



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA

Oggetto: Variante n° 26 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. **Adozione ai sensi dell'art. 30 e 32 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.

IN considerazione di quanto sopra esposto, con Deliberazione della Giunta Comunale n°34 del 03.03.2020, è stato dato avvio del procedimento della variante ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014 e dell'art.5 bis della L.R. 10/2010 relativo al procedimento di assoggettabilità a VAS.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Premesso che il Comune di Ponsacco è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/1995 e s.m., adottato con deliberazione del C.C n° 25 del 25.03.2004, e approvato con deliberazione del C.C. n° 68 del 27.06.2005;
- Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, adottato con deliberazione del C.C. n° 39 del 07.08.2008 e approvato con deliberazione di C.C. n° 25 del 17.04.2009 e deliberazione di C.C. n° 68 del 30.11.2009;
- Si fa presente che:
- Con Deliberazione del C.C. n° 59 del 20.12.2018 è stato adottato il Nuovo Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014

Visti altresì i seguenti atti di pianificazione territoriale:

- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 61 del 16.07.2014 ed approvato con delibera di C.R. del 27.03.2015;
- P.T.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 100 del 27.06.2006 e successiva Variante per il territorio rurale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7 del 13.01.2014;
- Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con Delibera n° 185 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 11.11.2004 e approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 (G.U. n.230 del 03.10.2005), per le parti relative al Rischio da frana;

- Piano di Bacino Stralcio Rischio Idraulico (P.R.I.) adottato con Delibera n° 215 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 21.12.2010 e approvato con D.P.C.M. del 19.05.2011 (G.U. n.273 del 23.11.2011);
- Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico (P.B.I.) adottato con Delibera n° 204 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno in data 28.02.2008 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 78 del 02.04.2008;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) adottato con Delibera del Comitato Istituzionale Integrato ex art. 4, comma 3, del D.lgs. 219/2010 n° 231 del 17.12.2015 ed approvato con Delibera n. 235 del 03.03.2016;
- Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazioni di C.C. n° 50 e 51 del 17.05.2005;

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Le considerazioni in premessa trovano riscontro in istanze da parte dei soggetti economici insediati nell'area Nord del comparto produttivo, nelle quali si segnala 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 in coincidenza del Perimetro del territorio Urbanizzato individuato dal Nuovo Piano Strutturale adottato, al fine 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.

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.

PROCEDIMENTO DI VAS

Per avviare il procedimento di assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010, è stata convocata la commissione del paesaggio con delega alla VAS (seduta a distanza in sede propria, causa COVID), che ha confermato il documento preliminare agli enti a cui trasmetterlo (prot.n. 9689 del 06.05.2020) come indicati nella Deliberazione di G.C. 34/2020, di avvio del Procedimento, e pertanto con i protocolli n° 9831 e 9836 del 08.05.2020, è stato inviato il documento preliminare agli enti preposti al rilascio di pareri in merito.

Nel suddetto parere, la commissione ha elencato alcuni aspetti di criticità da valutare in sede di approfondimento nella fase di preparazione della disciplina e cartografia della variante, nello specifico ha richiamato il parere trasmesso dal Settore Via-vas della Regione Toscana.

Tali contributi, sono stati fatti propri dall'Amministrazione, e rientrano nella parte normativa della suddetta variante.

Trascorsi i trenta giorni, e valutati i contributi pervenuti, la Commissione si è espressa con esito di non assoggettabilità a Vas.(parere agli atti pervenuto al protocollo del comune di Ponsacco al n° 15799 del 16.07.2020).

VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

IN conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia, è stata depositata, per la suddetta variante al RU la certificazione relativa alle indagini geologico-tecniche all'Ufficio del Genio Civile di Area Vasta di Pisa, al numero 419 del 08.04.2020.

A seguito del suddetto deposito, l'ufficio regionale del genio civile ha chiesto specifiche ad integrazione su quanto depositato (nota pervenuta in data 22.04.2020 al n. 8988).

A seguito della valutazione di quanto richiesto a chiarimento nella nota di cui sopra, l'ufficio, ha provveduto ad integrare quanto necessario, con specifica nota, sottoscritta anche dal geologo incaricato delle indagini.(nota trasmessa in data 24.08.2020 con protocollo n° 19130.)

In data 17.09.2020 con protocollo n° 21129, il Genio Civile ha comunicato l'esito finale positivo.

Nelle conclusioni della relazione di fattibilità redatta, viene specificato come la variante proposta sia compatibile con il contesto geologico in cui si inserisce.

Si rimanda comunque alla Relazione sopra richiamata, per ogni aspetto, prescrizione, specifica tecnica in essa contenuta, necessaria per l'attuazione degli interventi ammissibili, nella fase esecutiva.

VINCOLI E CONDIZIONI PER LA FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Si precisa che in ambito di procedimento di cui alla legge regionale 10/2010, di assoggettabilità a Vas, è pervenuto un contributo da parte della Regione Toscana (settore Vas) che si ritiene, in ambito di adozione della variante, di elaborare e fare proprio, inserendo quanto di specifico, sia cartograficamente nonchè normativamente, a soddisfare tali richieste, a nostro avviso corrette e puntuali.

La stessa Commissione del Paesaggio, come riportato nei paragrafi precedenti, pur escludendo dal procedimento Vas la suddetta variante Urbanistica, ha richiamato il contributo dell'ufficio regionale, facendolo proprio, e invitando l'ufficio urbanistica e l'amministrazione, a richiamarlo nella specifica normativa.

Nel sopra citato contributo in relazione al procedimento di valutazione ambientale in oggetto, si fa presente quanto segue:

1. In relazione al consumo di nuovo suolo ineditato fuori dal perimetro del TU e allo stato vigente destinato in parte a "corridoio ambientale", si prende atto che, in relazione alla verifica di coerenza con il PIT/PP della Regione Toscana (contenuti disciplinari e direttive della specifica scheda di Ambito, da pag.42) nel DP viene specificato che la previsione non si configura come un "intervento di saldatura delle aree urbanizzate in quanto gli interventi previsti dalla variante sono localizzati in stretta aderenza ai fabbricati già esistenti" e viene formulata una prescrizione per la tutela del paesaggio (pagg.49/50, "il progetto architettonico dovrà essere in armonia con le strutture già esistenti. Nel caso in cui sia prevista la piantumazione di specie arboree e/o arbustive quali interventi di arredo del verde privato, si dovrà tenere in considerazione il Piano del verde approvato dall'AC").

Al fine di tutelare le valenze ambientali e paesaggistiche dell'elemento di discontinuità tra le due aree edificate (area industriale e area residenziale), garantendo al contempo lo sviluppo di attività produttive esistenti, si ritiene opportuno che sia prevista come "condizione alla trasformazione" una area filtro "verde" a margine dell'area industriale che possa garantire il mantenimento delle attuali performance del corridoio ambientale individuato nel RU. Ugualmente, in relazione ad eventuali criticità connesse al rumore e alle emissioni in atmosfera, si ritiene opportuno garantire anche per l'edificio a destinazione residenziale opportune fasce filtro di verde.

2. Sempre al fine di tutelare (vedi punto precedente) le performance ambientali della fascia ineditata e mitigare il consumo di suolo, preso atto che le "dotazioni territoriali" e i parametri urbanistici non sono univoci (nel paragrafo sulla coerenza con il PIT/PPR risulta Sup. Utile /Sup. fondiaria 1 mq/mq, Rc 50%, Hmax 10,5 m., mentre l'art.25 delle NTA al punto 3, "zona artigianale di nuova previsione" menziona la redazione di un PA che dovrà specificare i tali parametri), è auspicabile che la variante, oltre a chiarire la modalità di attuazione delle previsioni, garantisca una adeguata percentuale di suolo non edificato e permeabile.

3. Il DP mette in evidenza criticità soprattutto in relazione alla risorsa idrica (disponibilità e reti, "sia la parte strutturale della rete che la risorsa idrica disponibile risultano essere sufficienti per il numero di utenze allacciate", pag 29) e allo smaltimento reflui ("la capacità residua di reflui trattabili dall'impianto risulta perciò, allo stato attuale, essere nulla ... le fognature attuali, in particolare i collettori principali, hanno una capacità residua di trasporto liquami molto esigua e quindi alle condizioni attuali, possono sopportare aumenti di carico molto ridotti", pag.31).

Pertanto dovranno essere chiaramente individuate opportune "condizioni ambientali alle trasformazioni", in parte già formulate nel DP ("per poter incrementare il numero di utenze sarà necessario potenziare la parte strutturale della rete e al contempo aumentare la risorsa idrica predisponendo eventualmente un ulteriore interconnessione con reti o macrosistemi di comuni limitrofi" e "in tempi brevi avrà inizio il trasferimento dei reflui in funzione degli accordi con la società di gestione dell'impianto") che dovranno condizionare l'attuazione delle previsioni per fare in modo che le trasformazioni previste non producano effetti ambientali negativi e che dovranno essere incluse nella disciplina delle varianti.

4. In relazione alla qualità dell'aria vengono segnalati parametri critici per l'ozono e per il PM10, inoltre il comune rientra tra quelli obbligati a dotarsi del PAC. Si richiede pertanto di effettuare gli approfondimenti di cui alla disciplina del PRQA e previsti all'art.10), eventualmente individuando adeguate misure di mitigazione e si consiglia di verificare i contenuti della DCR n.72 del 18/07/18 "Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree per l'assorbimento di particolato ed ozono – Linee Guida".

Ecc...."

Per rispondere ai sopra elencati punti 1-2-3-4 del contributo, si specifica che le seguenti indicazioni e condizioni verranno riportate nelle norme di attuazione del RU, nell'articolo di riferimento 25.2 delle aree consolidate, con un paragrafo specifico per la variante in oggetto.

-Relativamente al Punto 1 del contributo:

la disciplina riporterà, quale "condizione alla trasformazione", 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.

Anche in relazione ad eventuali criticità connesse al rumore e alle emissioni in atmosfera, si ritiene opportuno garantire anche per l'edificio a destinazione residenziale opportune fasce filtro di verde.

-Relativamente al Punto 2 del contributo:

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

Parametri urbanistici generali

Sup.utile/fondiaria: 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

-Relativamente al Punto 3 del contributo:

Per la problematica legata alla risorsa idrica, sulla base di quanto evidenziato nel documento preliminare devono essere inserite "condizioni ambientali alle trasformazioni", come già individuate e in parte già formulate nel DP: potenziare la parte strutturale della rete e al contempo aumentare la risorsa idrica predisponendo eventualmente un ulteriore interconnessione con reti o macrosistemi di comuni limitrofi"

Si dovrà valutare quanto riportato nella disciplina di cui all'rt.49 delle NTA del R.U.

-Relativamente al Punto 4 del contributo:

In relazione 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 specifica, , dovranno dotarsi di un puntuale di 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 possibili, eventuali possibili 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 idonee 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”* .

-Relativamente al Punto 5 del contributo:

La disciplina di cui all'art.25.2 delle NTA del R.U., verrà modificata con l'aggiunta delle seguenti indicazioni:

-il progetto sarà corredato 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;(Si veda la tav.P05 del progetto di Piano del nuovo Piano strutturale adottato)

-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 anche 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.

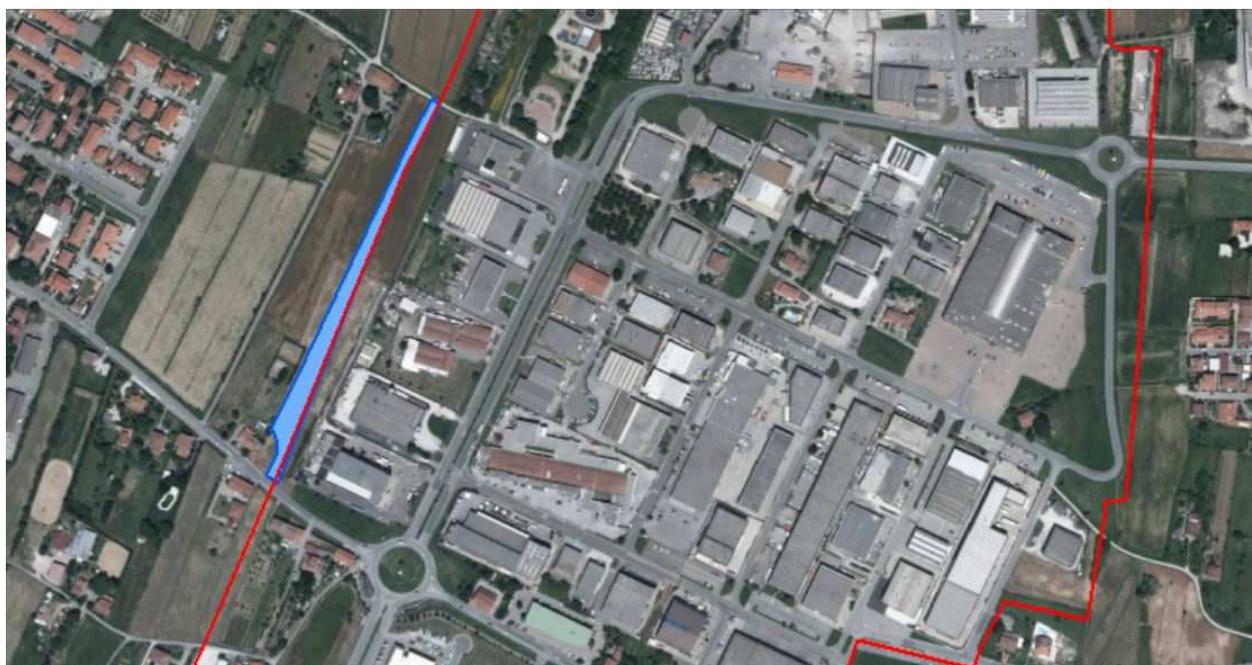
I necessari Interventi di mitigazione ambientale che risulteranno necessari, saranno sottoposti ad opportuno convenzionamento.

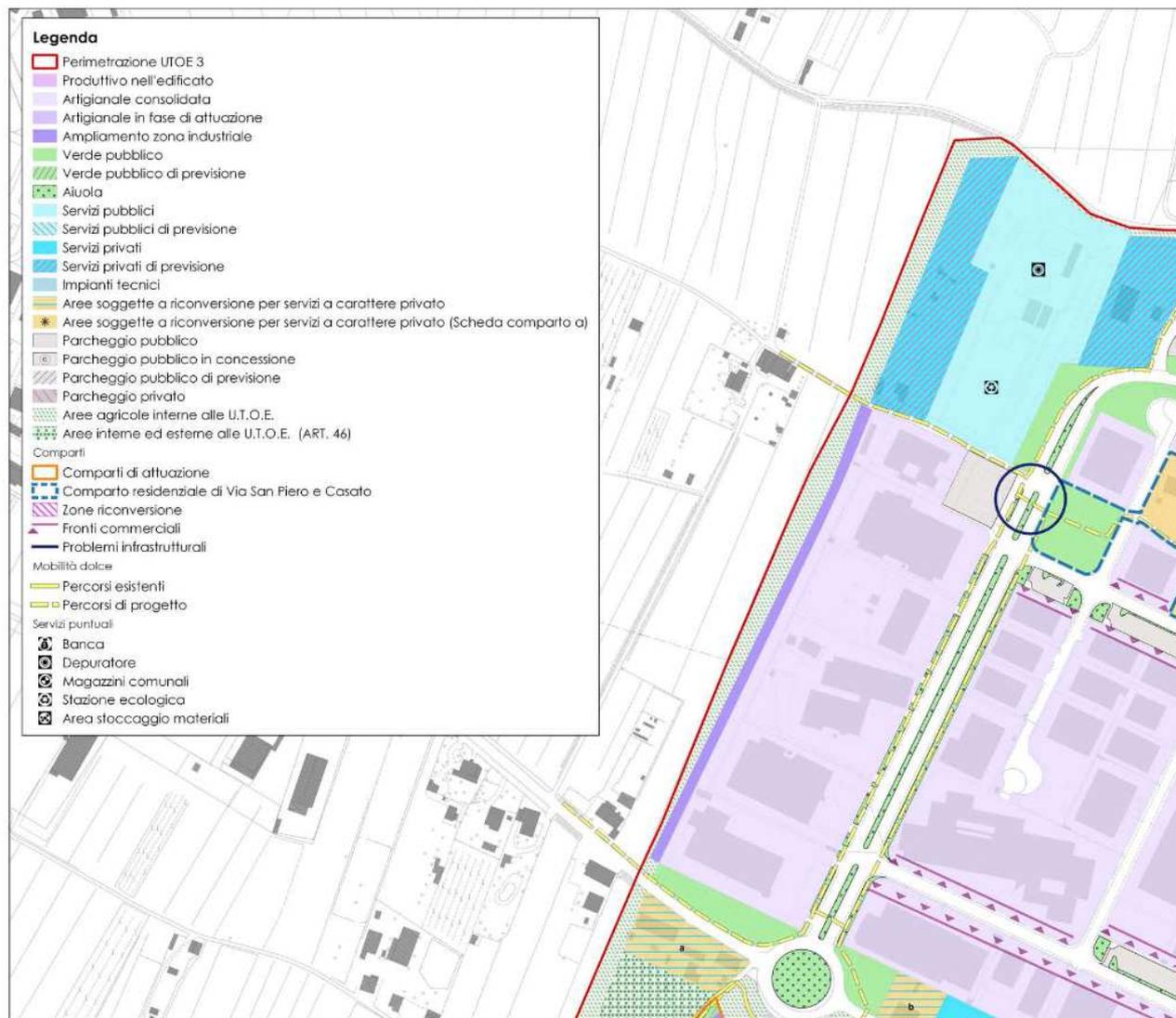
L'Attuazione di tutte le condizioni sopraelencate dovranno essere opportunamente garantite

ALLEGATO 1

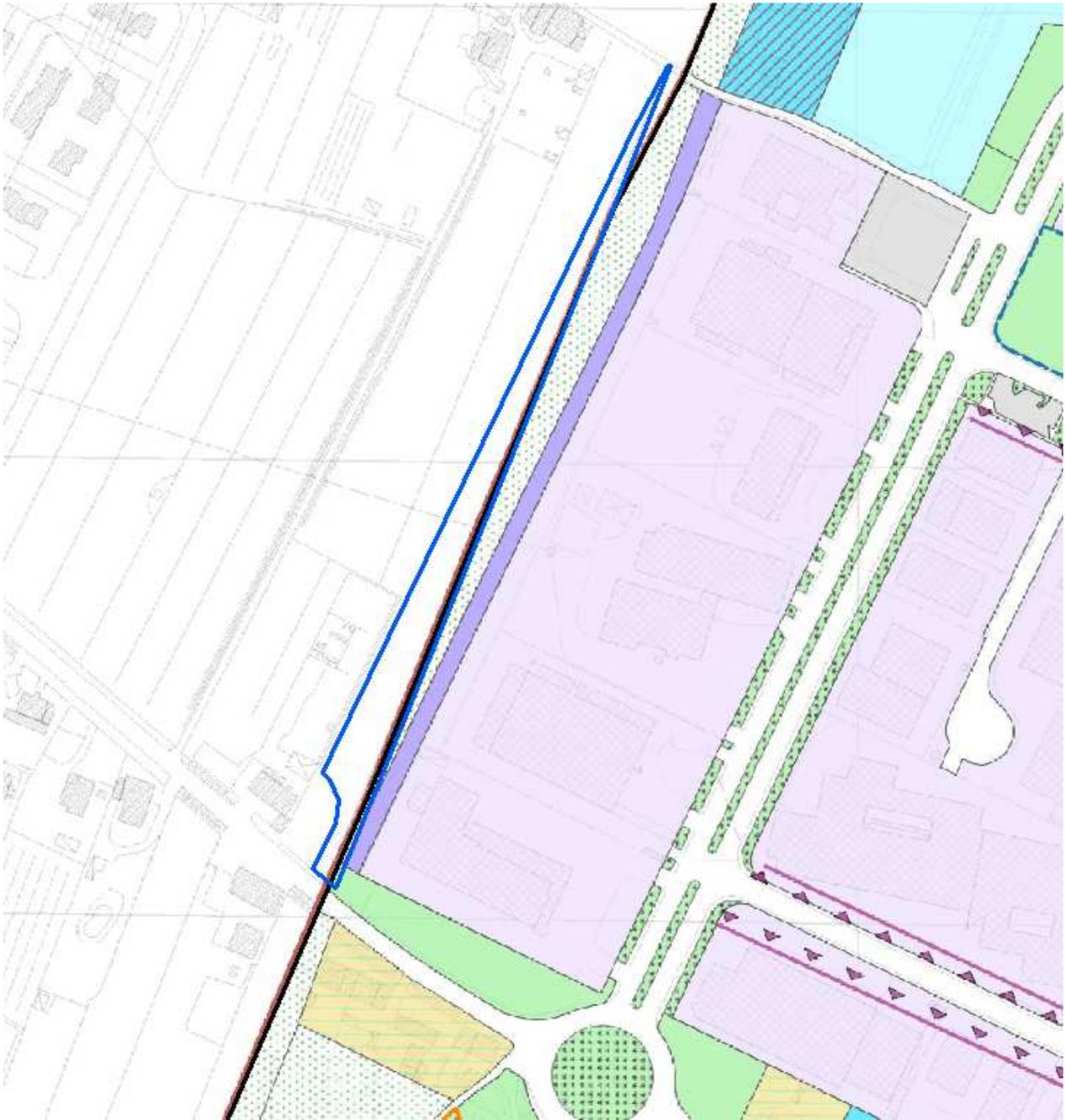
OGGETTO: Variante n° 26 al Regolamento Urbanistico finalizzata all'Ampliamento della zona produttiva di cui all'art. 25.2-Ambito 2-Zona artigianale consolidata con contestuale modifica al perimetro dell'UTOE nei limiti previsti e consentiti dal Vigente Piano Strutturale, comparto produttivo PIP-Le Melorie. (Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 , dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 con Deliberazione della G.C. 34 del 30.03.2020).

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.