

Oggetto: Variante al regolamento Urbanistico finalizzata all'ampliamento della zona produttiva di cui all'art.25.2-Ambito 2-Zona artigianale consolidata- con contestuale modifica al perimetro dell'UTOE nei limiti previsti e consentiti dal vigente Piano Strutturale, comparto produttivo PIP-le Melorie. Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della LRT n.65/2014 e dell'art.5bis della LRT n.10/2010.

Relazione sugli Obiettivi della variante
(art.17 comma 3 della L.R. 65/2014)

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.

A seguito di varie istanze da parte di cittadini e della stessa necessità dell'Amministrazione di apportare alcune modifiche attuative dei comparti anche già consolidati all'interno del tessuto produttivo interessato dalla suddetta Variante, venne avviato il procedimento per una ulteriore e puntuale Variante della area di cui trattasi, (Avvio di procedimento con Deliberazione di Giunta Comunale n° 165 del 20.12.2018) variante che poi non ha avuto un proseguimento, a causa anche delle salvaguardie imposte alla strumentazione normativa vigente del Comune di Ponsacco.

Ad oggi la normativa regionale di riferimento è cambiata in quanto, da parte del comune si è pervenuti all'Avvio del Procedimento nel Nuovo Piano strutturale e del Piano Operativo, con Deliberazione della G.C. n 46 del 20.03.2018, e alla successiva adozione del Nuovo Piano strutturale (ad oggi in fase di approvazione) con Delibera del C.C. n°59 del 20.12.2018.

Inoltre a livello regionale è in vigore la L.R. 69 del 22.11.2019 che ha apportato modifiche alla L.R. 65/2014: nello specifico, per le aree produttive, con l'art. 62 ha introdotto nella L.R. 65/2014 l'articolo 252 TER che riporta:

“ Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230,231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;

c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II, .

2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate. ”

In ragione dell'aggiornamento della normativa regionale, l'Amministrazione Comunale intende riprendere il percorso precedentemente avviato, per consentire in attesa della approvazione del Nuovo Piano strutturale e la successiva redazione del Piano Operativo, la possibilità di una più attenta definizione del comparto produttivo, con modifiche, di fatto non sostanziali, ma che apporterebbero benefici alle attività esistenti, con la possibilità per le stesse di fare piccoli ampliamenti per nuovi sviluppi alle proprie attività, incentivando nuove aspettative di sviluppo, anche economico, in un generale clima di crisi.

La porzione Nord del comparto corrisponde alla parte più datata, derivante da un primo PIP risalente agli anni dal 1979 al 1999 circa (primo PIP approvato con Delibera G.R. n° 433 del 30.06.1979 e seguente PIP approvato con Deliberazione del C.C. n° 22 del 28.02.1998.).

In questo ambito di tessuto consolidato con destinazione produttiva, pochissime sono le previsioni di trasformazione e nuovo insediamento, le possibilità di intervento sono attualmente indirizzate soprattutto al recupero e al riuso dell'esistente anche attraverso i cambi di destinazione d'uso e l'incremento della dotazione di servizi.

In applicazione della normativa attuale le aree già edificate risultano sature e organizzate secondo uno schema semplice di lotti disuguali, affiancati e allineati lungo le viabilità principali.

Gli indirizzi normativi e le considerazioni ambientali spingono verso il riutilizzo delle aree già edificate o l'utilizzo più intensivo ma soprattutto più razionale di comparti nati in epoche in cui il concetto di "consumo di suolo" non era stato ancora elaborato.

Si aggiunga che la zona Sud del Comparto produttivo (quello più recente) è interessata, secondo studi recenti, confermati dalle analisi redatte per il Nuovo Piano Strutturale, da pericolosità idrauliche locali che impongono, al momento dell'attuazione della trasformazione urbanistica, interventi di messa in sicurezza e di mitigazione ai fini dell'invarianza, assai penalizzanti.

Le aree oggetto di intervento sono sottoutilizzate in termini di sfruttamento edilizio poiché la necessità di conservare superfici permeabili o, di più, quella di realizzare aree di compensazione confina il rapporto di copertura dei lotti in percentuali molto basse.

Progetto

Le considerazioni in premessa trovano riscontro in istanze da parte dei soggetti economici insediati nell'area Nord del comparto produttivo, nelle quali segnalano la necessità di piccoli ampliamenti.

La possibilità di intervento in ampliamento, nei limiti segnati dall'attuale Piano Strutturale e dalla recente normativa regionale (istituto del Perimetro del Territorio Urbanizzato) appare limitata al fronte Ovest della zona a Nord della via di Gello del comparto produttivo.

In questa parte del comparto sono dislocate alcune aziende che hanno, dal punto di vista edilizio, esaurito il potenziale edificatorio del loro lotto di pertinenza e che al contempo manifestano necessità di ulteriori dotazioni di spazi scoperti e coperti a servizio dell'attività già presente.

Il progetto di variante ipotizza infatti un ampliamento della zona produttiva verso Ovest, apportando una modifica del perimetro dell'attuale UTOE, ai fini di costituire una fascia da aggregare ai lotti esistenti, consentendo eventuali ampliamento di superficie edificabile, come da Allegato 1 a seguire.

Le nuove aree non avranno in alcun modo autonomia, poiché prive di accesso diretto dalla pubblica via e quindi potranno essere edificate unicamente a servizio dei lotti esistenti come accorpamento di

nuove superfici edificabili, da ricondurre ai parametri dell'art.25.2- ambito 2-Zona artigianale consolidata- delle vigenti Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Nella fase di progettazione potranno essere riconsiderati anche gli stessi parametri del citato art.25, specie in materia di rapporto di copertura.

Gli standard aggiuntivi eventualmente necessari saranno rintracciati all'interno delle aree di intervento.

Si evidenzia come la previsione del progetto di variante , è in linea e conforme alle previsioni del Piano strutturale adottato con Deliberazione del C.C. n°59 del 20.12.2018.

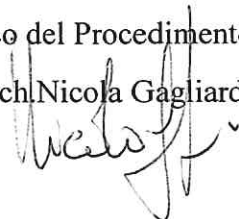
Inoltre , in considerazione della tipologia di variante puntuale, specifica sul comparto dell'UTOE produttiva, non occorre attivare, per quanto sancito dall'Accordo tra il Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana (17 maggio 2018), il procedimento di cui all'art.21 della disciplina del PIT "Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio", pertanto si provvede all'avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della LRT n.65/2014 e dell'art.5bis della L.R. 10/2010.

Il progetto di variante potrà contenere anche ulteriori aggiornamenti normativi riferibili alle aree interessate dalla variante o con valenza di norma generale per il comparto produttivo –UTOE n.3

Ponsacco 25.02.2020

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch.Nicola Gagliardi

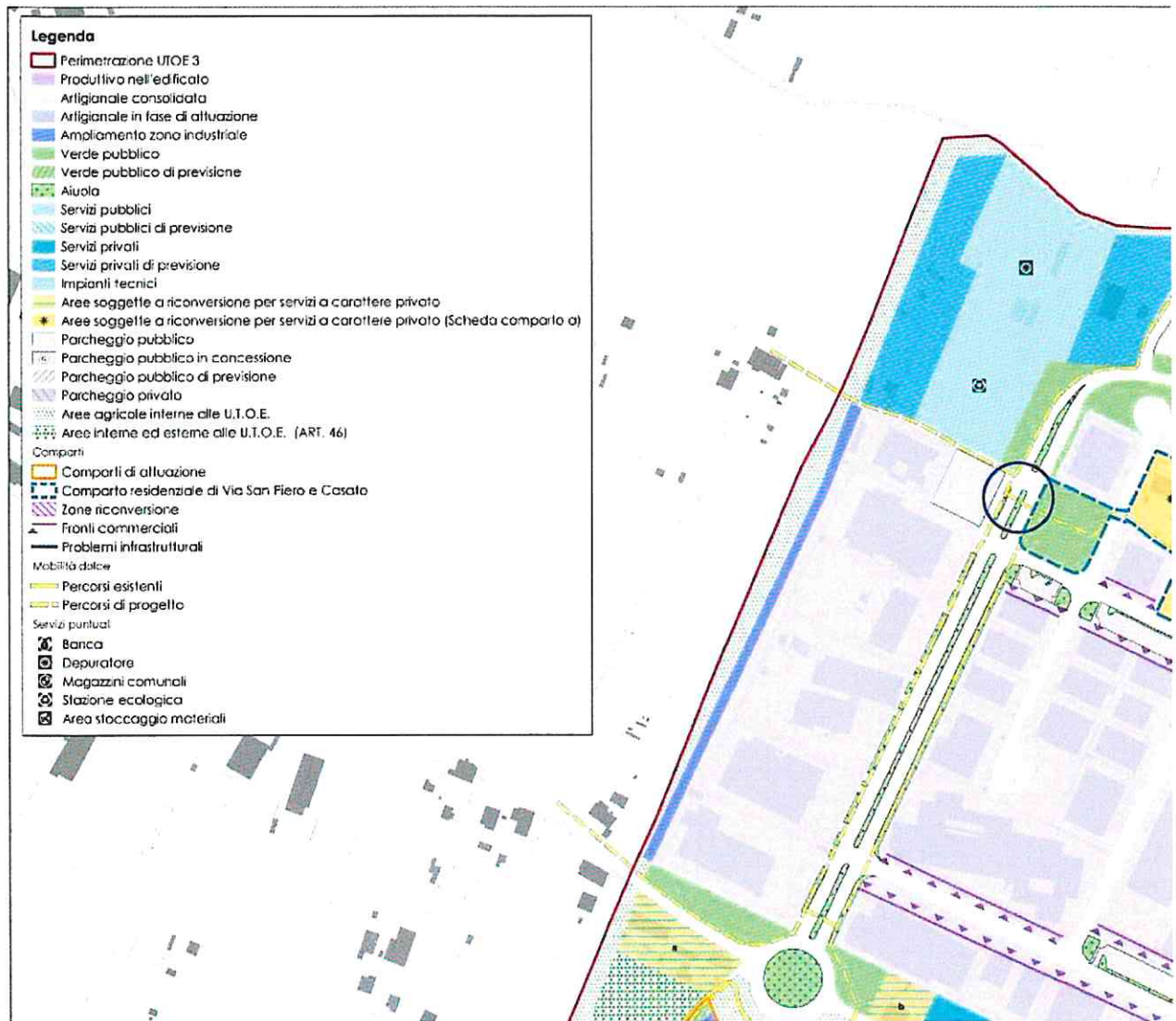


ALLEGATO 1

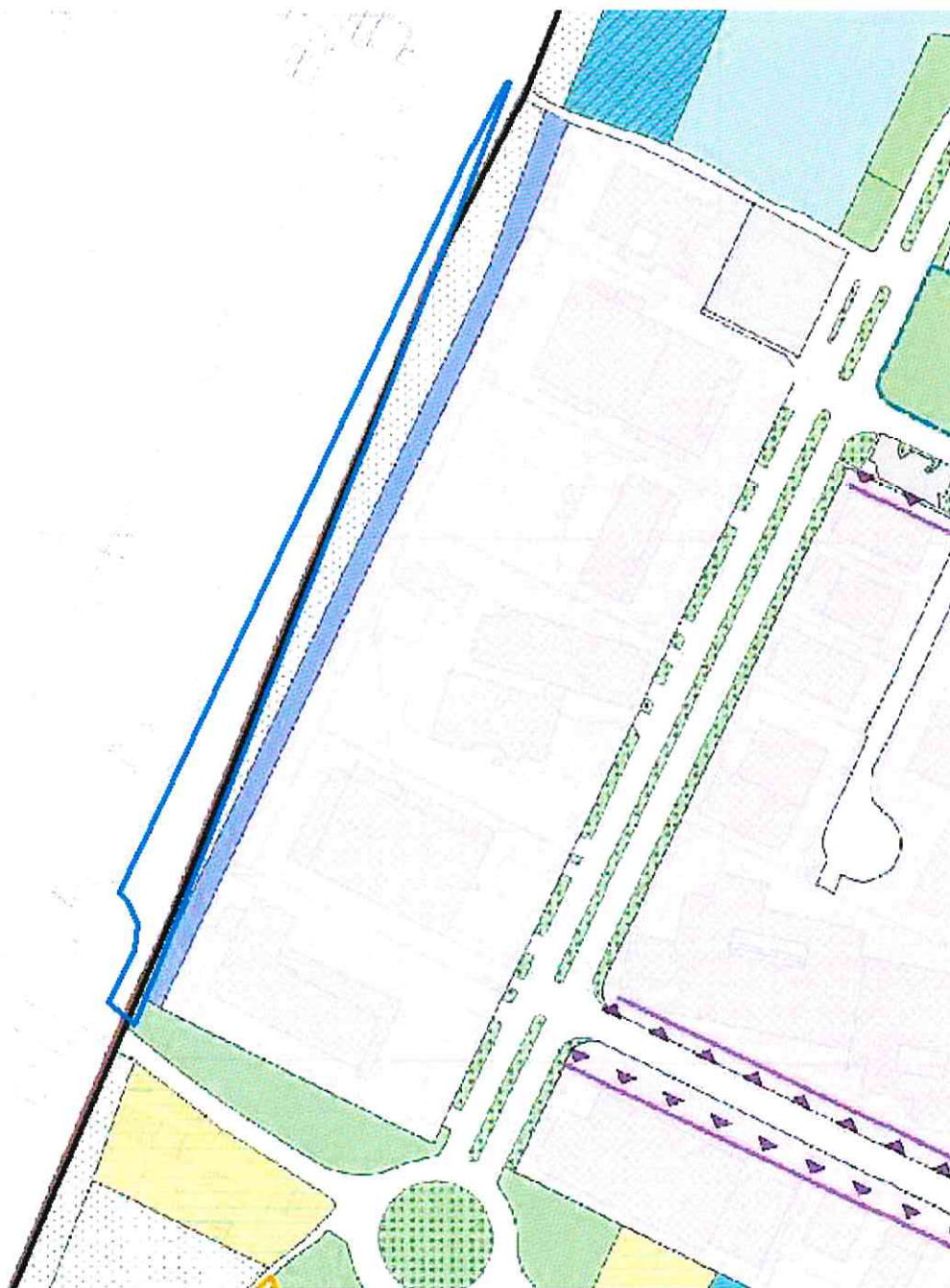
OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'Ampliamento della zona produttiva di cui all'art. 25.2-Ambito 2-Zona artigianale consolidata con contestuale modifica al perimetro dell'UTOE nei limiti previsti e consentiti dal Vigente Piano Strutturale, comparto produttivo PIP-Le Melorie. Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 , dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 .

ELABORATO GRAFICO – MODIFICA





Estratto Regolamento Urbanistico Attuale (come da Variante n° 19 al R.U approvata con Deliberazione del C. C. n° 44 del 29.06.2017 e successiva deliberazione del C.C. n° 59 del 28.09.2017)



Area in ampliamento proposta dalla variante Urbanistica: area che va ad estendere l'area artigianale consolidata ed inserita all'interno dell'UTOE Produttiva, della quale conseguentemente, se ne modifica il perimetro, nella tolleranza consentibile.