

ALL. C

**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**

**RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA
PARTECIPAZIONE
(ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R.T. 65/2014)**

FUNZIONE DEL GARANTE

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, come previsto dall'art. 38 della L.R.T. N. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e s.m.e.i, assicura l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al procedimento di formazione degli atti di governo del territorio.

Redige un rapporto sull'attività svolta evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il presente rapporto viene redatto dalla sottoscritta Arch. Giuseppina Di Loreto, designato fra il personale interno dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del DPGR 14/02/2017 n. 4/R – Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della L.R.T. 65/2014.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- L.R.T. 10/11/2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) e regolamenti di attuazione;
- DPGR 4/R del 14/02/2017 "Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della LRT 65/2014 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione";
- D.Lgs 18/08/2000 n. 267 (Testo unico enti locali).

OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

La lottizzazione si colloca in un'area di espansione industriale periferica a nord-est del Comune di Buti, nella frazione Cascine di Buti, formatasi recentemente.

Il piano di lottizzazione interessa un'area di espansione produttiva denominata "Db" del Comune di Buti posta in continuità con l'attuale zona industriale in fase di completamento e la zona sportiva esistente.

In data 26/06/2020 prot. 4288 l'attuale proprietaria dell'intera area, Soc. Carenfin s.r.l., che ha acquistato i terreni con atto ai rogiti del Notaio Antonio Marinella del 03/06/2020 registrato a Pontedera il 12/06/2020 al N. 1778 e trascritto a Pisa il 12/06/2020, ha presentato un piano attuativo di iniziativa privata relativo all'area produttiva suddetta, identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.E.U. 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, 1172, 623, n.371, n.360, n. 1662, n. 1669.

L'intero comparto è suddiviso in due aree, su quella contraddistinta con la lettera "A" nella tav. 3 allegata al piano attuativo verrà realizzato un immobile destinato a polo logistico e servizi, per una SUL complessiva di mq 33.890,00, e sarà disposto su un unico piano fuori terra, mentre i servizi e gli uffici si svilupperanno su tre piani, piano terra, primo e secondo. Sull'area di comparto contraddistinta con la lettera "B" nella stessa tavola, sarà realizzato un immobile a due piani, destinato ad attività commerciale, per una Sul complessiva di mq 6.000,00. I predetti immobili

saranno comunque realizzati con destinazione, superfici ed altri indici urbanistici ed edilizi conformi alle previsioni del Regolamento Urbanistico e delle Norme Tecniche di Piano.

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.

Gli spazi pubblici a verde possono essere integrati da aree sportive e attrezzate per lo svago d'iniziativa privata in modo da completare la dotazione di tali servizi che altrimenti si concentrano esclusivamente sul fronte occidentale dell'abitato.

Viabilità deve garantire una buona circolazione per tutto il comparto dell'abitato.

Destinazione: commerciale all'ingrosso, artigianale, commerciale/ristorazione.

Il progetto prevede la cessione al Comune delle seguenti aree:

- Aree per una superficie complessiva di **mq.7.186,00** adibite a viabilità e parcheggio pubblico, maggiore della superficie minima di **mq.5.440,00**;

- Aree per una superficie complessiva di **mq.11.025,14** adibite a verde pubblico, maggiore della superficie minima di **mq.10.880,00**;

Così come indicato e riportato nell'Elaborato **n.03** allegato al piano.

Si specifica inoltre che l'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione su proprietà comunale quali:

- **mq. 1.585,82** circa di strada a complemento della nuova strada di progetto sul lato ovest;

- **mq.1.540,00** circa di parcheggio pubblico con annesso marciapiede perimetrale al lotto dove viene realizzato il nuovo palazzetto dello sport;

- **mq 1.000,00** circa di verde pubblico con annessi vialetti pedonali.

- **mq 372** percorsi pedoni

- **mq 270** marciapiede

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.

In conformità a quanto previsto dall'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010 il quale prevede di non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, il piano attuativo in esame non deve essere sottoposto né a VAS né a verifica di assoggettabilità.

SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Sono stati acquisiti i pareri degli enti fornitori dei servizi a rete in merito alla soluzione progettuale proposta, gli allacci richiesti risultano totalmente a carico del soggetto attuatore.

In data 09/07/2020 con nota prot. 4592 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Regionale per

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 relazione alla proposta del Piano Attuativo in oggetto si sono formati i presupposti per la sua adozione ai sensi dell'art.111 della L.R.T. 65/2014 in quanto piano attuativo conforme al Regolamento Urbanistico vigente.

Il piano attuativo in esame adottato sarà trasmesso alla Provincia e depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

Entro e non oltre tale termine chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni. Decorso tale termine il comune approverà il piano motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmetterà alla Provincia.

Il piano sarà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e sarà reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non pervengano osservazioni, il piano diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto.

Dato atto che la variante in oggetto é costituita da elaborati che individuano in maniera adeguata la variante stessa.

Il Garante attesta che:

- tutti gli atti amministrativi relativi al procedimento di adozione del piano attuativo in oggetto saranno resi accessibili e disponibili a chiunque ne voglia prendere visione mediante pubblicazione sul sito informatico dell'Ente in conformità a quanto previsto dall'art. 39 c1 lettera b) del D. Lgs. n. 33/2013.
- le copie degli elaborati della variante saranno a disposizione presso L'ufficio Tecnico comunale negli orari di apertura al pubblico.

CONTATTI

Progettisti del Piano Attuativo:

- Ing. Agnese Caturegli con studio in Cascine di Buti - e-mail progetti@catureglieco.it

R esponsabile del procedimento: Arch. Katuscia Meini – Responsabile del Settore 3 “Tecnico-Ambientale”

E-mail: k.meini@comune.butipi.it

Garante dell'informazione e della partecipazione: Arch. Giuseppina di Loreto

E-mail: g.diloreto@comune.butipi.it

**IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE**
Arch. Giuseppina Di Loreto

