

- Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)

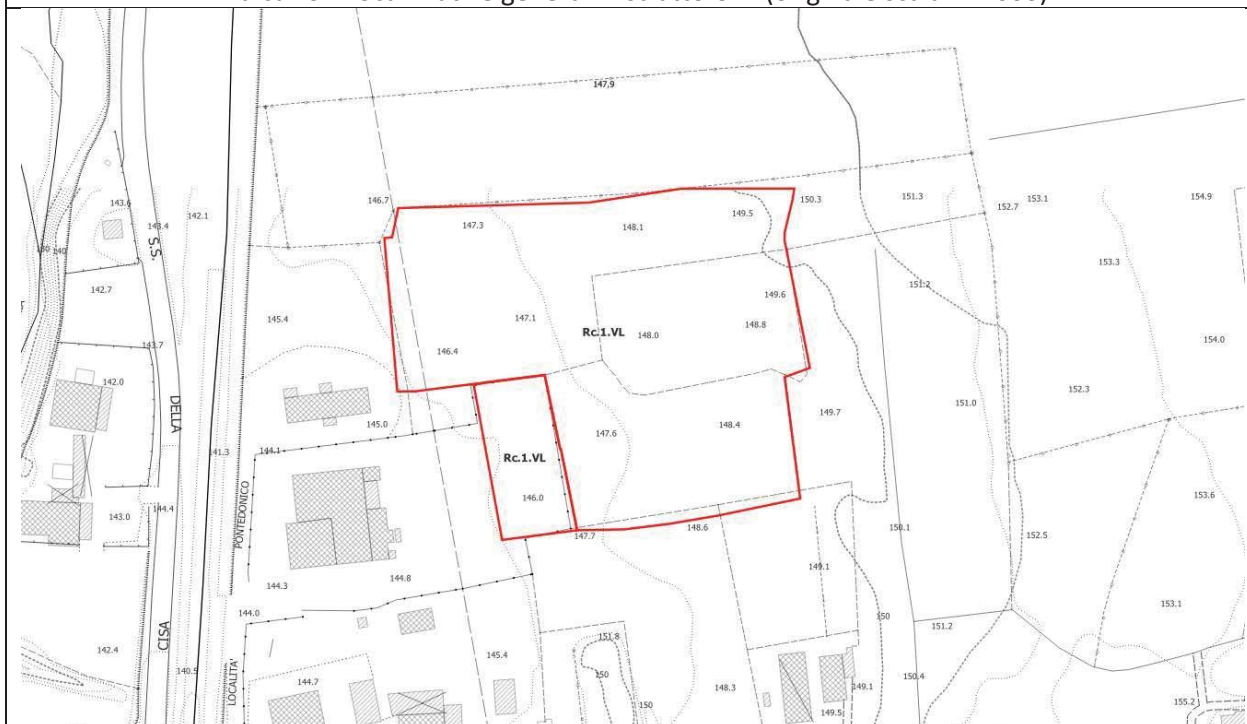
Rc.1.VL INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (ARTIGIANALE) IN LOC. PONTEDONICO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 7 – Mappali:

614,617,619,618,615,613,616,612,611,610,609,608,593,596,595,594,636,606,625,620,623,622,635,592,634,633,629, 624, 621.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attutivo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto
- Spazi ed attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	21.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	13.700
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0

Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	7.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.330
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	700
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	1.820
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	1.550

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	*15.100

* Si tratta di aree inedificate marginali e inutilizzate, solo in parte trasformate e antropizzate, in relazione alle attività e agli insediamenti produttivi contermini, anche in ragione di previgenti destinazioni urbanistiche.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	9.000
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale – artigianale

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di un'ampia porzione di territorio inutilizzata e marginale all'insediamento produttivo esistente in loc. "Pontedonico", priva di valori e fattori di interesse ambientale o paesaggistico, già in parte trasformata e temporaneamente utilizzata, anche in ragione delle contermini attività artigianali. Una porzione dell'area ricade all'interno del Territorio urbanizzato del PSI. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (VL.01 Ampliamento insediamento produttivo (artigianale) in loc. Pontedonico (CI) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede interventi di Nuova edificazione (Ne) per la realizzazione di insediamenti produttivi a destinazione produttiva (artigianale e industriale), funzionali al completamento, l'espansione e il potenziamento dell'area produttiva esistente di Pontedonico (già oggetto di apposita variante alla previgente strumentazione urbanistica). L'obiettivo della previsione è il consolidamento del ruolo strategico dell'area produttiva di Pontedonico a livello comprensoriale, in ragione della particolare ubicazione (baricentrica rispetto ai comuni posti in riva sinistra del Magra) e del livello di accessibilità, posto in fregio alla S.S.62 della Cisa. In forma complementare è previsto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (con particolare riferimento alla viabilità) e la qualificazione dell'intera area produttiva con la

contestuale realizzazione di standard urbanistici di servizio agli insediamenti (attrezzature, parcheggi e verde attrezzato). La previsione inoltre mediante le apposite misure indicate concorre a ridefinire complessivamente il margine del polo produttivo, in modo da qualificarne il contatto con il conterminare territorio rurale, con la definizione di un'area a verde pubblico, quale visuale libera da preservare.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità di servizio agli insediamenti e delle intersezioni (ingresso e uscita) con le aree di trasformazione e gli standard urbanistici previsti, da raccordarsi con quelle già esistenti nella conterminare area produttiva.
- Integrazione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio pubblico e del verde attrezzato.
- Cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Alla raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura dei piazzali a parcheggio.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica rispetto al territorio rurale dei margini dell'insediamento (cinture di ambientazione alberate, verde pubblico, filari alberati lungo la viabilità) con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno rispettare i contenuti dell'All. I del D.M. MASE del 30 ottobre 2025, relativo ai Criteri Ambientali Minimi per interventi edilizi e opere di ingegneria civile, e il Regolamento 1143/2014, relativo alle specie esotiche invasive, e al successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Relativamente alle aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	NO

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Si veda le ulteriori *"misure ed indicazioni"* di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole *"Schede"* di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.