

COMUNE DI BUTI



REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante relativa all'area di espansione produttiva Db
ai sensi art. 222 L.R. 65/14**

Documento di Avvio del Procedimento ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Febbraio 2019

VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 222 L.R. 65/14 – ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA Db - DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14

1. Finalità ed obiettivi della Variante

Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005 e Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007. Il R.U. è stato oggetto di una variante generale di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013. Nel periodo 2015-2017 sono state approvate due varianti semplificate al RU aventi per oggetto modifiche di carattere puntuale interne al territorio urbanizzato.

In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/14, nel settembre 2018 hanno perso efficacia le previsioni di RU che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi nonché le previsioni subordinate a Piano Attuativo per le quali non siano state sottoscritte le relative convenzioni entro il termine di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico.

Preso atto dell'avvenuta perdita di efficacia quinquennale delle previsioni di trasformazione del territorio, ed in attesa della revisione generale dello strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. relativa all'area di espansione produttiva Db ubicata nell'UTOE 2 Cascine di Buti, finalizzata a ripristinarne l'efficacia (decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14) ed a modificarne le modalità di attuazione (da Piano di iniziativa pubblica ad iniziativa privata convenzionata), con l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività produttive nel territorio comunale, ed in particolare nell'area produttiva di Cascine di Buti, il cui consolidamento e sviluppo riveste un ruolo strategico nel quadro della pianificazione comunale ed intercomunale (Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera).

L'area oggetto di Variante, di estensione complessiva pari a circa 11 ettari e di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, e si pone come il naturale ambito di espansione dell'importante insediamento produttivo esistente in loc. La Tura, ormai in via di saturazione. Per ubicazione ed estensione, grazie anche alla diretta accessibilità infrastrutturale dalla SP3 Bientina Altopascio e conseguentemente dall'Autostrada A11, l'area può configurarsi come polo produttivo di interesse sovracomunale.

Nelle more dell'adeguamento generale della strumentazione urbanistica, attualmente in itinere (Piano Strutturale Intercomunale e futura redazione del Piano Operativo), la riconferma delle previsioni di RU relative all'area produttiva di Cascine di Buti rappresenta un importante elemento di continuità nella gestione del governo del territorio, consentendo all'Amministrazione comunale di rispondere positivamente alla domanda di insediamento di attività produttive che, pur nelle difficoltà dell'attuale momento socioeconomico, si è manifestata con continuità.

Obiettivo della Variante al RU, in coerenza con il quadro strategico del Piano Strutturale Intercomunale in fase di formazione ed in anticipazione dello stesso, è quindi la riconferma della destinazione dell'area come zona per insediamenti produttivi, a prevalente destinazione industriale artigianale ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali commerciale al dettaglio (con esclusione di grandi strutture di vendita), direzionale e servizi, commerciale all'ingrosso e depositi (data la particolare idoneità dell'area a funzioni collegate alla logistica).

Per quanto riguarda il dimensionamento è prevista la riconferma delle potenzialità complessive stabilite dal vigente RU, sia pur tenendo conto di una marginale ripermimetrazione sul margine sud del comparto, che prevede l'ampliamento delle aree a verde e servizi connesse agli impianti sportivi comunali esistenti.

La Variante al RU definisce le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso l'individuazione di comparti e subcomparti funzionali, le infrastrutture e gli standard urbanistici da garantire nell'attuazione degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

I nuovi insediamenti produttivi, da attuare mediante uno o più Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata anziché attraverso un PIP come originariamente previsto dallo strumento urbanistico comunale, dovranno prevedere interventi di integrazione rispetto al contesto insediativo e territoriale, quali standard ed aree a verde ai margini del comparto con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica, nonché percorsi di collegamento funzionale, anche a carattere ciclopedonale, con la vicina area sportiva e l'insediamento urbano di Cascine.

E' comunque opportuno sottolineare che la Variante ha per oggetto la riconferma di aree già individuate nel vigente RU come ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, e non prevede ulteriore consumo di suolo agricolo.



Individuazione dell'ambito oggetto della Variante – Ortofoto 2016

Gli studi idraulici e geologici individueranno le condizioni di fattibilità delle previsioni e le modalità di superamento delle criticità collegate ad alcune zone caratterizzate da rischio idraulico.

Si rinvia agli Allegati tecnici in calce al presente Documento per l'individuazione delle modifiche cartografiche e normative apportate agli elaborati del vigente RU.

2. Il procedimento di Variante

La Variante al RU è formata nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 222 della L.R. 65/14 (Disposizioni transitorie generali).

L'Avvio del procedimento è effettuato ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14, contestualmente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'area oggetto di Variante ricade in buona parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, come meglio definito al paragrafo successivo. Pertanto è necessario attivare il procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

La Variante, di carattere puntuale, dovrà essere corredata da specifico Documento di Coerenza con il vigente PIT-PPR, nel rispetto di quanto stabilito dall'accordo Mibact – Regione Toscana del maggio 2018.

3. Individuazione del territorio urbanizzato ed eventuali ipotesi di trasformazione esterne

E' opportuno sottolineare che la cornice di riferimento della variante è costituita dal **perimetro del territorio urbanizzato** definito, in via transitoria, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, ovvero dalle aree che il PS vigente non destina a prevalente o esclusiva funzione agricola. Per l'individuazione di tale perimetro è stato preso a riferimento il Subsistema Insediativo di cui alla Tav. 17 di PS (vedi tavola allegata).

Ai sensi degli artt. 17 e 25 della L.R. 65/14, l'atto di avvio del procedimento individua le ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali è necessario attivare la relativa conferenza di copianificazione prevista dalla legge regionale.

Essendo l'ambito oggetto di Variante per buona parte esterno al perimetro del Subsistema Insediativo della Tav. 17 di PS, la previsione è interamente subordinata all'esito della Conferenza di copianificazione sopra richiamata.

Si fa presente che l'ambito territoriale oggetto della Variante è inserito anche nella procedura di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, attualmente in itinere, per cui sarà necessario assicurare il coordinamento e l'integrazione (se necessario) dei due procedimenti.

4. Previsione degli effetti territoriali attesi

Contestualmente alla redazione del presente Documento è predisposto il Documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi art. 22 della L.R. 10/10, al quale si rinvia per una prima ricognizione dello stato delle risorse, degli effetti territoriali e ambientali attesi rispetto agli obiettivi della Variante e in relazione al quadro normativo e programmatico vigente.

L'ambito oggetto di Variante non è interessato da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

5. Quadro Conoscitivo di riferimento ed ulteriori approfondimenti da svolgere

Il **Quadro Conoscitivo** di riferimento per la redazione della Variante è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005;
- dal Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007 e successive varianti;
- dal Quadro Conoscitivo contenuto negli strumenti di pianificazione territoriali sovra comunali, con particolare riferimento al PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 ed al PTCP approvato con DCP n. 100/2006 e n. 7/2014.
- dagli ulteriori dati e documenti disponibili presso l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al Documento di Avvio del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera ed al quadro conoscitivo in esso contenuto.

In fase di redazione della Variante verrà esplicitata e dettagliata la ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/14, costituito da:

- La struttura idrogeomorfologica;
- La struttura ecosistemica;
- La struttura insediativa;
- La struttura agroforestale;
- Il patrimonio culturale e paesaggistico.

Il PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 declina il patrimonio territoriale di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) attraverso le quattro invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Piano.

La Scheda d'Ambito *08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera* alla quale si rinvia, individua nel dettaglio il patrimonio territoriale ed i beni paesaggistici che interessano il territorio di Buti, definendo direttive e prescrizioni specifiche. Nell'adeguamento dei contenuti del RU interessati dalla Variante si farà riferimento puntuale alla disciplina definita dal PIT relativamente a tali componenti, che saranno oggetto di specifici approfondimenti relativi all'ambito oggetto di intervento.

E' opportuno ricordare che la lettura complessiva ed analitica del patrimonio territoriale comunale sarà svolta nell'ambito del già richiamato procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, e che nell'ambito della presente variante, avente carattere puntuale, ci si limiterà alla verifica ed al riconoscimento delle componenti interessate dai singoli provvedimenti, assicurando la coerenza e la compatibilità di questi ultimi rispetto al quadro normativo e pianificatorio di riferimento (PIT-PPR, PTCP, PS).

Stato di attuazione della pianificazione ed ulteriori approfondimenti da svolgere

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2007. Successivamente è stato oggetto di una variante generale di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013. Nel periodo 2015-2017 sono state approvate due varianti semplificate al RU aventi per oggetto modifiche di carattere puntuale interne al territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologico idraulici**, saranno verificati gli eventuali approfondimenti e/o aggiornamenti da svolgere rispetto agli studi allegati al RU vigente, in relazione alla natura ed all'entità delle previsioni oggetto di riconferma e/o adeguamento.

6. Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire

USL 5 Pisa
Galleria Gerace 14 – 56124 Pisa
protocollo@pec.usl5.toscana.it

ARPAT – Dipartimenti di Pisa
Via Vittorio Veneto 27 - 56126 Pisa
Arpat.protocollo@postacert.toscana.it

ATI2 – Basso Valdarno
Ufficio Postale Firenze 7
Via pietra piana 53 – 50121 Firenze
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

ACQUE Spa
Via Bellatalla 1 – 56121 Ospedaletto Pisa
info@pec.acque.net

Consorzio 1 Toscana Nord
Via della Migliarina 64
55049 Viareggio LU
protocollo@pec.bonificavm.it

Geofor Spa
Via America 105 – 56025 Pontedera Pi
geofor@legalmail.it

Unione dei Comuni della Valdera
Via Brigate Partigiane 4 – 56025 Pontedera Pi
unionevaldera@postacert.toscana.it

Comune di Bientina
comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it

Comune di Vicopisano

comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Comune di Capannori

pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it

Comune di Calci

protocollo@pec.comune.calci.pi.it

7. Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

Regione Toscana

Dip. Politiche territoriali ed ambientali

Via di Novoli 26 – 50127 Firenze

regione.toscana@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico Genio Civile di Area Vasta Livorno Lucca Pisa

Sede di Pisa

regione.toscana@postacert.toscana.it

Provincia di Pisa

U.O. Strumenti urbanistici e trasformazioni territoriali

P.zza Vittorio Emanuele II, 14 - 56125 Pisa

protocollo@provpisa.pcertificata.it

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Via dei Servi 15

50122 Firenze

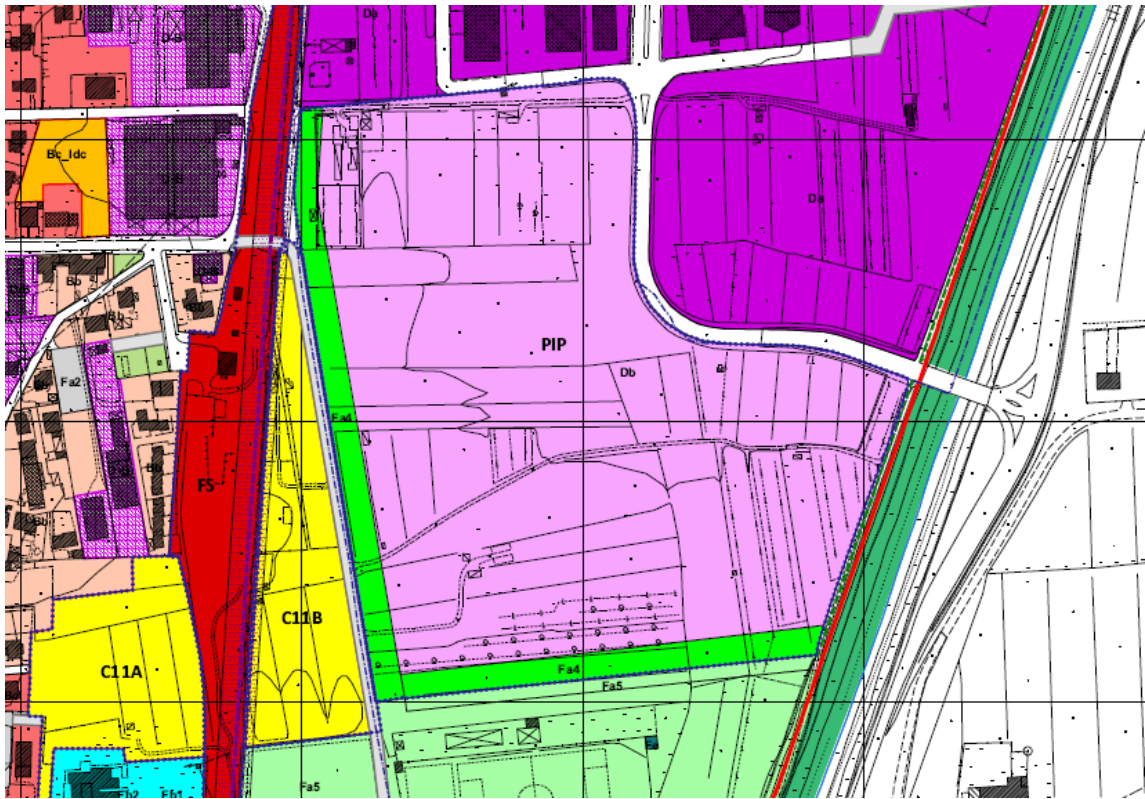
adbarno@postacert.toscana.it

8. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell’atto di governo del territorio

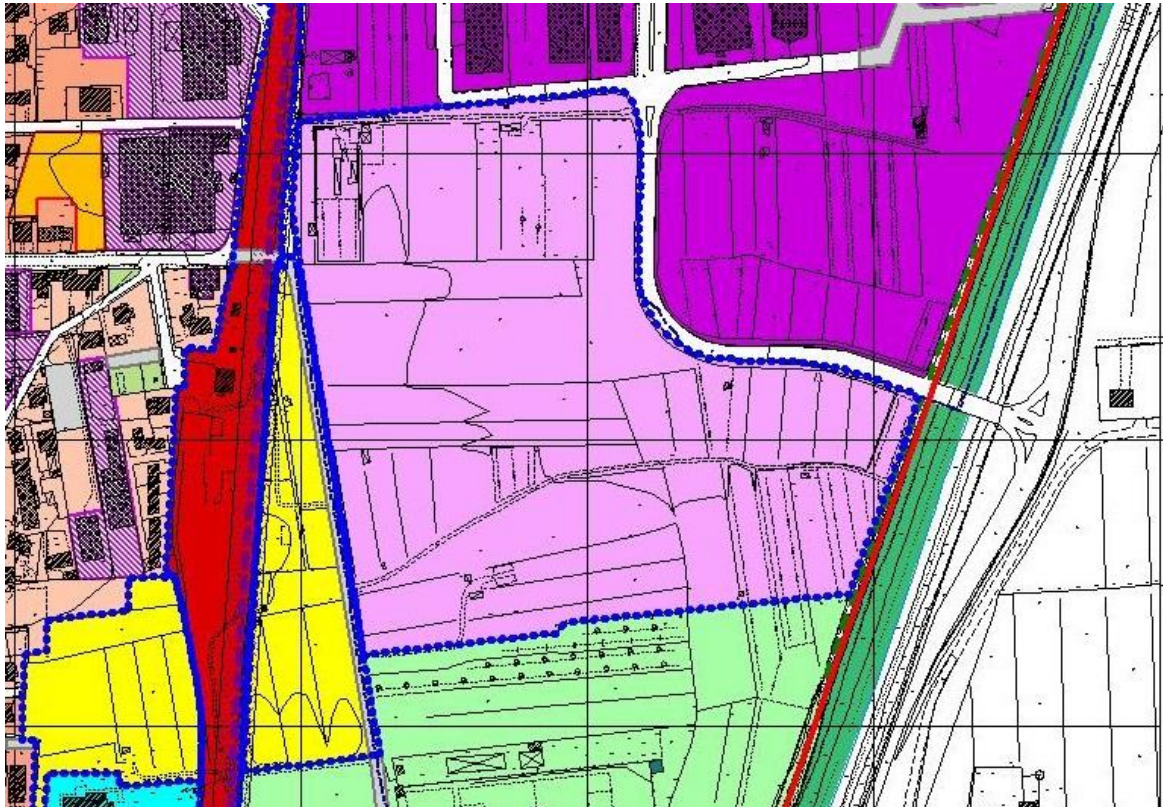
L'articolazione del percorso di informazione e partecipazione, sia sotto il profilo dei tempi che degli strumenti, verrà definita di concerto con l'amministrazione comunale, nel rispetto delle vigenti normative.

9. ALLEGATI

ESTRATTO RU VIGENTE (TAV. 2)



ESTRATTO RU MODIFICATO (TAV. 2)



ESTRATTO ART. 42 NTA MODIFICATO**Art. 42 - Zone commerciali e produttive di espansione**

1. Le Zone a prevalente destinazione non residenziale di espansione di tipo Db, destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di espansione, sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati negli elaborati grafici del presente RU e soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata pubblica (Piani per gli Insediamenti Produttivi — PIP), alla cui approvazione sono subordinati i successivi Permessi di costruire.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dall'Art. 14 delle Norme Generali "Zone a prevalente destinazione non residenziale". Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita a sensi dell'art. 19 della L.R. 62/18.

3. La Categoria di intervento ammessa per queste Zone è la Nuova edificazione.

4. Il Piano Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche di cui al presente articolo e soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere definite regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto, tali da assicurare la necessaria qualità urbanistica ed architettonica. A tal fine dovranno essere oggetto di specifica valutazione gli aspetti legati al sistema viario di accesso al comparto, nonché al sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore delle relazioni con il sistema insediativo esistente. In relazione all'estensione territoriale dell'area e delle relative urbanizzazioni, il RU definisce al successivo comma 10 lo schema generale delle infrastrutture e delle aree pubbliche (Schema Direttore), nonché l'articolazione dei comparti funzionali per i quali è consentita la predisposizione di autonomi Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui ai successivi commi. In sede di formazione dei Piani Attuativi sono ammesse variazioni allo Schema Direttore ed all'articolazione dei comparti purché sia assicurata la funzionalità e l'unitarietà dell'impianto generale, con particolare riferimento alla rete delle infrastrutture e delle aree pubbliche. I Piani Attuativi potranno inoltre prevedere l'attuazione per stralci funzionali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA. — il Piano Attuativo potrà dovrà prevedere la graduale attuazione del nuovo insediamento P.I.P. attraverso successivi stralci funzionali, da dimensionare e programmare in funzione del fabbisogno prevedibile nel periodo quinquennale di efficacia del R.U. comunale.

5. Aree ed opere di urbanizzazione:

- Strade pubbliche;
- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
- Verde pubblico attrezzato e attività collettive pubbliche in misura non inferiore al 10% della St;
- Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St;
- Sistemi di smaltimento fognante;
- Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;

- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica ed informatica;

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono a tutti gli effetti integrate dalle seguenti:

- Sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- Opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche (laminazione);
- Opere per la regimazione locale delle piene.

6. Le superfici per autorimesse e/o parcheggi pertinenziali privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dal relativo Articolo delle presenti NTA.

7. Parametri urbanistici

- Indice di Utilizzazione territoriale, $Ut = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$ (definisce la SUL ammissibile)
- Rapporto massimo di copertura = 70% della SF
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza.

- Distanza dalle strade = m 10,00

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale previste dalla normativa vigente e dal presente RU, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

- Distanza tra fabbricati = m 10,00
- Larghezza minima delle strade principali = m 8,00 al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.
- Verde privato e parcheggi = 10% della SF
- Altezza max = ml 10,50 fatti salvi attrezzature e volumi tecnici

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di SUL edificata per le aree di nuova realizzazione.

8. L'attuazione degli interventi del P.I.P. è subordinata alla rimozione del rischio idraulico connesso alle esondazioni del Vallino San Martino, nel rispetto delle indicazioni dello specifico studio idraulico redatto a supporto della Variante ottenibile attraverso gli interventi individuati nello studio idraulico redatto a supporto della Variante di revisione e monitoraggio quinquennale del RU. Il Piano Attuativo dovrà individuare i termini sia temporali che economici per la realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori. L'Attuazione dell'area è inoltre subordinata all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

9. Ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), in sede di Piano Attuativo devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, il Piano Attuativo **potrà dovrà** configurarsi come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009, prevedendo la presenza e la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza. In tal **caso** ~~senso~~ Il Piano Attuativo dovrà rispettare i criteri ed i requisiti richiesti dall'art. 8 del citato Regolamento regionale 74/R del 2009 (Regolamento in materia di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

10. Schema Direttore Zona Db

