

COMUNE DI BUTI



REGOLAMENTO URBANISTICO

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.**

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Febbraio 2019

Sommario

Sommario	2
Premessa.....	3
Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS.....	4
Finalità e contenuti della proposta di Variante.....	5
Profili di coerenza interna ed esterna.....	7
Caratteristiche dei possibili impatti.....	14
Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.	17
Considerazioni conclusive	19
ALLEGATI	20

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.

Premessa

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).

Nel rispetto della normativa vigente, è stato predisposto il seguente Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i. per l'acquisizione degli eventuali pareri e dei contributi da parte degli enti e dei soggetti competenti e per la successiva determinazione, da parte dell'Autorità Competente designata nell'ambito del procedimento, del provvedimento di verifica di cui all'art. 22 comma 4 della legge regionale citata.

In attuazione delle disposizioni in materia di semplificazione dei procedimenti di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/10, il presente documento assolve anche allo svolgimento della fase preliminare di cui all'art. 23 della legge medesima nel caso che la variante venga assoggettata a VAS.

Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Con la L.R. 10/10 la Regione Toscana si è adeguata alla normativa nazionale ed è diventata operativa la procedura per l'approvazione di piani e programmi che prevede l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica introdotta a livello nazionale dal D.Lgs 4/08 e dal D. Lgs 152/06 in osservanza di direttive comunitarie.

Per quanto riguarda la VAS il campo di applicazione è stato ridefinito con le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 6/2012.

La VAS costituisce un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o programma (o loro varianti) siano presi in considerazione in modo sufficientemente esaustivo ed adeguato i possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli stessi.

Nel caso specifico, trattandosi di una Variante al Regolamento Urbanistico relativa a problematiche che interessano solo piccole aree a livello locale ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/10 è necessario effettuare una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della legge citata.

Tale preventiva valutazione è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. lgs 152/06: *“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.”*

Il documento preliminare redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS illustra i contenuti della variante al RU e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla variante.

L'Autorità Competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, verifica gli eventuali effetti significativi sull'ambiente derivanti dagli interventi previsti dalla variante ed emette il provvedimento di verifica assoggettando la Variante proposta all'effettuazione della VAS o escludendone la necessità.

Il Comune di Buti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2015 ha aderito all'esercizio associato della Valutazione Ambientale Strategica affidando all'Unione Valdera il ruolo di Autorità Competente ai sensi della L.R. 10/10 e s.m.i.

L'iter procedurale della suddetta valutazione deve essere predisposto in conformità all'art. 12 del D. Lgs 152/06 ed all'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri di cui all'Allegato I del decreto legislativo:

ALLEGATO I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Di seguito viene analizzato quanto richiesto nell'allegato I effettuando una dettagliata ricognizione delle caratteristiche degli interventi previsti dalla variante e delle caratteristiche degli impatti sulle aree interessate.

Finalità e contenuti della proposta di Variante

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.



Individuazione dell'ambito oggetto della Variante – Ortofoto 2016

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.

Gli studi idraulici e geologici allegati alla Variante individuano 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.

Profili di coerenza interna ed esterna

L'individuazione dei profili di coerenza interna ed esterna degli atti di governo del territorio è contenuta, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 18 comma 2 della L.R. 65/14, nella relazione tecnica a corredo degli atti stessi, e quindi non è strettamente pertinente a questa fase di verifica preliminare di assoggettabilità. Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare alcuni elementi di riferimento, al fine di agevolare la valutazione degli effetti della variante al RU, del suo rapporto con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati, della effettiva opportunità di esclusione o meno della procedura di VAS.

A tal fine sono stati presi a riferimento i seguenti strumenti:

- *Piano Strutturale Comunale* approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06¹
- *P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico* approvato con Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015

E' opportuno precisare che la presente variante è di carattere puntuale e relativa a previsioni già contenute nel vigente RU, la cui riconferma (con contestuale modesta riduzione del dimensionamento) non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico, già oggetto di specifica Valutazione Ambientale Strategica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Le seguenti considerazioni mirano quindi ad evidenziare, in via sintetica, l'assenza di specifici elementi di incoerenza/contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

A tal fine, le previsioni di variante sono state sintetizzate nelle seguenti azioni:

- A) *Riconferma con contestuale ripermetrazione in riduzione dell'area di espansione produttiva Db, con passaggio da Piano Attuativo di iniziativa pubblica a privata convenzionata;*
- B) *Individuazione di una fascia destinata a zona verde attrezzata per il gioco e per lo sport (Fa5) in connessione funzionale agli impianti sportivi comunali esistenti.*

PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente, formatosi ai sensi della L.R. 5/95, individua, all'art. 8 delle relative Norme, i seguenti obiettivi di carattere generale:

- a) *Valorizzazione del sistema montano del Monte Pisano quale risorsa naturale attraverso varie strategie, tra le quali la promozione di un turismo naturalistico*

¹ La successiva variante del 2014 è relativa al territorio rurale, e quindi non riguarda gli aspetti affrontati dalla presente variante

- b) *Il ruolo del presidio agricolo quale processo di valorizzazione e presidio territoriale .*
- c) *Gli indirizzi al R.U per individuare le strategie utilizzabili per le attività produttive e per il tempo libero.*
- d) *Valorizzazione del sistema delle acque, attraverso opportuni atti di salvaguardia delle opere idrauliche .*
- e) *La valorizzazione dei centri storici di Buti, Panicale, Cascine, Castel di Nocco, attraverso una opportuna politica di recupero e riqualificazione dell'edificato e delle infrastrutture.*
- f) *La valorizzazione degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale, che contribuiscano a qualificare l'identità culturale e ambientale del territorio*
- g) *La individuazione e la protezione delle invarianti strutturali*
- h) *La individuazione e la protezione del patrimonio edilizio storico*
- i) *La individuazione e la protezione e valorizzazione del sistema delle acque e delle sorgenti*
- j) *La individuazione e la protezione dei pozzi e delle sorgenti idropotabili*
- k) *La individuazione e la protezione dei componenti del sistema idrico generale del territorio (torrenti, canali di bonifica ,fossi di scolo)*
- l) *La protezione del tratto ferroviario della linea Pontedera-Lucca*
- m) *Il ruolo di presidio del sistema agricolo*

Gli interventi previsti dalla Variante sono ricompresi all'interno dell'UTOE 2 Cascine di Buti - La Croce.

In relazione all'ubicazione ed alla tipologia delle azioni prevista dalla Variante in oggetto, si ritiene opportuno fare riferimento agli obiettivi specifici del SUB-SISTEMA INSEDIATIVO, definiti all'art. 14 della Norme di P.S:

- a) *Tutela e valorizzazione del sub-sistema delle emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale*
- b) *Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e rurale in special modo dove sono ancora presenti le tipologie originarie*
- c) *Riqualificazione della struttura urbana*
- d) *Recupero e riconversione a funzioni urbane, residenziali o di servizio, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di pari volume, dei manufatti produttivi dismessi o degradati e di quelli non più compatibili con le aree di residenza.*
- e) **Completamento e riqualificazione funzionale ed urbanistica delle aree produttive esistenti**
- f) **Riassetto funzionale degli insediamenti per migliorare le qualità abitative e di relazione**

Le azioni proposte dalla Variante evidenziano una generale coerenza con gli obiettivi suddetti, con particolare riferimento agli obiettivi e) ed f).

Per quanto attiene agli aspetti relativi al dimensionamento, si rinvia alla relazione allegata alla Variante di Monitoraggio approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 per un esame approfondito del dimensionamento del Piano Strutturale in rapporto al Regolamento Urbanistico ed alle sue successive varianti.

In questa sede è sufficiente evidenziare che le azioni di variante comportano una riduzione del carico urbanistico rispetto a quanto previsto dal vigente RU in quanto, confermando i previgenti parametri urbanistici, comportano una diminuzione complessiva della superficie territoriale destinata a nuovi insediamenti produttivi, per cui il bilancio complessivo della Variante determina una riduzione complessiva del dimensionamento generale del RU.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Il PTC vigente, formatosi ai sensi della L.R. 1/05, definisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni prevalentemente di carattere generale per la formazione degli strumenti di pianificazione comunale. Data la natura sostanzialmente puntuale e di dettaglio delle previsioni contenute nella presente variante, la verifica di coerenza si limita essenzialmente all'accertamento dell'assenza di specifici elementi di contrasto e/o incoerenza con le disposizioni del Piano, fermo restando che le coerenze generali del RU sono state già oggetto di verifica in occasione dell'approvazione della Variante di Monitoraggio di cui alla Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (alla quale si rinvia per gli aspetti generali).

Si richiamano comunque gli artt. 5 e 54 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al punto 5.1 c), 5.2 terzo alinea, 54.3, quali principali elementi di attenzione:

Art.5 - Obiettivi di Piano

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali*
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;*
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;*
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;*
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio*
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.*

Art.54 - Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivo di beni e di servizi

54.1 Principi generali

54.1.1 I Comuni appartenenti al “Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell’Arno”, avvalendosi del quadro conoscitivo del P.T.C., determinano i fabbisogni di spazi per insediamenti produttivi di beni e di servizi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:

- degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa “citta ed insediamenti” e per la risorsa “territorio rurale” all’art.11.2 commi 21-25 e all’art.11. 3. commi 6 e c.10,
- della disciplina delle invarianti di cui all’art.13.1, commi 6-12
- della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III e delle disposizioni contenute nel presente articolo,
- dell’organizzazione del sistema funzionale produttivo, come individuato all’art.17.6 delle presenti norme e gerarchicamente articolato nella Tav.P.3.;

54.1.2 I Comuni appartenenti al “Sistema Territoriale Provinciale delle Colline Interne e Meridionali”, avvalendosi del quadro conoscitivo del P.T.C., determinano i fabbisogni di spazi per insediamenti produttivi di beni e di servizi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:

- degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa “citta ed insediamenti” e per la risorsa “territorio rurale” all’art.14.2.sub commi , 11-13 e 15 e art.14.3. 8,
- della disciplina delle invarianti di cui all’art.16.1.sub commi 1, 4-8 ,
- della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III ed delle disposizioni contenute nel presente articolo,
- dell’ organizzazione del sistema funzionale produttivo, come individuato all’art.17.6 delle presenti norme del P.T.C. e gerarchicamente articolato nella Tav.P.3.;

54.1.3 I piani strutturali e gli altri strumenti di pianificazione comunale prevedono nuove aree per insediamenti produttivi e per servizi, solo qualora le trasformazioni fisiche o funzionali prevedibili nel territorio già urbanizzato e in particolare nelle aree produttive, non consentano di soddisfare la domanda di spazi per destinazioni produttive.

54.1.4 In assenza di piano strutturale, gli strumenti urbanistici non possono prevedere nuove aree per la produzione di beni e di servizi, fino a quando non siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree produttive già previste negli strumenti vigenti e non sia stato realizzato almeno il 60 % degli insediamenti previsti in esse.

54.1.5 Le eventuali nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi, ove non ostino precise e motivate controindicazioni, in relazione alle tipologie produttive, alle emissioni ed ai fattori ambientali di rischio, sono individuate in continuità spaziale con quelle (aree produttive esistenti d’interesse comprensoriale, d’interesse sovracomunale, d’interesse locale integrate e d’interesse locale), al fine di concorrere alla complessiva riqualificazione in termini urbanistici, edilizi, funzionali, ambientali e paesaggistici dell’esistente tessuto produttivo.

54.1.6 Nella previsione di nuove aree produttive, anche in ampliamento di aree produttive esistenti, gli strumenti urbanistici dovranno motivare adeguatamente la scelta localizzativa, specie laddove esistano:

- altre aree produttive nello stesso Comune che potrebbero essere ampliate,
- situazioni di prossimità con aree produttive di altro Comune e quindi opportunità d’integrazione funzionale specie per i servizi, – aree con migliori condizioni di accessibilità,
- aree con minori problematiche ed impatti paesaggistici ed ambientali.

54.1.7 Gli strumenti urbanistici comunali nel determinare nuove aree per insediamenti produttivi, definiscono il rapporto tra le utilizzazioni specialistiche per la produzione di beni e le altre utilizzazioni e, in ragione della caratterizzazione economica dell’area, la tipologia delle imprese e dei servizi che potranno insediarsi e delle attività da escludere, in ragione del rischio ambientale.

54.1.8 Le tipologie di servizi ammessi sono, di norma:

- servizi alle imprese (credito e servizi finanziari, assicurazioni, mediazioni immobiliari, servizi legali, servizi di contabilità e consulenza, servizi tecnici e pubbliche relazioni, ricerca e sviluppo pulizie, altri servizi);
- servizi sociali limitatamente ai servizi di sicurezza e sanità;
- servizi per il consumo finale (servizi di ristorazione, anche di carattere aziendale, o interaziendale, ricreativi, alberghi, pubblici esercizi, ecc.);
- servizi distributivi (commercio all'ingrosso, grande distribuzione commerciale, intermediazione commerciale, trasporti e servizi ausiliari, comunicazioni ecc.);

54.1.9 I piani strutturali e gli strumenti urbanistici comunali, nel prevedere nuove aree per insediamenti produttivi, anche in ampliamento di aree esistenti, condizionano l'attuazione degli interventi previsti alla formazione di strumenti urbanistici operativi e alla sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che impegni, entro un determinato termine, mediante la prestazione di garanzie assicurative o fidejussorie, alla realizzazione prioritaria o contestuale delle opere di urbanizzazione.

Faranno espressamente parte degli impegni assunti la posa in opera nel sottosuolo di polifore o cavidotti o di qualunque altro manufatto idoneo a contenere la rete per le telecomunicazioni con la possibilità di collegamento alle dorsali di primo o di secondo livello e di derivazione per i singoli lotti (derivazioni residuali), contestualmente alla realizzazione della viabilità di accesso all'area e delle altre reti di servizio. Al Comune spetta il compito di vigilanza del rispetto di tali condizioni.

54.2 Indirizzi per il dimensionamento delle aree produttive di beni e di servizi

54.2.1 Gli strumenti di pianificazione comunale nel quantificare il fabbisogno di nuovi impegni di suolo per funzioni produttive di beni e di servizi alle imprese, agli utenti ed agli addetti, di servizi distributivi, di servizi per il consumo finale (attività ricettive, di ristoro, attività ricreative, riparazioni ecc...), di altri servizi, dovranno valutare l'offerta di spazi data dai processi di rilocalizzazione, ove i siti siano suscettibili di mantenimento a destinazione per la funzione di produzione di beni e di servizi.

54.2.2 La previsione, sia di ampliamenti di aree produttive esistenti, che di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi alle imprese dovrà essere commisurata a:

- la domanda generata da processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte dallo sviluppo di taluni settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree ancora disponibili nello strumento urbanistico o in atti di concertazione e di programmazione di livello sovracomunale comunque denominati o con le aree dismesse rese disponibili;
- la domanda generata da processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività (incremento della disponibilità degli spazi);
- la domanda generata da esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle singole attività per ottimizzare la produttività;
- la domanda generata dalla necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per l'insorgere di diseconomie in relazione alla distanza della presente localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi;
- la domanda di nuovi servizi alle imprese, servizi distributivi, servizi ricreativi/sportivi, servizi di ristoro, ecc.;
- la necessità di riqualificare l'area nel suo complesso, anche per incrementare le superfici a verde e a parcheggi.

54.3 Criteri progettuali delle nuove aree per insediamenti produttivi e di aree in ampliamento di aree esistenti

54.3.1 L'ampliamento di aree produttive esistenti o la previsione di nuove non dovrà, produrre la saldatura fisica con insediamenti edilizi con altra destinazione d'uso. Un'adeguata separazione tra preesistenze e nuove previsioni insediative produttive dovrà essere prevista mediante la realizzazione di aree a verde, attrezzate con infrastrutture ciclopedonali e per la sosta.

54.3.2 Gli strumenti urbanistici comunali nel prevedere nuovi impegni di suolo per realizzare per insediamenti produttivi detteranno disposizioni che garantiscano idonei livelli prestazionali e funzionali delle infrastrutture viarie di accesso e di servizio, delle infrastrutture tecnologiche, delle strutture edilizie, e qualità ambientale.

54.3.3 Gli strumenti operativi comunali garantiranno altresì la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eventualmente presenti nell'area e prevederanno idonee misure atte ad assicurare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti, prevedendo fasce di rispetto, da piantumare, attorno agli insediamenti previsti, con lo scopo di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio.

54.4 Indirizzi per garantire l'accessibilità dall'esterno e collegamenti con le infrastrutture di trasporto lineari e puntuali

54.4.1 Gli strumenti urbanistici nel prevedere nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, dovranno verificare i livelli di prestazione delle attuali infrastrutture viarie di accesso all'area e per il trasporto delle merci e la funzionalità dei collegamenti con le infrastrutture viarie di livello superiore e con le infrastrutture puntuali d'interscambio modale (scalo ferroviario, aeroporto, interporto, porto, idrovie) d'interesse regionale e nazionale;

54.4.2 Gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere, contestualmente alla previsione di nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, gli eventuali interventi infrastrutturali viari e le modalità di accesso all'area funzionali nuovi insediamenti e necessari in relazione alla variazione dei carichi di traffico previste.

Le soluzioni progettuali saranno definite in accordo con l'Ente proprietario o gestore, ove diverso dal Comune, nel rispetto del Codice della Strada, per le finalità della sicurezza e la salvaguardia dei livelli prestazionali del sistema di infrastrutture interessate.

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non rileva elementi di contrasto o incoerenza. In particolare, si evidenzia la coerenza della proposta di Variante con le disposizioni e gli indirizzi di cui ai punti 54.1.3, 54.1.5, 54.1.6, 54.1.9, 54.3.1, 54.3.3.

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuta a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno – Pisa - Pontedera ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

L'area oggetto della proposta di Variante non è interessata da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

In questa sede si ritiene opportuno verificare la coerenza delle previsioni di variante con gli obiettivi di qualità e le direttive della "Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno – Pisa – Pontedera", con particolare riferimento a:

Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

Per le azioni previste dalla Variante non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate, evidenziando la loro natura di riconferma delle previsioni dell'attuale strumento urbanistico in ampliamento ed integrazione delle aree produttive esistenti, con specifiche misure di inserimento ambientale ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto locale.

Caratteristiche dei possibili impatti

Per l'individuazione dei possibili impatti sulle risorse territoriali degli interventi previsti dalla presente Variante è stato utilizzato come riferimento conoscitivo il Rapporto Ambientale che accompagna la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (pubblicato sul sito dell'Ente, ed al quale si rinvia per eventuali approfondimenti).

Si fa riferimento inoltre al Documento Preliminare di VAS del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera (settembre 2017).

Sulla base dello stato delle risorse e dei relativi punti di criticità/fragilità evidenziato nel suddetto rapporto, è stata effettuata la seguente sintetica ricognizione:

SISTEMA ACQUA

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità nella disponibilità e nella qualità della risorsa idrica. Sono invece presenti criticità nel sistema di depurazione in relazione al fatto che la zona artigianale esistente non è servita da depurazione ed all'esaurimento della capacità residua del depuratore di Cascine di Buti;

Quindi dovranno essere adottate le seguenti *misure di mitigazione*:

- gli interventi sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione dimensionate in riferimento al fabbisogno previsto e potenziale, con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione, nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni degli enti e dei soggetti competenti.
- gli interventi dovranno prevedere specifiche misure per la regimazione, l'accumulo ed il rilascio controllato delle acque bianche meteoriche, al fine di non determinare aggravii alla fognatura pubblica esistente, già interessata da gravi criticità;
- in attesa del potenziamento del depuratore comunale, è prescritta l'integrazione temporanea della rete fognaria interna ai comparti edificatori con sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle normative vigenti.

SISTEMA ARIA

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità rispetto alla risorsa.

SUOLO E SOTTOSUOLO

L'area oggetto di Variante è parzialmente interessata da pericolosità idraulica non derivante dal canale Emissario ma da potenziali fenomeni di esondazione e ristagno del reticolo minore.

Preliminarmente all'adozione della Variante saranno effettuati i necessari studi ed approfondimenti ai sensi della vigente normativa e saranno acquisiti i pareri degli Enti competenti, al fine di determinare le condizioni di fattibilità degli interventi e le relative prescrizioni/mitigazioni.

ENERGIA E RIFIUTI

Considerata la tipologia e l'entità degli interventi previsti, la Variante prescrive che in sede dei Piani Attuativi devono essere adottate soluzioni progettuali in grado di assicurare la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la 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.

BIODIVERSITA'

La variante non interessa e/o interferisce con aree facenti parte del SIC "Monte Pisano" o altre aree di specifico interesse ambientale (cfr. anche Studio di Incidenza allegato alla Variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013).

PAESAGGIO

Per quanto attiene alla disciplina degli aspetti paesaggistici si rinvia alla verifica dei profili di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, di cui al precedente capitolo.

AGRICOLTURA

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).

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.

Si evidenzia comunque che 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, ed è già dal primo RU del 2007 destinata a funzioni di carattere produttivo.

IMPATTO ACUSTICO

Il Comune di Buti è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Del. C.C. n. 34 del 28.06.2005, vigente dalla pubblicazione sul BURT del 17.05.2006.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del DPGR n. 2/R del 2014 in sede di variante è richiesta la verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche con le indicazioni del PCCA, al fine di verificare che le scelte indicate nell'atto siano

compatibili con i criteri di sostenibilità acustica delle aree coinvolte e i vincoli che lo stesso Comune si è imposto per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico.

Gli interventi previsti dalla presente variante sono tutti ubicati in Classe IV e V ai sensi del vigente PCCA, classificazione compatibile con la destinazione industriale ed artigianale prevalente.

RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità rispetto alle aree oggetto di variante.

VIABILITA'

L'area è dotata di viabilità di accesso dalla SP3 Bientina Altopascio. Non si rilevano apprezzabili interferenze con il sistema della viabilità urbana.

ATTIVITA' ECONOMICHE E TURISMO

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante costituisce un elemento di consolidamento e sviluppo del polo produttivo locale, con potenziale impatti positivi sulla realtà socio economica comunale e territoriale.

POPOLAZIONE

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sulla risorsa.

URBANIZZAZIONE

L'area oggetto di riconferma a zona di espansione produttiva Db ha una estensione di 112.590 mq. Rispetto alla previsione del vigente RU, la Variante prevede una riduzione complessiva della Superficie Territoriale destinata ad insediamenti produttivi pari a circa 11.000 mq, che vengono destinati a zona verde attrezzata per il gioco e per lo sport (Fa5).

Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.

Si allega di seguito l'elenco degli Enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale a cui sarà inviato il documento preliminare al fine di ricevere eventuali contributi. Tale elenco potrà essere ulteriormente specificato ed integrato dall'Autorità Competente, nell'ambito delle sue funzioni.

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

Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici

ed Etnoantropologici di Pisa e Livorno

Lungarno Pacinotti n. 46 -56126 – PISA

mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Lungarno Anna Maria Luisa De'Medici
n. 4 -50122 FIRENZE

mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Via dei Servi 15

50122 Firenze

adbarno@postacert.toscana.it

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 Calci
protocollo@pec.comune.calci.pi.it

Comune di Vicopisano
comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Comune di Capannori
pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it

Considerazioni conclusive

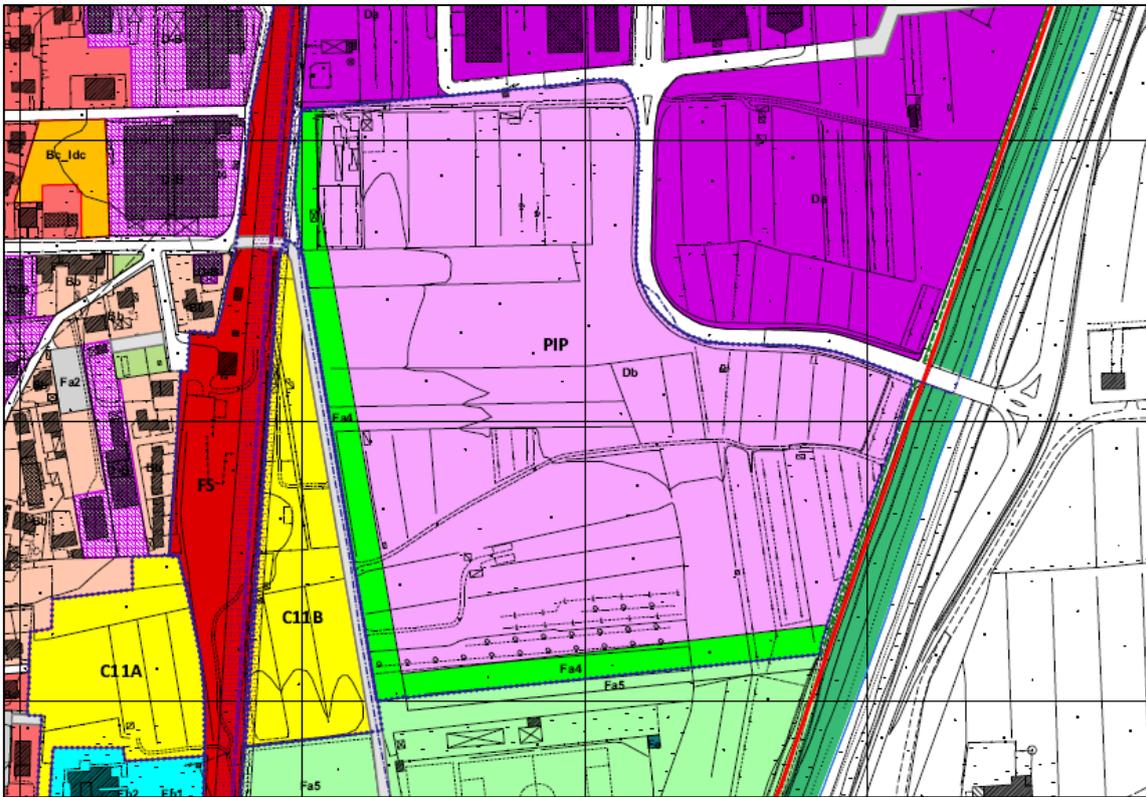
La Variante in oggetto è relativa all'area di espansione produttiva Db ubicata nell'UTOE 2 Cascine di Buti, finalizzata a ripristinarne l'efficacia (decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14) ed a modificarne le modalità di attuazione (da Piano di iniziativa pubblica ad iniziativa privata convenzionata), 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). La Variante comporta peraltro una riduzione complessiva della superficie territoriale destinata ad insediamenti produttivi a favore di aree a verde attrezzate in connessione agli impianti sportivi comunali.

Le considerazioni di cui ai precedenti capitoli (*Profili di coerenza interna ed esterna, Caratteristiche dei possibili impatti*) evidenziano la sostanziale coerenza delle previsioni con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinata e la sostenibilità dei possibili impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.

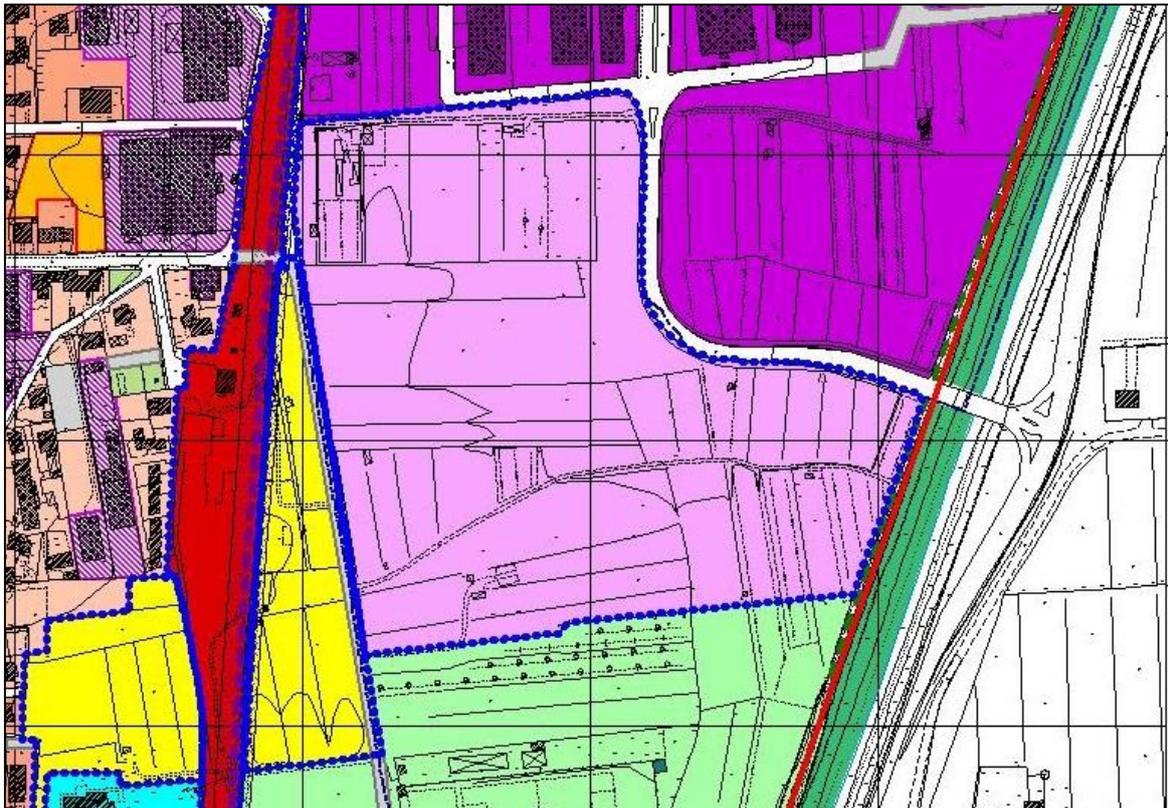
Per questi motivi si ritiene che la presente Variante possa essere ragionevolmente oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10 e s.m.i.

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

