

# COMUNE DI BUTI



## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

**Responsabile del procedimento:**

**Arch. Katuscia Meini**

*Responsabile Area Tecnica Comune di Buti*

**Progettista:**

**Arch. Giovanni Giusti**

*Ottobre 2019*

# DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONI

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 parzialmente 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 40% 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 40% 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).