

COMUNE DI BUTI



REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante relativa all'area di espansione produttiva Db

ai sensi art. 222 L.R. 65/14

APPROVAZIONE

Relazione tecnica

Estratto NTA

Estratto cartografico

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Ottobre 2019

VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 222 L.R. 65/14

ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA Db

RELAZIONE TECNICA

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.

Per effetto delle 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 ha avviato con DGC n. 10 del 19.02.2019 il procedimento per la 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 (vedi il redigendo 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 sovraumunale.

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, anche in tempi recenti.

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.



Individuazione dell'ambito oggetto della Variante – Ortofoto 2016

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.

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

Per quanto riguarda i contenuti tecnici della Variante, gli specifici elaborati del presente Documento di Variante individuano le modifiche e le integrazioni normative apportate all'art. 42 della NTA del RU (comprehensive delle *misure di mitigazione* definite in sede di verifica di assoggettabilità) e le modifiche cartografiche apportate alla Tav. 2 UTOE Cascine di Buti – La Croce.

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 stato effettuato con DGC n. 10 del 19.02.2016 ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14, contestualmente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con Determinazione n. 252 del 19.04.2019 il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici delle funzioni urbanistiche associate dell'Unione Valdera ha emanato, sulla base dei contributi pervenuti, il provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10, escludendo la Variante dalla VAS e prescrivendo specifiche misure di mitigazione che sono state assunte nella Variante come prescrizioni normative.

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, pertanto è stato necessario attivare il procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 (come meglio descritto al paragrafo successivo).

La Variante, di carattere puntuale, è 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. La Conferenza di copianificazione

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 al documento di Avvio del Procedimento).

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

La Conferenza di copianificazione è stata svolta presso la sede regionale in data 19.04.2019. Visti i contributi del Settore regionale Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio e della Provincia di Pisa, la Conferenza ha ritenuto verificate le condizioni di cui all'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- *Visto la redazione in corso del Piano Strutturale Intercomunale si consiglia che la valutazione rispetto ai criteri di cui all'art.25 sia effettuata anche alla scala sovracomunale sulla base di una strategia condivisa in seno all'Unione e di una ricognizione generale delle previsioni a carattere produttivo poste nei vari comuni, valutando altresì le eventuali alternative al consumo di suolo. Pertanto avendo ritenuto il comune di procedere con una variante anticipatoria ad una conferma totale di tale previsione, è necessario che nell'ambito della Variante sia dato atto delle valutazioni a scala sovracomunale e della coerenza con i contenuti del redigendo PSI.*
- *Si ritiene opportuna una rivalutazione del dimensionamento previsto dalla variante in funzione della riprogettazione dell'intera previsione, che deve prendere in considerazione le effettive necessità di potenziamento dell'area produttiva. In tal senso, anche con riferimento alle direttive sopra richiamate, si ritiene che l'Amministrazione comunale debba valutare di limitare l'espansione dell'area produttiva alle aree strettamente necessarie alla realizzazione del nuovo progetto.*
- *Inoltre, si chiede che la nuova area produttiva sia progettata tenendo comunque conto dei criteri definiti per nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui al Regolamento 2 dicembre 2009 n. 74.*

Relativamente al primo punto è opportuno evidenziare che l'ambito territoriale oggetto della Variante è individuato come polarità produttiva anche nella proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, per il quale è stata recentemente conclusa la procedura di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14. La previsione costituisce quindi parte integrante di un quadro strategico condiviso alla scala sovracomunale, in coerenza con i contenuti del nuovo PSI in itinere.

Relativamente al secondo punto, il dimensionamento delle previsioni oggetto di riconferma è funzionale alle effettive necessità di potenziamento dell'area produttiva, in relazione alle esigenze espresse dalle attività che in tempi recenti hanno manifestato all'Amministrazione Comunale volontà di insediamento nell'area, con particolare riferimento ad alcune importanti attività operanti nel settore della logistica.

Vista la rilevante estensione dell'area ed il conseguente dimensionamento, si ritiene tuttavia opportuno prevederne l'attuazione per stralci funzionali progressivi, in modo da graduare l'impegno di suolo in rapporto alle effettive fasi di sviluppo delle attività produttive insediate o da insediare.

Per quanto riguarda l'ultimo punto la Variante conferma la necessità che la nuova area produttiva sia progettata tenendo conto dei criteri definiti per nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui al Regolamento 2 dicembre 2009 n. 74, in coerenza e continuità con i criteri della previgente disciplina di RU.

4. 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.

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 ripermimetrazione 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.*

COERENZA CON IL 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*
- 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*

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

- 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.

COERENZA CON IL 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'adequata 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.

COERENZA CON IL 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.

La Variante, di carattere puntuale, è tenuta ad una specifica Verifica di Coerenza con il vigente PIT-PPR, nel rispetto di quanto stabilito dall'accordo Mibact – Regione Toscana del maggio 2018.

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.

5. Osservazioni pervenute ed approvazione finale

A seguito dell'adozione della Variante con DCC n. 26 del 30.05.2019 e successiva pubblicazione sul BURT del 12.06.2019 sono state presentate, entro i termini previsti dalla legge, n. 6 osservazioni (di cui 3 duplicati), a seguito delle quali sono state apportate alcune precisazioni all'art. 42 della NTA, fermi restando gli obiettivi ed i contenuti generali della Variante adottata.

Si riportano di seguito le sintesi delle osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni.

Osservazione n. 1

Prot. 5698 del 24.07.2019

Comitato non bruciamo la salute

Sintesi dell'osservazione:

Considerato che l'importanza del tema ambientale e l'incidenza negativa che una scelta di pianificazione sbagliata o, in assenza di precise prescrizioni di salvaguardia, possono avere sul territorio e sulla salute degli abitanti del paese; tenuto conto inoltre delle esperienze già passate, ben note a codesto comune, che hanno portato questo comitato ad istituirsi per la difesa e tutela dei diritti alla salute dei cittadini; si chiede che l'art. 42 della NTA al comma 10 rechi la seguente formulazione:

*“10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, il Piano Attuativo **DOVRA'** 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 **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).”*

Controdeduzione

Si propone di **accogliere parzialmente l'osservazione**, riconfermando nel merito l'obbligo da parte dei soggetti attuatori di progettare la nuova area produttiva tenendo conto dei criteri definiti per nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui al Regolamento 2 dicembre 2009 n. 74, così come già indicato in sede di conferenza di copianificazione svoltasi in data 19.04.2019.

L'art. 42 comma 10 della NTA assume così la seguente formulazione:

“10. In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 9, la nuova area produttiva dovrà essere progettata tenendo conto dei criteri definiti nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui al Regolamento 2 dicembre 2009 n. 74, 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.”

Osservazione n. 2

Prot. 5823 del 31.07.2019

Comitato non bruciamo la salute

Sintesi dell'osservazione:

Duplicato dell'Osservazione n. 1

Controdeduzione

Vedi controdeduzione dell'osservazione n. 1

Osservazione n. 3

Prot. 5919 del 5.08.2019

CARENFIN Srl e Caturegli Dario

Sintesi dell'osservazione:

Si chiede che all'art. 42 punto 7 delle NTA venga modificato il parametro dell'altezza massima, prevedendo un'altezza utile dal pavimento interno finito a sottotrave di almeno 12,50 (anziché ml 10,50), fatti salvi attrezzature e volumi tecnici, al fine rendere i fabbricati produttivi funzionali allo scopo previsto (attività di trasporto e logistica, deposito magazzino).

Controdeduzione

Si propone di **accogliere l'osservazione**, in quanto coerente con gli obiettivi di RU, modificando da ml 10,50 a ml 12,50 il parametro "Altezza Max" di cui al comma 7 dell'art. 42 delle NTA .

Osservazione n. 4

Prot. 5920 del 5.08.2019

CARENFIN Srl e Caturegli Dario

Sintesi dell'osservazione:

Si chiede che nell'art. 42 delle NTA, che disciplina le zone commerciali e produttive di espansione, venga introdotta una norma che preveda espressamente la possibilità per il lottizzante, d'intesa con il Comune, di localizzare almeno una porzione degli standard urbanistici richiesti dal RU al di fuori del perimetro del comparto, ma pur sempre nelle aree adiacenti poste sul lato sud di cui lo stesso lottizzante può acquisire la piena disponibilità, in forza delle proposte irrevocabili di contratto preliminare ricevute. La norma proposta potrebbe costituire uno strumento utile ad assicurare una distribuzione ed una fruizione collettiva più razionale degli standard urbanistici sul territorio, permettendo di localizzare i parcheggi e/o il verde pubblico che il lottizzante è tenuto a realizzare, in un'area che risulti funzionale al futuro centro sportivo e maggiormente fruibile da parte della cittadinanza.

Controdeduzione

Si propone di **accogliere l'osservazione**, in quanto coerente con gli obiettivi di RU, fermi restando i parametri urbanistici di cui all'art. 42 comma 7 della NTA (fatta eccezione per il parametro "Altezza max" oggetto dell'osservazione n. 3).

Si propone pertanto di integrare l'art. 42 delle NTA con il seguente comma:

"13. Il Piano Attuativo può prevedere che una percentuale non superiore al 50% delle dotazioni di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici di cui al precedente comma 5, sia localizzata al di fuori del perimetro del comparto urbanistico, purché in area già destinata a standard dal RU, limitrofa e connessa al comparto dal punto di vista urbanistico e funzionale, di cui il lottizzante abbia la piena disponibilità.

Qualora il soggetto proponente il Piano Attuativo intenda avvalersi di tale possibilità, ne dovrà dare atto nella proposta di piano, predisponendo tutti i documenti tecnici ed amministrativi necessari a dimostrare la fattibilità e la funzionalità dell'intervento proposto. Nella proposta dovranno essere indicati:

- *L'area di localizzazione degli standard, precisando il titolo di disponibilità della stessa;*
- *La tipologia e la quantità, comunque non superiore al 50% del totale richiesto dal RU, degli standard urbanistici da realizzare nell'area esterna al comparto;*
- *Le ragioni sottese a tale ipotesi di distribuzione.*

Il Comune, ove lo ritenga di interesse pubblico, in sede di approvazione del Piano Attuativo autorizza la distribuzione degli standard proposta dal lottizzante, inserendo le conseguenti disposizioni per l'attuazione e le relative garanzie nella convenzione del Piano Attuativo."

Osservazione n. 5

Prot. 5930 del 5.08.2019

CARENFIN Srl e Caturegli Dario

Sintesi dell'osservazione:

Duplicato dell'Osservazione n. 3

Controdeduzione

Vedi controdeduzione dell'osservazione n. 3

Osservazione n. 6

Prot. 5931 del 5.08.2019

CARENFIN Srl e Caturegli Dario

Sintesi dell'osservazione:

Duplicato dell'Osservazione n. 4

Controdeduzione

Vedi controdeduzione dell'osservazione n. 4

Relativamente al **deposito delle indagini geologiche** effettuato ai sensi del DPG 53/R/2011 (Deposito n. 362 del 28.05.2019 e n. 370 del 16.07.2019), il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato con nota prot. 7186/2019 del 27.09.2019 l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art.9, comma 2, del DPGR. 53/R/2011 e dell'art. 17, comma 3, della L.R. 41/2018 delle indagini in oggetto, fermo restando il recepimento della seguente prescrizione:

- *l'attuazione delle trasformazioni previste rimane subordinata, nell'ambito del Piano Attuativo, alla verifica ed alla condivisione dei risultati degli studi del Comune di Bientina e dell'Unione dei Comuni della Valdera, nonché alla redazione degli ulteriori approfondimenti progettuali necessari per il dimensionamento delle opere previste dall'art. 8 della L.R. 41/2018.*

Tale prescrizione è stata integralmente recepita nelle NTA di Variante (art. 42 comma 8).

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 42 NTA VIGENTE

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 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".
3. La Categorie 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 Piano Attuativo 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 del P.I.P. è subordinata alla rimozione del rischio idraulico connesso alle esondazioni del Vallino San Martino, 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 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 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).

ESTRATTO ART. 42 NTA MODIFICATO (in rosso le modifiche apportate in fase di approvazione)**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 – P.I.P.), 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. Non è ammesso l'insediamento di attività di raccolta, recupero, trattamento e smaltimento di rifiuti ai sensi della normativa vigente.

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 13 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, $U_t = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$ (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~~ 12,50² 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 delle trasformazioni previste rimane subordinata, nell'ambito del Piano Attuativo, alla verifica ed alla condivisione dei risultati degli studi del Comune di Bientina e dell'Unione dei Comuni della Valdera, nonché alla redazione degli ulteriori approfondimenti progettuali necessari per il dimensionamento delle opere previste dall'art. 8 della L.R. 41/2018.³

Gli interventi previsti dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGRA) e del Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, previa acquisizione del parere degli Enti competenti ove dovuto.

L'Attuazione dell'area è inoltre subordinata all'adeguamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

² Controdeduzione alle osservazioni n. 3 prot. 5919 e n. 5 prot. 5930 del 5.08.2019

³ Prescrizione Genio Civile Valdarno Inferiore

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 la nuova area produttiva dovrà essere progettata tenendo conto dei criteri definiti nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui al Regolamento 2 dicembre 2009 n. 74,~~ 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. ~~ta tal ogni 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).~~⁴

11. Il Piano Attuativo dovrà definire nel dettaglio, previa acquisizione del parere degli Enti e dei soggetti competenti, gli interventi di adeguamento e/o potenziamento della rete idrica e della rete fognaria necessari al soddisfacimento delle esigenze degli insediamenti produttivi di previsione, nel rispetto delle seguenti indicazioni: a) qualora al momento dell'approvazione del Piano Attuativo non sia stato ancora implementato il depuratore esistente, dovrà essere prevista la realizzazione di una rete fognaria predisposta per il collegamento all'impianto di depurazione centralizzato ma transitoriamente dotata di sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle vigenti normative; b) le acque meteoriche dovranno essere convogliate in una rete fognaria autonoma con recapito finale nel reticolo idraulico superficiale.

12. Il Piano Attuativo dovrà individuare una specifica zona di rispetto verso le aree interessate da insediamenti residenziali esistenti e di previsione, nella quale sia vietato l'insediamento di attività con maggiore carico emissivo.

13. Il Piano Attuativo può prevedere che una percentuale non superiore al 50% delle dotazioni di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici di cui al precedente comma 5, sia localizzata al di fuori del perimetro del comparto urbanistico, purché in area già destinata a standard dal RU, limitrofa e connessa al comparto dal punto di vista urbanistico e funzionale, di cui il lottizzante abbia la piena disponibilità. Qualora il soggetto proponente il Piano Attuativo intenda avvalersi di tale possibilità, ne dovrà dare atto nella proposta di piano, predisponendo tutti i documenti tecnici ed amministrativi necessari a dimostrare la fattibilità e la funzionalità dell'intervento proposto. Nella proposta dovranno essere indicati:

- L'area di localizzazione degli standard, precisando il titolo di disponibilità della stessa;
- La tipologia e la quantità, comunque non superiore al 50% del totale richiesto dal RU, degli standard urbanistici da realizzare nell'area esterna al comparto;
- Le ragioni sottese a tale ipotesi di distribuzione.

⁴ Controdeduzione alle osservazioni n. 1 prot. 5698 del 24.07.2019 e n. 2 prot. 5823 del 31.07.2019

Il Comune, ove lo ritenga di interesse pubblico, in sede di approvazione del Piano Attuativo autorizza la distribuzione degli standard proposta dal lottizzante, inserendo le conseguenti disposizioni per l'attuazione e le relative garanzie nella convenzione del Piano Attuativo.⁵

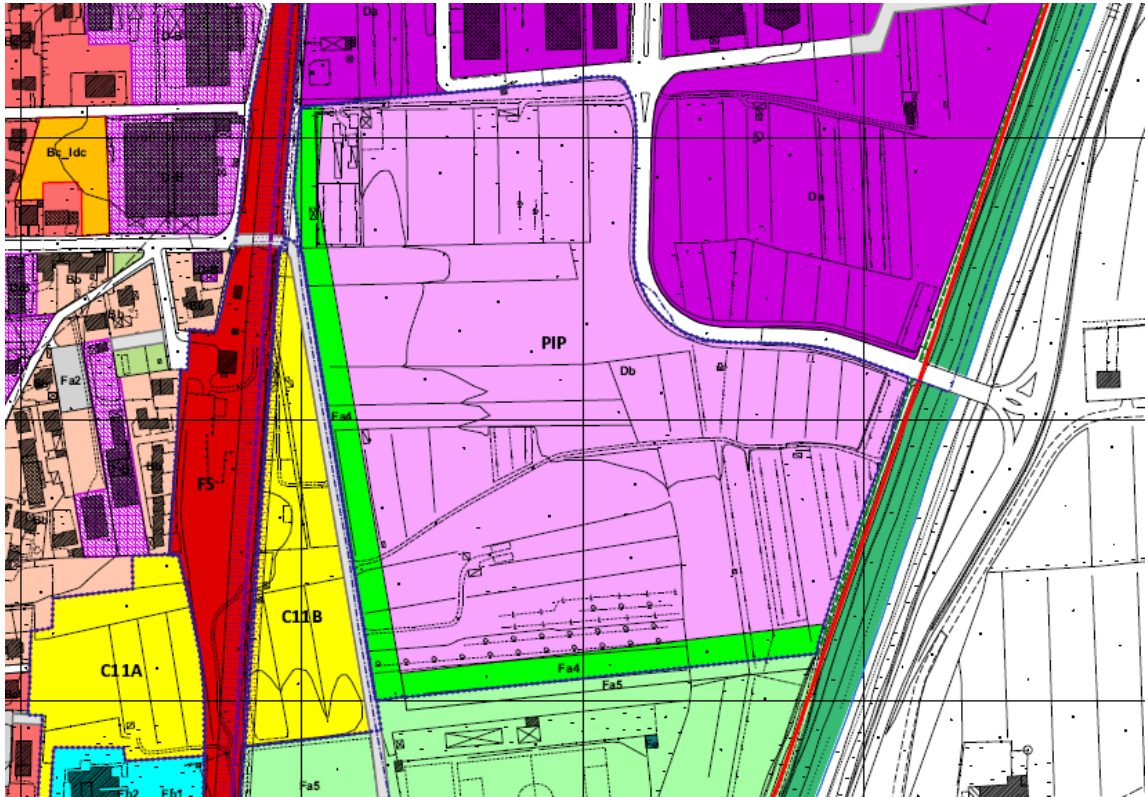
⁵ Controdeduzioni alle osservazioni n.4 prot. 5920 e n. 6 prot. 5931 del 5.08.2019



13. Schema Direttore Zona Db

ESTRATTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO RU VIGENTE (TAV. 2)



ESTRATTO RU MODIFICATO (TAV. 2)

