

ALL. A

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA "Db" – ZONE
COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI ESPANSIONE – DI CUI ALL'ART. 42
DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, UBICATA A
CASCINE DI BUTI - U.T.O.E. 2 - LOCALITA' "LA TURA" – ADOZIONE**

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 30 del 28.06.2005, e Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007.
- Successivamente il R.U. è stato oggetto di una variante di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 23.07.2013 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 35 in data 28.08.2013;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 26.11.2013 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 3 in data 22.01.2014 è stata approvata la variante di monitoraggio e revisione quinquennale al P.R.G. - Regolamento Urbanistico del Comune di Buti d'approvazione delle nuove previsioni urbanistiche per la ZONA F (MONTE CUCCO), ZONA F (A MONTE DELLA VILLA MEDICEA) e ZONA DA (LOC. LA TURA);
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17.03.2017, pubblicata sul B.U.R.T. n. 21 in data 24.05.2017 è stata approvata la Variante Semplificata al P.R.G.- Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22.03.2016;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 25.07.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 32 in data 07.08.2019 è stata approvata la Variante Semplificata al P.R.G.- Regolamento Urbanistico del Comune di Buti,
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 16.10.2019 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 47 in data 20.11.2019 è stata approvata la Variante Puntuale al Regolamento Urbanistico del Comune di Buti per la riconferma ed ampliamento dell'area sportiva di Cascine di Buti;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 16.10.2019 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 47 in data 20.11.2019 è stata approvata la Variante Puntuale al Regolamento Urbanistico del Comune di Buti per l'area di espansione produttiva "Db";

Il Regolamento urbanistico vigente, per effetto della Variante Puntuale, approvata con delibera del Consiglio Comunale di Buti n. 44 del 16.10.2019, prevede un'area di trasformazione urbanistica classificata in zone commerciali e produttive di espansione "Db", ubicata nell'UTOE 2 - Cascine di Buti e La Croce - e disciplinata dall'art. 42 delle N.T.A del R.U, la cui attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata;

In data 26/06/2020 prot. 4288 la società CARENFIN SRL, con sede legale in Cecina (LI), via Circonvallazione n. 29, ha presentato un piano attuativo di iniziativa privata relativo all'area individuata dal R.U. vigente "Db" ed identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.T. del Comune di Buti nel foglio di Mappa n. 19, part. n.581, n.679, n.591, n.677, n.1137, n.590, n.589, n.588, n.1258, n.638, n.1279, n.1282, n.1285, n.1274, n.1140, n.50, n.1257, n.1273, n.1278, n.1263, n.1270, n.1254, n.51, n.53, n.1152, n.631, n.368, n.1134, n.367, n.365, n.366, n.364, n.362, n.363, n.620, n.1172, 623, n.371, n.360, n. 1669 (strada vicinale), n. 1265, n 1659, n.1661, n.1662, n.1664, n.1666 e n.1668 (oggetto di permuta avvenuta con l'atto del 25/06/2020, rogante Dott. Fulvio Spatarella, Segretario comunale, registrato il 07/07/2020 serie 1T numero 2153 sono di proprietà Carenfin)

Il Piano in oggetto si compone di seguenti elaborati:

- | | |
|---------------|--|
| elaborato 01. | estratto catastale e del R.U., proprieta', planimetria del comparto, norme tecniche di attuazione. |
| elaborato 02. | documentazione fotografica. |
| elaborato 03. | calcolo delle superfici, verifica degli standard urbanistici, |

	norme di attuazione.
elaborato 04.	stato attuale - rilievo
elaborato 05.	planivolumetrico e sezioni
elaborato 06.	sezioni trasversali
elaborato 07.	planimetria – raccordi stradali e opere idrauliche
elaborato 07/a.	particolare rotatoria
elaborato 07/b.	particolare raccordi stradali
elaborato 07/c.	parere polizia municipale
elaborato 08/a.	relazione idraulica
elaborato 08/b.	particolari opere idrauliche
elaborato 08/c.	particolari opere idrauliche
elaborato 08/d.	parere deliberazione consiglio regionale
elaborato 08/e.	planimetria acque meteoriche e acque nere
elaborato 09.	relazione geologica di fattibilita’
elaborato 10.	parere acque
elaborato 10/a.	planimetria adduzione idrica
elaborato 11.	parere enel
elaborato 11/a.	planimetria enel – illuminazione pubblica
elaborato 11/b.	studio illuminotecnico
elaborato 12.	parere telecom
elaborato 12/a.	planimetria generale telecom
elaborato 13.	tipologie edilizie
elaborato 14.	planimetria verde pubblico
elaborato 15.	relazione tecnica illustrativa
elaborato 16.	computo metrico
elaborato 17.	valutazione previsionale di impatto acustico
elaborato 18.	schema di convenzione
elaborato I.01	Sezioni modello idraulico – sezioni invaso – sez. n. 1-2-3-4
elaborato I.02	Sezioni modello idraulico – sezioni invaso – sez. n. 5-6-7-8
elaborato I.03	Sezioni modello idraulico – sezioni Canale Sud – sez. n. 1-2-3-4
elaborato I.04	Sezioni modello idraulico – sezioni Canale Sud – sez. n. 5-6-7-8
elaborato I.05	Sezioni modello idraulico – sezioni Canale Sud – sez. n. 9-10-11-12
elaborato I.06	Sezioni modello idraulico – sezioni reticolo esistente – sez. n. 13A-13B- Sez. Torrente Serezza

Il Piano Attuativo in oggetto si inserisce nella porzione di territorio collocata tra l’abitato di Cascine di Buti, il Canale Emissario e la zona industriale della Tura e prevede la realizzazione di nuovi edifici a carattere produttivo normati dall’art. 42 delle N.TA. allegate al R.U. vigente, ai sensi del quale sono stati determinati i parametri urbanistici:

- Superficie territoriale 108.800,000 mq
- Superficie fondiaria 91.570,63 mq
- Verde pubblico mq 10.880,00, 10% della Superficie territoriale, di cui massimo il 50% è possibile reperirlo in aree immediatamente limitrofe al comparto di lottizzazione, aventi destinazione urbanistica pubblica e di proprietà del soggetto attuatore;
- Parcheggi e Viabilità pubblica mq 5.440,00, 5% della Superficie territoriale di cui massimo il 50% è possibile reperirlo in aree immediatamente limitrofe al comparto di lottizzazione, aventi destinazione urbanistica pubblica e di proprietà del soggetto attuatore;
- destinazione d’uso produttiva;
- 54.400,00 mq S.U.L massima produttiva;
- 12,50 ml altezza massima.

Le aree previste dal piano attuativo approvato per opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, interne al comparto produttivo sono le seguenti:

- superficie di mq 5.510,00 a verde pubblico attrezzato;
- superficie di mq 3.754,95 a viabilità pubblica, rotatoria, marciapiedi/pista ciclo-pedonale.

Le aree previste dal piano attuativo approvato per opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, esterne al comparto produttivo, nella misura massima del 50% delle superfici a standard) sono le seguenti:

- mq 2.700,00 a parcheggio pubblico
- mq 5.515,14 a verde pubblico;
- mq 188,00 intervento di adeguamento viabilità esistente
- mq 543,05 pista ciclabile
- mq.1.585,82 di strada pubblica solo da realizzare in quanto su area già proprietà del Comune.

Verranno inoltre realizzate a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, opere di urbanizzazione su proprietà comunale afferenti l'area del nuovo palazzetto dello sport, in particolare:

- mq 1.000,00 di verde pubblico;
- mq 1.540,00 di parcheggio pubblico (P1 –P2),
- mq 372 di percorsi pedonali interni all'area sportiva
- mq 270 di marciapiede

Nello specifico l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria, e precisamente:

- realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione e adeguamento di un piccolo tratto di quella esistente;
- realizzazione e cessione dei percorsi ciclo-pedonali, marciapiedi e tutti i raccordi necessari;
- realizzazione e cessione dell'area a verde pubblico limitrofa alla nuova viabilità e in adiacenza all'impianto sportivo esistente;
- realizzazione e cessione delle aree a parcheggio;
- realizzazione di parcheggio, marciapiede e sistemazione area a verde sull'area di proprietà comunale;
- impianto di illuminazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- rete telefonica;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- segnalazione verticale e orizzontale;
- impianto di irrigazione delle aree a verde con annesso pozzo;
- rete di smaltimento acque meteoriche e regimazione delle acque superficiali;

L'obiettivo dell'intervento è la programmazione di media/lunga durata del fronte orientale dell'abitato di Cascine di Buti. Si tratta di organizzare la realizzazione di una parte di città con spazi pubblici e sistemazione a verde che mirino alla salvaguardia e alla valorizzazione degli elementi compresi nello statuto dei luoghi; in particolare è previsto:

Viabilità carrabile: ampliamento del tracciato esistente sul lato ovest, che collega la zona sportiva di Cascine di Buti alla zona industriale delle "Tura", viabilità che verrà ampliata fino ad una larghezza utile di ml.7.50, al fine di ottenere una strada a due corsie. Tale percorso è importante in quanto crea un collegamento tra due diverse realtà senza interagire con il centro.

Si prevede inoltre la realizzazione di una rotatoria, lungo la viabilità esistente denominata Viale Italia, al fine di consentire un idoneo ingresso alla nuova zona di lottizzazione e una mitigazione del traffico lungo la viabilità esistente.

Pista ciclo-pedonale: realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, di larghezza di ml.2,50, lungo la nuova strada sopradescritta, sul lato ovest, delimitata dalla carreggiata con idonei dissuasori e in adiacenza all'area a verde pubblico sul lato est.

Detto percorso si sviluppa anche lungo il lato sul del comparto, fino a ricongiungersi con quello già esistente lungo il canale Emissario.

Verde Pubblico e piste ciclabili: Schermatura area industriale : ad ovest una fascia di verde di ml. 9,00, lungo la pista ciclo-pedonale, per tutto il lato ovest del comparto, con funzione di schermatura dell'area industriale dagli insediamenti esistenti, oltre tale area si sviluppa un canale per la raccolta delle acque, fino all'immissione nel fosso Serezza, a sud della zona sportiva, per il quale è stato redatto uno studio idraulico, allegato al presente piano attuativo. Oltre il suddetto canale, è prevista un ulteriore fascia di verde di ml. 2,00 per permetterne la manutenzione su entrambi i lati del canale.

La suddetta fascia si collega ad un ulteriore spazio di schermatura a verde, con funzione di protezione sia visiva che fisica e di delimitazione dell'area di lottizzazione dalla zona sportiva limitrofa, sarà previsto infatti, un intervento di mitigazione visiva e acustica, mediante l'installazione, a confine con l'area privata, di barriera antirumore con struttura di sostegno in acciaio zincato e pannelli fonoisolanti e fonoassorbenti in legno di altezza di ml.3.00 e di una fascia di vegetazione arborea e arbustiva, compatibile con il paesaggio circostante, oltre tale fascia si sviluppa il canale per la raccolta delle acque e la pista ciclo-pedonale con pavimentazione in terra stabilizzata, costeggiata da ulteriore fascia di verde.

Verde Pubblico e parcheggio pubblico fuori comparto: di collocare una percentuale pari al 50% delle dotazioni di verde pubblico attrezzato e al 50% di parcheggi pubblici al di fuori del perimetro del comparto nell'area confinante al lato sud, il tutto come meglio specificato nella cartografia allegata, in quanto proprio tale collocazione costituisce uno strumento utile a consentire una distribuzione più razionale degli standard sul territorio che ne valorizzi le reali potenzialità di utilizzo da parte della collettività. In particolare, la localizzazione dei parcheggi in continuità con l'area destinata al futuro centro sportivo assicura senz'altro una maggiore ed effettiva fruibilità degli stessi da parte della cittadinanza, venendo realizzati in un punto nevralgico del prossimo sviluppo dell'area sportiva.

Il comparto interessato dal Piano Attuativo in oggetto presenta una classe di esposizione a fenomeni alluvionali P2 "*aree caratterizzate da alluvioni poco frequenti*" ai sensi della L.R. 41/2018; da ciò discende che la fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio idraulico.

Nel caso di specie la sistemazione dell'area è stata considerata nella sua totalità prevedendo tutte le opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica per effetto della lottizzazione e delle aree a suo servizio, ma anche con la finalità di assicurare la buona regimazione idraulica delle acque ai sensi della L.R. 41/2018; per questo motivo sono stati progettati canali di raccolta delle acque verso un corpo idrico ricettore esistente (Fosso Serezza).

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.

I lotti del comparto sono quindi due, uno più grande, contraddistinto nella Tav. 3 allegata al Piano Attuativo con la lettera "A", dove sarà realizzato un immobile destinato a polo logistico e servizi (fino a mq 41.237,14 di superficie coperta) e l'altro, più piccolo, individuato nella stessa tavola con la lettera "B" dove sarà realizzato un immobile destinato ad attività commerciale/ristorazione/artigianale (fino a mq 4.726,51 di superficie coperta).

La nuova area produttiva è stata progettata tenendo conto dei criteri definiti nella disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate di cui all'allegato 1 al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.74/R del 2.12.2009, 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.

Sono stati inoltre acquisiti tutti i pareri degli enti fornitori dei servizi a rete in merito alla soluzione progettuale proposta, in particolare Tim Spa per l'allacciamento telefonico, Acque Spa per gli allacci alla rete idrica e fognaria, e-distribuzione Spa per l'allaccio all'energia elettrica. Tutti gli enti hanno espresso parere favorevole alle opere progettate anche se alcuni come Acque Spa ha dettato prescrizioni che sono state recepite nelle tavole di progettazione.

In sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti nuovi pareri per la progettazione esecutiva, come richiesto dagli enti gestori.

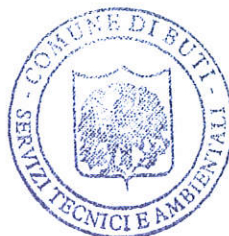
In merito al piano attuativo si è pronunciata la Commissione Consiliare "Ambiente e Urbanistica, Lavori Pubblici" in data 10/07/2020, che ha competenza anche in materia Urbanistica, che ha espresso Parere Favorevole;

Con nota del 09/07/2020 prot. 4592 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Pisa delle indagini geologico-tecniche e delle certificazioni di conformità per quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010 che prevede di non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzato delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di fabbricabilità, gli usi ammessi ecc., dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, il piano attuativo in oggetto non deve essere sottoposto né a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Alla luce di quanto esposto, si rileva che il piano attuativo della zona produttiva "Db", normato dall'art. 42 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sia conforme al regolamento urbanistico vigente pertanto si propone che si possa procedere alla sua adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014.

Buti 09/07/2020



Il Responsabile del Settore 3
"Tecnico-Ambientale"
Arch. Katuscia Meini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Katuscia Meini".