

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 degli artt. 14,16,17 della LRT n.65/2014 e della LRT n.10/2010, dell'art.5 della LRT n.10/2010 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR

Nel 2016 questo Comune di Ponsacco intervenne con una variante urbanistica che interessò l'intero comparto produttivo del PIP-le Melorie.

La variante riconsiderò l'intero perimetro dell'UTOE che, in genere, fu ridotto rispetto alla previsione approvata nel 2009, riconfigurò i comparti di trasformazione non attuati, apportò una revisione complessiva del sistema infrastrutturale provvedendo altresì all'aggiornamento della computazione degli standard e alla loro riconfigurazione all'interno dell'UTOE.

La porzione Nord del comparto corrisponde alla parte più antica dell'insediamento. In questo ambito 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 in oggetto 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 e opportunità di sviluppo in istanze e segnalazioni di nuove necessità da parte dei soggetti economici insediati nell'area Nord del comparto produttivo.

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 che al contempo manifestano necessità di ulteriori dotazioni di spazi scoperti e coperti a servizio dell'attività già presente.

Il progetto di variante ipotizza l'ampliamento della zona produttiva verso Ovest, mediante la modifica del perimetro dell'attuale UTOE, ai fini di costituire una fascia da aggregare ai lotti esistenti, ai fini di un ampliamento di superficie edificabile.

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.

Inoltre il progetto di variante potrà indicare un "sistema aggregativo" delle nuove volumetrie che scaturiranno dalle previsioni, nel caso fosse individuata la possibilità di rivedere il disegno dei lotti e quella di poter costituire nuovi rapporti geometrici e dimensionali tra lotti, tra lotti e fabbricati e tra gli stessi fabbricati, con eventuali nuove modalità di premio dimensionale.

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

E' necessario evidenziare che il progetto che sarà sottoposto al consiglio Comunale per l'adozione della variante dovrà risultare coerente e compatibile con il livello di elaborazione e validità del Nuovo Piano Strutturale in atto in quell'epoca.

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

In particolare si potrà definire una norma transitoria per l'utilizzo delle aree sottoposte a Piano Attuativo ma funzionali ad attività già insediate o a carattere temporaneo.

Inoltre aree già assoggettate a PA, ricadenti in porzioni di territorio parzialmente urbanizzato o servite da infrastrutture in fase di completamento potrebbero assumere, per la loro trasformazione urbanistica, la procedura più semplice del Permesso di Costruire convenzionato.

Ponsacco 18.12.2018

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch.Nicola Gagliardi