



COMUNE DI BUTI
(PROVINCIA DI PISA)



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA "Db"

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

ELABORATO:

15

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data emissione: Giugno 2020

Il Richiedente:



SOC. CARENFIN s.r.l.

I Progettisti:



CATUREGLI & CO.
compagnia professionale associata

via G. Galilei n.1/b, 56032 Cascine di Buti (PI)
Tel.0587/725073 – e.mail: info@catureglico.it

Ing. Agnese Caturegli

Geom. Stefano Caturegli

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il piano di lottizzazione interessa una parte del territorio comunale di Buti in proseguimento e completamento delle urbanizzazioni in Loc. la La Tura.

I terreni interessati sono rappresentati al Catasto dei fabbricati del Comune di Buti, nel foglio 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.



FIGURA 1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

DATI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Si porta di seguito un estratto dalle NTA del vigente Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione Consiglio Comunale N.44 DEL 16/10/2019.



FIGURA 2. ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO – VARIANTE

ESTRATTO ART.42 NTA MODIFICATO

Art. 42 - Zone commerciali e produttive di espansione

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/R**, 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.

CARATTERISTICHE GENERALI

Il progetto di piano di lottizzazione è redatto ai sensi dell'art.28 della Legge del 17/08/1942 n.1150, art.107

Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i., è conforme al Regolamento Urbanistico, al Piano strutturale vigenti ed al Regolamento edilizio del comune di Buti.

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 una porzione di terreni, posta in continuità con l'attuale zona industriale e in fase di completamento.

Il progetto di lottizzazione pone in continuità e completamento della lottizzazione adiacente e con le caratteristiche insediative delle aree limitrofe

Per quanto riguarda gli spazi pubblici è stata progettato l'ampliamento della viabilità esistente e le aree a verde a corredo e schermatura dell'area industriale.

DATI DI PROGETTO

STATO DELLA PROPRIETA'

La proposta di realizzazione dell'intervento è presentata dall'attuale proprietario dell'intera area, Soc. Carefin 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.

DOTAZIONE DI STANDARD E SUPERFICIE FONDIARIA

L'area di progetto ha una superficie territoriale di **mq.108.800,00**, quindi in riferimento all'**ART. 42 - ZONE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI ESPANSIONE**, del Regolamento Urbanistico, ne conseguono i seguenti dati:

Superficie Territoriale **mq.108.800,00**

Area Fondiaria **mq.91.570,63**

SUL massima 50% S.T. = **mq.54.400,00**

Rapporto di Copertura **70% S.F. = mq.64.099,44**

H. max **ml 12.50**

Verde pubblico 10% S.T. = **mq.10.880,00**

Parcheggio pubblico 5% S.T = **mq.5.440,00**

Verde privato e parcheggi 10% S.F. = **mq.9.157,06**

CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SUPERFICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE

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 di **mq.5.440,00**;
- Aree per una superficie complessiva di **mq.11.025,14** adibite a verde pubblico, maggiore di **mq.10.880,00**;

Così come indicato nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e riportato nell'Elaborato **n.03** allegato.

Si specifica inoltre che l'intervento prevede la realizzazione delle seguenti opere su aree di proprietà pubblica, per una superficie complessiva di mq.4.767,82, così suddivisi:

- **mq. 1.585,82** di strada ricadente sulla proprietà pubblica, a complemento della nuova strada sul lato ovest;
- **mq.1.540,00** di parcheggio pubblico;
- **mq.372,00** di percorsi pedonali;
- **mq.270,00** di marciapiede;
- **mq.1.000,00** di verde;

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

STANDARD URBANISTICI					
		Dentro il perimetro del comparto	Fuori il perimetro del comparto	TOTALE	standard minimi come da NTA
VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI					
STRADA LATO OVEST		Mq.1.680,36	Mq.188,00		
PISTA CICLABILE		Mq.1.165,22	Mq. 543,05		
ROTATORIA		Mq. 909,37			
PARCHEGGIO PUBBLICO			Mq.2.700,00		
TOTALE		Mq.3.754,95	Mq.3.431,05	Mq. 7.186,00	
Standard minimi dentro comparto (50%) - VERIFICA MQ.3.754,95 > MQ.2.720,00					
				Mq. 7.186,00	> Mq. 5.440,00
VERDE PUBBLICO					
VERDE PUBBLICO		Mq.5.510,00			
VERDE PUBBLICO			Mq.5.515,14		
TOTALE		Mq.5.510,00	Mq.5.515,14	Mq. 11.025,14	
Standard minimi dentro comparto (50%) - VERIFICA MQ.5.510,00 > MQ.5.440,00					
				Mq.11.025,14	> Mq.10.880,00

La dotazione di appositi spazi per parcheggio privato previsti dalla l.122/89 e dall'art.11 del R.E.U. saranno verificate in fase di rilascio del Permesso a Costruire.

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 puntino 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 che garantisca una buona circolazione per tutto il comparto dell'abitato.

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

IL PROGETTO

Il progetto prende in considerazione gli elementi portanti della struttura territoriale vale a dire:

Le viabilità esistenti, tra le quali, la più importante è la strada comunale, posta ad est denominata Viale Italia, di collegamento tra la strada provinciale Bientina-Altopascio e la zona industriale di Cascine di Buti.

Inoltre sarà oggetto del presente progetto il tracciato esistente lungo il lato ovest del comparto.

Le realtà consolidate: gli sviluppi urbanistici lungo la vecchia ferrovia lato Ovest, la zona industriale lato nord ed est e la zona sportiva la sud, prendendo a riferimento sia il costruito che lo spazio pubblico esistente (giardini, viabilità) come luogo di incontro ormai consolidato.

Obiettivi: Sviluppare il nuovo insediamento attraverso il riconoscimento spaziale di quelle che sono le priorità territoriali esistenti, strade poderali, fossi, geometrie della struttura degli assetti della coltivazione, paesaggio della pianura.

Dare collegamento con idonei percorsi carrabili e ciclo-pedonali all'area intorno al nuovo insediamento.

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, come previsto dall'art.42.9 delle NTA.

Usare il verde pubblico, la viabilità, e parcheggi come interruzione del costruito in modo da garantire la migliore schermatura dei fabbricati industriali/commerciali dall'abitato limitrofo.

TIPOLOGIE

L'intero comparto sarà suddiviso in due aree, su quella contraddistinta con la lettera A nella cartografia allegata sarà realizzato un immobile destinato a polo logistico e servizi, per una SUL complessiva di mq.33.890,00, il polo logistico/magazzino 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 cartografia allegata sarà realizzato un immobile destinato ad attività

commerciale/ristorazione, per una Sul complessiva di mq.6.000,00, questo edificio sarà disposto su due piani fuori terra. 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. Tali tipologie di immobili sono rappresentati graficamente nell'Elaborato 13.

Le tipologie degli edifici proposti sono illustrate negli elaborati di progetto e sono semplicemente indicative. Gli edifici realizzati possono variare nella consistenza, nella distribuzione interna, nella forma rispettando complessivamente le caratteristiche tipologiche indicate,

SPAZI PUBBLICI

Viabilità carrabile:

Il progetto prevede un 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 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 rotonda, 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:

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

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

Verde Pubblico e piste ciclabili:

Schermatura area industriale

Il progetto prevede, 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:

Si prevede 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 per la cittadinanza, venendo realizzati in un punto nevralgico del prossimo sviluppo pianificatorio dell'UTOE 2, per come individuato da codesta Amministrazione con la Variante puntuale al Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n. 43/2019. Al contempo, la fascia di verde pubblico garantisce la più efficiente mitigazione dell'impatto urbanistico dei futuri interventi sull'area industriale e sull'area comunale destinata a centro sportivo.

CRITERI DI PROGETTAZIONE IN BASE AI CRITERI DEFINITI NELLA DISCIPLINA TOSCANA SULLE AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTEZZATE

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, a tal proposito è stata eseguita un'attenta analisi ambientale del contesto produttivo ed al fine di perseguire una progettazione indirizzata ai criteri dell'APEA, sono stati individuati i seguenti accorgimenti per il raggiungimento di sistemi produttivi sostenibili:

Adozione di misure per la tutela della qualità del suolo

Nelle aree interessate non si è reso necessario intervenire e provvedere alla bonifica dei terreni o alla messa in sicurezza, in quanto non sono mai state edificate, ma trattasi di terreni sui quali è stata svolta esclusivamente attività agricola. L'utilizzo futuro di tali aree per le nuove attività non prevede destinazioni d'uso di aziende inquinanti, ma fabbricati per polo logistico ed attività commerciale.

Azioni per la protezione del sistema idrogeologico

Al fine di assicurare un corretto assetto idrogeologico è stato preventivamente effettuato un accurato studio idraulico, tenendo conto di quanto stabilito nella delibera della Consiglio Regione Toscana n.544 del 22.04.2020, per l'eliminazione del reticolo idraulico minore. L'esito di tale studio è meglio specificato nella Relazione idraulica e nei relativi elaborati tecnici allegati al presente piano attuativo, dove si evidenziano tutti gli accorgimenti e gli interventi necessari per una adeguata regimazione delle acque. In sintesi, si prevede la realizzazione di nuovo canale di invaso posto ad Ovest del Fabbricato A della lottizzazione che si sviluppa lungo tutto il confine Ovest del nuovo fabbricato ed è stato concepito per la raccolta delle acque meteoriche di scarico del fabbricato e dei piazzali perimetrali. La volumetria del

canale è stata definita per compensare i volumi aggiuntivi derivanti dall'impermeabilizzazione delle aree per effetto dell'urbanizzazione. Inoltre si prevede la realizzazione di nuovo canale di raccolta per Piano attuativo che ha inizio nella zona Ovest al termine del canale di invaso, da cui è separato dallo sfioratore, e dall'innesto della fognatura/canale di Buti, esso si sviluppa inizialmente lungo il confine Sud della lottizzazione, in direzione Ovest-Est.

Soluzioni per la tutela della risorsa idrica

L'approvvigionamento idrico per il processo produttivo degli edifici avverrà mediante allaccio all'acquedotto comunale, come da parere della soc. Acque del 17/01/2020. Il potenziamento della rete acquedottistica potrebbe comportare difficoltà tecniche, economiche, ed operative, la proprietà pertanto si riserva di valutare, in alternativa, la possibilità di eseguire un pozzo. A tal proposito sono state eseguite delle analisi su un campione di acqua prelevato da un pozzo esistente nelle vicinanze dell'area oggetto del presente piano attuativo, che si allegano.

In fase di progettazione dei fabbricati, si terrà in considerazione la possibilità di impiegare nell'alimentazione dei sistemi antincendio, nei lavaggi o nell'irrigazione degli spazi verdi privati delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici.

Mentre per l'irrigazione delle aree a verde pubblico si prevede la realizzazione di un impianto "goccia a goccia" alimentato dall'acquedotto pubblico. Come meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

Per la fognatura, si prevede una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue.

La rete di fognatura nera avrà lo scopo di raccogliere e smaltire le acque reflue domestiche o ad esse assimilate, degli edifici in progetto, che saranno dotati di un impianto di depurazione autonomo di realizzazione e gestione esclusivamente privata, idoneo a scaricare in corpi idrici superficiali.

Si prevederà sia all'interno sia esternamente al comparto la realizzazione del tratto di fognatura nera in predisposizione fino al raggiungimento dell'attuale collettore, al fine di agevolare il futuro collegamento successivamente all'implementazione del depuratore pubblico centralizzato che attualmente non risulta avere capacità residua di depurazione, il tutto come da parere Acque del 17/01/2020;

La rete di fognatura bianca avrà una distribuzione funzionale agli insediamenti previsti;

Per gli edifici sarà collocata nella viabilità interna privata e saranno previsti pozzetti ispezionabili a distanze non superiori a 30-40 m., in corrispondenza di incroci e di variazione planimetrica ed altimetrica della livelleta di progetto.

La rete di fognatura bianca, avente lo scopo di drenare l'acqua di pioggia proveniente dall'aree pubbliche (strade, marciapiedi, ecc.), sarà caratterizzata da una condotta stradale dotata di pozzetti d'ispezione in corrispondenza delle caditoie stradali da collocare nelle zanelle, con recapito finale nel nuovo canale di raccolta.

Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Soluzioni per l'energia

Il tema dell'energia, sia per quanto attiene la razionalizzazione e riduzione dei consumi (riconducibili in gran parte all'obiettivo dell'innalzamento dell'efficienza energetica), sia per quanto riguarda la produzione da fonti rinnovabili, risulta un tema prioritario per il settore industriale.

Per quanto concerne le aree pubbliche, strada/pista ciclabile/parcheggi, l'impianto di illuminazione sarà in grado di garantire l'efficienza energetica attraverso una attenta progettazione dei punti luce e l'utilizzo di lampioni pubblici con lampade led, inoltre si prevede uniformità nella distribuzione dei punti di illuminazione, un livello di significativa illuminazione stradale e la riduzione della possibilità di abbagliamento stradale, incentivando l'inserimento di sensori di prossimità (a raggi infrarossi) nelle aree esterne degli edifici, adottando sistemi di telecontrollo, regolatori di flusso (crepuscolari o programmabili), timer per la graduale riduzione notturna, fotocellule.

Per quanto riguarda i futuri edifici, è previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili in grado di fornire un rilevante contributo allo sviluppo di un sistema energetico più sostenibile e consentire alle imprese di disporre di energia pulita a costi competitivi. In quest'ottica acquisiscono sempre maggiore importanza gli investimenti infrastrutturali per la realizzazione di impianti a fonte rinnovabile in grado di soddisfare la domanda di energia a livello locale. Per edifici da edificare all'interno del piano attuativo sarà prevista pertanto una superficie di pannelli fotovoltaici, sulla copertura degli stessi, adeguata al fabbisogno energetico delle attività che vi verranno svolte.

Per i nuovi edifici interni all'area produttiva, al fine di perseguire obiettivi di risparmio energetico, verranno seguiti i seguenti principi:

- Elevati livelli di isolamento termico degli edifici;
- Promozione dell'utilizzo di impianti e apparecchiature a maggior rendimento;
- Previsione di impianti di illuminazione interni ed esterni efficienti che prevedano l'introduzione di lampade a risparmio energetico, sistemi crepuscolari, sensori di movimento etc..

Soluzioni per l'uso efficiente delle risorse e la gestione dei rifiuti

La gestione del ciclo dei rifiuti in fase di progettazione terrà conto dei seguenti obiettivi:

- Interventi di prevenzione della produzione di rifiuti;
- Interventi di minimizzazione della produzione dei rifiuti: recupero, riciclo, raccolta differenziata;
- Misure per la corretta gestione dei rifiuti;

Soluzioni per la protezione dell'habitat e del paesaggio

La realizzazione di aree produttive nuove provocano tuttora un forte impatto sul paesaggio, con effetti che si riflettono anche sulla struttura sociale, sull'economia e sulla qualità ambientale.

Gli interventi di realizzazione di aree produttive secondo i principi APEA, dovranno pertanto essere gestiti garantendo la compatibilità dell'intervento con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica.

Le scelte di assetto saranno tali da minimizzare gli effetti negativi, in modo che l'area risulti integrata con gli elementi antropici e naturali del paesaggio.

Ai fini di un'efficace protezione dell'Habitat e del Paesaggio sono individuabili i obiettivi strategici:

Integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo

La realizzazione di nuove aree produttive interagisce direttamente con la conservazione e la tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi, l'inserimento nel paesaggio dell'intervento risulta consona in relazione allo stato dei luoghi della zona.

Interventi per la mitigazione visiva degli insediamenti:

Al fine di creare un filtro di mitigazione tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, sarà prevista lungo il perimetro dell'area, una fascia tampone all'interno della quale metteremo a dimora piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto (di cui alla L.R. 21 marzo 2000, n. 39) da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.

Particolare importanza riveste l'integrazione paesaggistica delle aree di pertinenza degli insediamenti (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto, a tal proposito nei parcheggi dell'area produttiva e dell'area sportiva, sarà prevista l'introduzione di elementi verdi, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura. Sarà previsto l'uso di materiali di pavimentazione adeguati ed un arredo a verde in grado di mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e di stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno.

Come sopra descritto, a sud, sarà previsto un intervento di mitigazione visiva e acustica, mediante l'installazione, a confine con l'area privata, di barriera antirumore, una fascia di vegetazione, 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.

Integrazione paesaggistica ed architettonica

Al fine di una ottimale integrazione paesaggistica degli insediamenti produttivi abbiamo tenuto conto dei seguenti aspetti progettuali.

Qualità architettonica che prevedrà una progettazione coerente con il contesto e dovrà essere curata in particolar modo la qualità architettonica dei manufatti, definendo un rapporto di scala corretto e giuste proporzioni con gli elementi caratterizzanti il paesaggio.

I nuovi interventi prevedranno l'integrazione del verde, in particolare nella progettazione dei singoli lotti, una percentuale della superficie scoperta al verde e/o sarà destinata a superficie permeabile, in maniera tale da consentire l'integrazione paesaggistica dei manufatti edilizi.

Infrastrutturazione ecologica dell'area produttiva

Per rendere l'infrastrutturazione ecologica si prevedono un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, che, oltre a garantire benefici di natura ambientale, producono anche benefici sociali e culturali derivanti dalla funzione aggregativa e di integrazione sociale del verde.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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
- Distanza tra fabbricati = m 10,00
- Larghezza minima delle strade principali = m 8,00
- Verde privato e parcheggi = 10% della SF
- Altezza max = ml 12,50 INTERNA, fatti salvi attrezzature e volumi tecnici
- Destinazioni consentite: Industriale/artigianale, commerciale all'ingrosso, commerciale al dettaglio.

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.

Cascine di Buti, 25.06.2020

I tecnici

Ing. Agnese Caturegli

Geom. Stefano Caturegli