorio agricolo.

A seguire l'estratto della zona interessata dalla modifica.

In recepimento dei contributi pervenuti dalla regione Toscana- settore Via e Vas, (prot. 14682 del 07.07.2020) e della commissione del paesaggio nella fase di valutazione della esclusione del procedimento di VAS, sono state dettate per l'area specifica della suddetta variante le seguenti Condizioni alla fattibilità degli interventi ammissibili, in aggiunta a quelli già dettati dalla disciplina di cui all'art.25.2 delle NTA del RU.

Si terrà conto del fatto che il nuovo P.S. strutturale adottato (Deliberazione del C.C.n°59 del 20.12.2018) individua su tutto il fronte di variante, un'area interessata da Progetti di Riqualficazione e di rigenerazione urbana –la sistemazione paesaggistica dei margini urbani di cui all'art.36 comma 2 e 7 della disciplina del Nuovo Piano strutturale.



## Condizioni alla fattibilità degli interventi ammissibili

### Parametri Urbanistici

Vengono confermati i parametri della Zona Produttiva consolidata—art.25.2 \_Ambito 2-NTA

Parametri urbanistici generali

Sup.utile/fondiarìa: 1mq/mq.

Rc.50% H max. ml.10,50

Standard richiesti 20% della sup. Lorda (se artigianale) 80 mq. ogni 100 mq. Sup.Lorda commerciale/direzionale

La trasformazione dei comparti produttivi già delineati e delle attività produttive già presenti e attive in ambito della UTOE specifica, dovranno prevedere nella progettazione puntuale ed esecutiva, la realizzazione di un'area filtro "verde" a margine dell'area industriale che possa garantire il mantenimento delle attuali performance del corridoio ambientale individuato nel RU.



L'integrazione alla variante 26 propone l'individuazione di un'area destinata a parco verde estesa per tutto il fronte Nord/Ovest dell'area produttiva.

Porzione di questa area è già individuata in un progetto esecutivo il cui perimetro aggiorna la previsione riportata nella variante 26. Le progettazioni ancora da eseguire dovranno adottare criteri analoghi alla progettazione già in essere.

L'attuazione dell'area a verde è in carico ai frontisti preliminarmente o contestualmente all'attuazione degli interventi di sviluppo del proprio comparto produttivo, previa sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata a disciplinare la realizzazione, la manutenzione e l'uso dell'area a parco.

La stessa fascia a verde, si ritiene opportuna anche a garantire idonea schermatura per l'edificio a destinazione residenziale.

~~Tale fascia di filtro viene indicata anche nella Tavola di R.U. come modificata (tavola n°1 e 4 del R.U.).~~

L'integrazione alla Variante 26 prevede il potenziamento di un tratto di via della Rotina finalizzato a consentire maggiore funzionalità all'infrastruttura in prossimità agli ampliamenti delle attività esistenti già ammissibili all'interno della stessa variante.

Gli interventi sulla strada, da sottoporre a convenzionamento, saranno attuati dalle aziende che fronteggiano il tratto di via della Rotina singolarmente o in consorzio con gli altri frontisti, previo convenzionamento poiché trattasi di interventi su strada Comunale.

Relativamente alla problematica della risorsa idrica, ogni intervento dovrà assicurare un idoneo potenziamento della parte strutturale della rete e al contempo aumentare la risorsa idrica predisponendo eventualmente una ulteriore interconnessione con reti o macrosistemi di comuni limitrofi.

Ovviamente la proprietà dovrà confrontarsi con gli Enti gestori del Servizio, al fine di trovare le idonee soluzioni.

Relativamente alla qualità dell'aria vengono segnalati per il territorio del Comune di Ponsacco, sostanze elevate di inquinanti quali il PM10 (come riportato nel quadro conoscitivo –Allegato 1 del PQRA – pag.13). Il Comune per questo rientra tra i Comuni obbligati a dotarsi di PAC (piani di azione Comunale), e infatti il Comune di Ponsacco rientra nel PAC 2016-2018 del Comprensorio del Cuoio).

Come da disciplina del PRQA, in particolare art.10, gli interventi consentiti a seguito della variante Urbanistica di cui trattasi dovranno dotarsi di un puntuale documento di valutazione Ambientale, atto a valutare il quadro esistente, configurando possibili scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambientale. Le soluzioni tecniche adottate nei singoli progetti di nuova edificazione in ampliamento all'interno dei comparti già consolidati, dovranno delineare interventi di mitigazione, con l'obiettivo di eliminare o ridurre, per quanto possibile, eventuali effetti negativi.

In linea altresì con quanto disciplinato all'art.11 delle sopra richiamate Norme di attuazione del PQRA, dovranno essere presentati, a supporto degli stessi progetti, specifici documenti in relazione alla scelta di idonea piantumazione, privilegiando la messa a dimora di specifiche specie arboree con la capacità di assorbire sostanze inquinanti.

Per questo dovrà essere valutato quanto indicato dalla DCR n.72 del 18/07/18 *“Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree per l'assorbimento di particolato ed ozono – Linee Guida”*.

In generale i vari progetti che saranno presentati, dovranno essere corredati da apposito documento tecnico/progettuale in cui si individuano e descrivono gli interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art.62 della LRT n.65/14-Qualità degli insediamenti- comma 1 lettere-

- a) in tema di riqualificazione del margine urbano, in coerenza con il comma 7 dell'art.36 della disciplina del nuovo piano strutturale.
- b) alla dotazione del verde urbano e del verde di connessione ecologica;
- e) alla qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione della riserva idrica anche potenziale;
- f) alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica o per il riutilizzo delle acque reflue;
- g) alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;

- h) alle prestazioni di contenimento energetico degli edifici;
- l) alla qualità dell'architettura.

Altresì si dovrà tener presente, nella valutazione dei progetti che verranno presentati, il rispetto della disciplina dettata nelle NTA del RU, in particolare art.49, proprio in relazione alle “Condizioni alla trasformazione” in merito al Sistema Acqua-Sistema rifiuti,-Sistema aria- sistema Energia, e sistema radiazioni non ionizzanti.

Gli Interventi di mitigazione ambientale che risulteranno necessari, saranno sottoposti ad opportuno convenzionamento.

ESTRATTO DA R.U. – VARIANTE 26 BIS – STATO INIZIALE





ESTRATTO DA R.U. -VARIANTE 26 BIS - STATO FINALE

