



Comune di Buti

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi artt. 30 e 222 L.R. 65/14 per
modifiche puntuali interne al territorio urbanizzato**

**DOCUMENTO PRELIMINARE
DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.**

Responsabile del Procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Febbraio 2019

Sommario

Premessa.....	3
Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS.....	4
Finalità e contenuti della proposta di Variante.....	6
Descrizione delle previsioni di Variante	6
Profili di coerenza interna ed esterna.....	11
Caratteristiche dei possibili impatti.....	16
Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.	19
Considerazioni conclusive	22
ALLEGATI	23

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.

Premessa

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.

In coerenza con le 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, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. per la definizione di modifiche e/o adeguamenti puntuali alla disciplina del territorio urbanizzato, finalizzata a consentire una migliore e più efficiente gestione del governo del territorio nelle more dell'adeguamento generale della strumentazione urbanistica comunale (Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera e Piano Operativo).

In tal senso, l'Amministrazione Comunale ha predisposto nel 2018 un Avviso Pubblico ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14 per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e contributi da parte di cittadini e soggetti privati, a seguito del quale sono pervenuti n. 38 istanze. Le istanze pervenute sono state assunte dall'Amministrazione Comunale quali contributi alla definizione della disciplina del territorio urbanizzato per il residuo periodo di operatività dello strumento urbanistico, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, e fermi restando i criteri di sostenibilità, equità, trasparenza e interesse generale che presiedono alle scelte di pianificazione urbanistica.

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata quindi all'introduzione di alcune **modifiche puntuali alle previsioni di RU interne al territorio urbanizzato**, ed in particolare nell'UTOE 1 "Buti Capoluogo - Panicale" e nell'UTOE 2 – "Cascine di Buti e La Croce".

In presenza delle seguenti condizioni:

- a. le previsioni di cui sopra interessano aree interne al territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, in quanto ricomprese nel perimetro del Subsistema Insediativo di cui alla Tav. 17 del Piano Strutturale;
- b. le variazioni proposte non comportano variante al Piano Strutturale;
- c. il Regolamento Urbanistico di Buti non ricade nel regime di salvaguardia di cui all'art. 228 della L.R. 65/14;

si riscontrano i presupposti per ricondurre la procedura di variante alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" (varianti semplificate), secondo il procedimento di cui all'art. 32 della legge medesima.

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R. 65/14, non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge regionale, pertanto l'Amministrazione Comunale, a seguito del provvedimento di verifica di assoggettabilità emanato dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., procederà all'adozione degli atti di variante ed alla loro pubblicazione sul BURT. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione è possibile presentare osservazioni (art. 32 comma 2 L.R. 65/14).

Lo scrivente Arch. Giovanni Giusti, in qualità di professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale di Buti per la redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico, ha proceduto all'acquisizione delle istanze di Variante al RU presentate all'Amministrazione Comunale da privati cittadini a seguito dell'Avviso Pubblico del 3 agosto 2018 (allegate agli atti della variante). Tali istanze sono state oggetto di specifica valutazione, di concerto ed in collaborazione con le strutture tecniche comunali, al fine di individuarne il grado di coerenza e compatibilità con lo strumento di pianificazione comunale vigente, nonché le più opportune procedure e modalità di attuazione. Degli esiti di tali valutazioni, comprensivi dei criteri e delle motivazioni che le hanno determinate, è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale mediante specifica informativa.

Sulla base delle valutazioni effettuate, è stato predisposto il seguente Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i. per l'acquisizione degli eventuali pareri e dei contributi da parte degli enti e dei soggetti competenti e per la successiva determinazione, da parte dell'Autorità Competente designata nell'ambito del procedimento, del provvedimento di verifica di cui all'art. 22 comma 4 della legge regionale citata.

Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Con la L.R. 10/10 la Regione Toscana si è adeguata alla normativa nazionale ed è diventata operativa la procedura per l'approvazione di piani e programmi che prevede l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica introdotta a livello nazionale dal D.Lgs 4/08 e dal D. Lgs 152/06 in osservanza di direttive comunitarie.

Per quanto riguarda la VAS il campo di applicazione è stato ridefinito con le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 6/2012.

La VAS costituisce un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o programma (o loro varianti) siano presi in considerazione in modo sufficientemente esaustivo ed adeguato i possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli stessi.

Nel caso specifico, trattandosi di una Variante al Regolamento Urbanistico relativa a problematiche che interessano solo piccole aree a livello locale ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/10 è necessario effettuare una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della legge citata.

Tale preventiva valutazione è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs 152/06: *"Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora*

l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.”

Il documento preliminare redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS illustra i contenuti della variante al RU e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla variante.

L'Autorità Competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, verifica gli eventuali effetti significativi sull'ambiente derivanti dagli interventi previsti dalla variante ed emette il provvedimento di verifica assoggettando la Variante proposta all'effettuazione della VAS o escludendone la necessità.

Il Comune di Buti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2015 ha aderito all'esercizio associato della Valutazione Ambientale Strategica affidando all'Unione Valdera il ruolo di Autorità Competente ai sensi della L.R. 10/10 e s.m.i.

L'iter procedurale della suddetta valutazione deve essere predisposto in conformità all'art. 12 del D. Lgs 152/06 ed all'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri di cui all'Allegato I del decreto legislativo:

ALLEGATO I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Di seguito viene analizzato quanto richiesto nell'allegato I effettuando una dettagliata ricognizione delle caratteristiche degli interventi previsti dalla variante e delle caratteristiche degli impatti sulle aree interessate.

Finalità e contenuti della proposta di Variante

La variante oggetto del presente procedimento è finalizzata all'introduzione di alcune **modifiche puntuali alle previsioni di RU interne al territorio urbanizzato**, ed in particolare nell'UTOE 1 "Buti Capoluogo - Panicale" e nell'UTOE 2 – "Cascine di Buti e La Croce".

La Variante costituisce un passaggio intermedio finalizzato alla gestione di problematiche di carattere puntuale, in attesa della revisione generale dello strumento di pianificazione urbanistica comunale che avverrà con la redazione del nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/14.

E' opportuno sottolineare che 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).

Descrizione delle previsioni di Variante

Le previsioni oggetto della Variante al RU sono raggruppabili per argomenti omogenei, di seguito sinteticamente richiamati, unitamente ai criteri proposti per la loro valutazione.

A) Modifica della disciplina relativa ad edificio ubicato in zona A1 nel capoluogo

A.1) La variazione attiene alla modifica della categoria di intervento attribuita ad un edificio ubicato nella zona di valore storico ambientale A1 del capoluogo. In relazione all'assenza di peculiari caratteri di valore storico-architettonico dell'edificio residenziale in oggetto, posto in via S. Niccolò e dotato di proprio resede pertinenziale, se ne propone il passaggio dalla categoria *"Ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie e volume"* alla categoria *"Ristrutturazione edilizia con addizione funzionale"* di cui alla vigente disciplina particolareggiata del centro storico (Appendice II del RU), in modo da consentire l'attuazione di modesti ampliamenti funzionali collegati al miglioramento delle condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri urbanistici ed ambientali del contesto.

La Variante attiene ad aspetti specificatamente edilizi, relativi ad un edificio che pur essendo di impianto storico non presenta particolari caratteri di pregio.

Viene di conseguenza adeguato lo specifico elaborato di RU (Vedi Estratto Cartografico 1).



B) Modifica della disciplina di attuazione della sottozona omogenea a prevalente destinazione residenziale Bc2 + Idc (Comparti 1-2-3), posti in loc. La Croce via delle Macee

B.1) La variazione attiene alla modifica delle disposizioni del vigente RU che prevedono l'obbligo della monetizzazione del parcheggio pubblico in fregio a Via Vecchia delle Vigne, ormai realizzato, in luogo della realizzazione delle quote di parcheggio pubblico afferenti ai singoli comparti. La Variante, fermi restando i parametri urbanistici vigenti e l'obbligo del convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard necessari, prevede che in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale siano individuate le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzare, da ritrovare all'interno dei comparti oggetto di intervento, nonché i necessari interventi di adeguamento della viabilità pubblica di accesso e dei relativi sottoservizi.

La Variante modifica le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici collegati agli interventi di completamento residenziale già previsti del RU, superando il riferimento ad opere pubbliche già realizzate e rimandando alla definizione della convenzione con l'Amministrazione Comunale l'individuazione dettagliata della tipologia e dell'entità delle opere da realizzare in relazione alla attuali necessità di riqualificazione del tessuto urbano, ferme restando le dotazioni richieste dalla normativa vigente e le necessità di adeguamento della viabilità di accesso ai lotti.

Vengono in tal senso modificate ed integrate le disposizioni di cui all'art. 34 della NTA di RU, paragrafo "sottozona omogenea Bc2 +Idc (Comparti 1-2-3)", comma 4.

C) Ampliamento di aree di completamento residenziale Bb corrispondente al lotto parzialmente edificato in loc. La Croce

C.1) La Variante è relativa ad un lotto di terreno interessato da un edificio residenziale unifamiliare e relativa area di pertinenza prospiciente via Gramsci in loc. La Croce. Benché l'area in oggetto costituisca un lotto unitario sia sotto l'aspetto catastale che funzionale, nel vigente RU essa è parzialmente ricompreso in zona di completamento residenziale Bb (per la parte edificata) e per la parte residua in zona con destinazione a verde privato (parte del giardino). La Variante intende ricondurre l'intero lotto alla destinazione residenziale effettivamente corrispondente allo stato di fatto, in modo da consentire eventuali futuri ampliamenti per le esigenze abitative del nucleo familiare.

La variazione non ha significativa incidenza sull'assetto urbanistico della zona e sul contesto ambientale circostante, essendo limitata alla porzione del resede pertinenziale interposta tra la viabilità pubblica e l'edificio residenziale esistente, per una superficie complessiva di circa 900 mq.

L'area è interessata da Vincolo Paesaggistico ai sensi art. 142 c.1. lett. C del D.Lgs 42/2004 (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna). Tutti gli interventi sono pertanto subordinati al preventivo rilascio dei nullaosta previsti dalla normativa vigente, nonché al rispetto delle prescrizioni di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici del PIT approvato con DCR 37/2015, con specifico riferimento all'Art. 8 dell'Elaborato 8B.

In particolare, la previsione di Variante, per ubicazione e caratteristiche rispetto al contesto urbanistico e paesaggistico, garantisce il rispetto delle seguenti prescrizioni del PIT_PPR:

"Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui."

Viene di conseguenza modificata la cartografia di RU con estensione della "sottozona di completamento a prevalente destinazione residenziale Bb" fino al fronte strada su via Gramsci (Vedi Estratto Cartografico 2).



D) Modifica in riduzione di comparti soggetti a Piano Attuativo con passaggio ad intervento diretto convenzionato

La Variante è relativa a tre aree ubicate nell'UTOE 2 "Cascine di Buti", corrispondenti ai comparti di espansione a prevalente destinazione residenziale C5, C7 e C9, la cui attuazione è subordinata dal vigente RU a Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata. Tali previsioni hanno perso efficacia essendo alla scadenza del quinquennio di efficacia del RU ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14, non essendo stati convenzionati i relativi Piani Attuativi.

Preso atto delle manifestazioni di interesse e dei contributi pervenuti preliminarmente alla formazione della presente Variante (con particolare riferimento all'Avviso Pubblico emanato nel 2018), l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno rivalutare queste previsioni di espansione residenziale, ridimensionando quantitativamente l'estensione e l'entità degli interventi di trasformazione e riconducendole a modalità di attuazione semplificate, nell'ottica di favorire la realizzazione di interventi di completamento e riqualificazione del tessuto insediativo esistente con contestuale adeguamento della dotazione di opere di urbanizzazione e standard pubblici.

La proposta di Variante prevede quindi la riduzione complessiva delle aree di nuova edificazione residenziale previste dal vigente RU, da ricondurre alla disciplina delle sottozone Bc+Idc ad intervento diretto convenzionato di cui all'art. 34 delle NTA, fermo restando l'obbligo della realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e delle quote di standard previsti dalla normativa vigente. La

variazione potrà in tal senso determinare le condizioni per una effettiva attuazione delle previsioni, migliorandone la sostenibilità economica ed ambientale, in coerenza e nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana del PS e del RU.

In particolare la Variante interessa:

D.1) Comparto C5, ubicato in area ricompresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzoni. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente intorno all'asse di Via Don Minzoni ed al suo eventuale limitato prolungamento, riconducendo gli ambiti più vicini al Vallino della Sega alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto ridimensiona e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone come il razionale completamento del tessuto edilizio esistente ed in continuità con le aree pubbliche già presenti. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



D.2) Comparto C7, ubicato in area ricompresa tra Via Vecchia delle Vigne e la Sarzanese Valdera. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente nella porzione nord ovest del comparto, riconducendo gli ambiti vicini alla Sarzanese Valdera, posto a quota più alta rispetto alla viabilità comunale, alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto ridimensiona e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone in continuità con il tessuto edilizio esistente sul lato nord di via Vecchia delle Vigne. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



D.3) Comparto C9, ubicato in area ubicata in Via La Ciona. Si prevede la riduzione dell'area interessata dagli interventi di trasformazione, da concentrare preferibilmente nella porzione nord est del comparto, direttamente accessibile dalla viabilità comunale e già interessata da manufatti e piazzali esistenti, riconducendo la residua porzione alla destinazione di verde privato. Il nuovo assetto proposto riduce e semplifica le opere di urbanizzazione da realizzare e si pone in continuità con il tessuto edilizio esistente. E' prevista una riduzione pari a circa il 50% della superficie territoriale complessiva, con relativo ridimensionamento del carico urbanistico.



Viene di conseguenza modificata la cartografia di RU relativamente alle aree in oggetto (Vedi Estratti Cartografici 3, 4 e 5), nonché gli artt. 34 e 42 delle NTA di RU, riconducendo le nuove aree di trasformazione alla disciplina delle sottozone Bc+Idc ad intervento diretto convenzionato.

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, e quindi non è strettamente pertinente a questa fase di verifica preliminare di assoggettabilità.

Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare alcuni elementi di riferimento, al fine di agevolare la valutazione degli effetti della variante al RU, del suo rapporto con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati, della effettiva opportunità di esclusione o meno della procedura di VAS.

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 relativa all'uso di piccole aree a livello locale, la cui modifica 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) *Modifica della disciplina relativa ad edificio ubicato in zona A1 nel capoluogo*
- B) *Modifica della disciplina di attuazione della sottozona omogenea a prevalente destinazione residenziale Bc2 + Idc (Comparti 1-2-3), posti in loc. La Croce via delle Macee*
- C) *Ampliamento di aree di completamento residenziale Bb corrispondente al lotto parzialmente edificato in loc. La Croce*
- D) *Modifica in riduzione di comparti soggetti a Piano Attuativo con passaggio ad intervento diretto convenzionato*

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 .*

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

- 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*
- 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 1 Buti Capoluogo e dell'UTOE 2 Cascine di Buti - La Croce ed all'interno della perimetrazione del Subsistema insediativo di cui alla Tav. 17 del P.S.

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 alle azioni B, C, e D rispetto rispetto agli obiettivi c) e 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 suscettibili di comportare effetti sul dimensionamento residenziale sono:

- L'azione D che comporta una riduzione complessiva del carico urbanistico rispetto a quanto previsto dal vigente RU;
- l'azione C che comporta un puntuale e circoscritto incremento del carico urbanistico potenziale relativo agli ambiti di tessuto residenziale di completamento, per il quale comunque il Piano Strutturale non definisce un dimensionamento specifico, ma rimanda al fabbisogno complessivo individuato (cfr. cap. 4 della Relazione della Variante di Monitoraggio).

Si evidenzia tuttavia che gli incrementi di dimensionamento derivanti dall'azione C sono ampiamente compensati dalla riduzione delle aree edificabili operata attraverso l'azione D, per cui il bilancio complessivo della Variante determina una riduzione complessiva del dimensionamento generale del RU.

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 48 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al punto 5.1 c), 5.2 terzo alinea, 48.3, 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.48 - Espansioni consolidate

48.1 In relazione alle caratteristiche dei centri urbani i piani strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa delle espansioni consolidate a norma del successivo art.49 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso.

48.2 I Regolamenti Urbanistici prescrivono il mantenimento e l'eventuale ripristino nelle parti alterate rispetto all'assetto originario, o strutturatosi antecedentemente al riferimento temporale assunto ai sensi del precedente articolo, dell'impianto urbano delle espansioni urbane consolidate, con la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.

48.3 I Regolamenti Urbanistici determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio componenti le espansioni urbane consolidate così da garantire che:

- permanga, ovvero, se necessario, venga ripristinata, una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;*
- resti predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa;*
- sia contenuto entro limiti stabiliti il peso percentuale, sull'insieme, delle altre utilizzazioni, dovendo tale peso restare secondario, pur assicurandosi la presenza di tali altre utilizzazioni, con particolare riferimento a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa, quali le utilizzazioni per il commercio al dettaglio, per la somministrazione di cibi e bevande, per la produzione artigianale di beni connessi con le persone e le abitazioni, per l'artigianato di servizi e per l'erogazione diretta di servizi alle persone, pubblici e privati.*

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non evidenzia elementi di contrasto o incoerenza.

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;

Le disposizioni di cui ai punti 1 e 2 rivestono carattere di indirizzo generale, e potranno essere congruamente verificate e recepite in occasione di una più organica revisione del complesso delle previsioni dello strumento di pianificazione comunale.

Dato il carattere puntuale e di dettaglio delle azioni previste dalla presente variante, si ritiene pertinente in questa fase procedere alla verifica delle prescrizioni d'uso di cui al punto 3, relative allo specifico ambito di variante (Previsione C.1) interessato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1. lett. C del D.Lgs 42/2004 (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

Per tali ambiti vige la seguente disciplina (Elaborato 8b del PIT, Art. 8)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Per la previsione C.1 (interna al territorio urbanizzato) non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate, evidenziando il fatto che trattasi di impegno di area già pertinenziale ad edificio residenziale esistente con utilizzo a giardino privato, interposta tra la viabilità pubblica e l'edificio esistente, priva di relazioni funzionali o percettive con il corso d'acqua, e con ubicazione e morfologia tali da non occludere varchi o visuali panoramiche di qualsiasi natura.

Caratteristiche dei possibili impatti

Per l'individuazione dei possibili impatti sulle risorse territoriali degli interventi previsti dalla presente Variante è stato utilizzato come riferimento conoscitivo il Rapporto Ambientale che accompagna la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013 (pubblicato sul sito dell'Ente, ed al quale si rinvia per eventuali approfondimenti).

Sulla base dello stato delle risorse e dei relativi punti di criticità/fragilità evidenziato in detto rapporto, è stata effettuata la seguente sintetica ricognizione:

SISTEMA ACQUA

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità nella disponibilità e nella qualità della risorsa idrica. Sono invece presenti criticità nel sistema fognario in relazione a:

- in loc. La Croce, Cascine di Buti e La Ciona, insufficienza della fognatura mista a recepire le acque meteoriche (*Previsioni B, C e D*);
- Esaurimento della capacità residua del depuratore di Cascine di Buti (*Previsioni B, C e D*);

Per la previsione A non sono rilevate particolari criticità.

Quindi nella disciplina delle previsioni B, C e D dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione:

- gli interventi dovranno prevedere specifiche misure per la regimazione, l'accumulo ed il rilascio controllato delle acque bianche meteoriche, al fine di non determinare aggravii alla fognatura pubblica esistente, già interessata da gravi criticità;
- in attesa del potenziamento del depuratore comunale, è prescritta l'integrazione temporanea della rete fognaria interna ai comparti edificatori con sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle normative vigenti.

SISTEMA ARIA

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità rispetto alla risorsa.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Le carte della pericolosità geologica allegate allo strumento di pianificazione comunale non evidenziano, per le aree interessate dalla Variante, particolari elementi di criticità e/o rischio.

In particolare, nessuna delle aree in oggetto rientra nel perimetro delle aree interessata da rischio idraulico elevato quali individuate dagli studi di RU.

Pel la previsione D.3 (Comparto C9) sarà necessario effettuare verifiche di dettaglio per le aree più prossime al Vallino di Bucoli (al margine sud del comparto), prescrivendo eventualmente misure specifiche da rispettare nella fase di progettazione.

La variante sarà comunque accompagnata dagli studi geologici previsti dalla normativa vigente e sottoposta al controllo degli Enti competenti in materia.

ENERGIA

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sul livello e sulla tipologia dei consumi energetici a scala comunale.

RIFIUTI

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sul livello e sulla tipologia della produzione di rifiuti a scala comunale.

BIODIVERSITA'

La variante non interessa e/o interferisce con aree facenti parte del SIC "Monte Pisano" o altre aree di specifico interesse ambientale (cfr. anche Studio di Incidenza allegato alla Variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU approvata con Del. C.C. n. n. 13 Del 23.07.2013.

PAESAGGIO

Per quanto attiene alla disciplina degli aspetti paesaggistici si rinvia alla verifica dei profili di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, di cui al precedente capitolo.

AGRICOLTURA

La Variante interessa previsioni puntuali di modesta entità interne al territorio urbanizzato, e quindi non suscettibili di effetti sul territorio rurale.

IMPATTO ACUSTICO

Il Comune di Buti è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Del. C.C. n. 34 del 28.06.2005, vigente dalla pubblicazione sul BURT del 17.05.2006.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del DPGR n. 2/R del 2014 in sede di variante è richiesta la verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche con le indicazioni del PCCA, al fine di verificare che le scelte indicate nell'atto siano compatibili con i criteri di sostenibilità acustica delle aree coinvolte e i vincoli che lo stesso Comune si è imposto per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico.

Gli interventi previsti dalla presente variante sono tutti ubicati in Classe III e IV ai sensi del vigente PCCA, classificazione compatibile con la destinazione residenziale oggetto degli interventi.

RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità rispetto alle aree oggetto di variante.

VIABILITA'

Non si rilevano apprezzabili interferenze con il sistema della viabilità urbana.

ATTIVITA' ECONOMICHE E TURISMO

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sulla risorsa.

POPOLAZIONE

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sulla risorsa.

URBANIZZAZIONE

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante è tale da non incidere in modo apprezzabile sulla risorsa, essendo relativa e modifiche di modesta entità all'interno del territorio urbanizzato.

E' comunque opportuno evidenziare che, per effetto delle variazioni apportate al RU, risulta una diminuzione complessiva del suolo urbanizzato o da urbanizzare, come di seguito descritta:

Previsione	St/Sf vigente (mq)	St/Sf variata (mq)	Saldo (mq)
C.1 Via Gramsci	0	867	867
D.1 Comparto C5	22.820	10.465	- 12.355
D.2 Comparto C7	14.443	7.061	-7.382
D.3 Comparto C9	10.257	5.029	-5.228
TOTALE	47.520	23.422	-24.098

Il bilancio complessivo della Variante comporta quindi una riduzione di superficie edificabile (territoriale e/o fondiaria) pari a 24.098 mq.

Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.

Si allega di seguito l'elenco degli Enti territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale a cui sarà inviato il documento preliminare al fine di ricevere eventuali contributi. Tale elenco potrà essere ulteriormente specificato ed integrato dall'Autorità Competente, nell'ambito delle sue funzioni.

Regione Toscana

Dip. Politiche territoriali ed ambientali

Via di Novoli 26 – 50127 Firenze

regione.toscana@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico Genio Civile di Area Vasta Livorno Lucca Pisa

Sede di Pisa

regione.toscana@postacert.toscana.it

Provincia di Pisa

U.O. Strumenti urbanistici e trasformazioni territoriali
P.zza Vittorio Emanuele II, 14 - 56125 Pisa
protocollo@provpisa.pcertificata.it

Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici
ed Etnoantropologici di Pisa e Livorno
Lungarno Pacinotti n. 46 -56126 – PISA
mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana Lungarno Anna Maria Luisa De'Medici
n. 4 -50122 FIRENZE
mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it

Autorità di Bacino del Fiume Arno
Via dei Servi 15
50122 Firenze
adbarno@postacert.toscana.it

USL 5 Pisa
Galleria Gerace 14 – 56124 Pisa
protocollo@pec.usl5.toscana.it

ARPAT – Dipartimenti di Pisa
Via Vittorio Veneto 27 - 56126 Pisa
Arpat.protocollo@postacert.toscana.it

ATI2 – Basso Valdarno
Ufficio Postale Firenze 7
Via pietra piana 53 – 50121 Firenze
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

ACQUE Spa
Via Bellatalla 1 – 56121 Ospedaletto Pisa
info@pec.acque.net

Consorzio 1 Toscana Nord
Via della Migliarina 64
55049 Viareggio LU
protocollo@pec.bonificavm.it

Geofor Spa
Via America 105 – 56025 Pontedera Pi
geofor@legalmail.it

Unione dei Comuni della Valdera
Via Brigate Partigiane 4 – 56025 Pontedera Pi

unionevaldera@postacert.toscana.it

Comune di Bientina

comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it

Comune di Calci

protocollo@pec.comune.calci.pi.it

Comune di Vicopisano

comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Comune di Capannori

pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it

Considerazioni conclusive

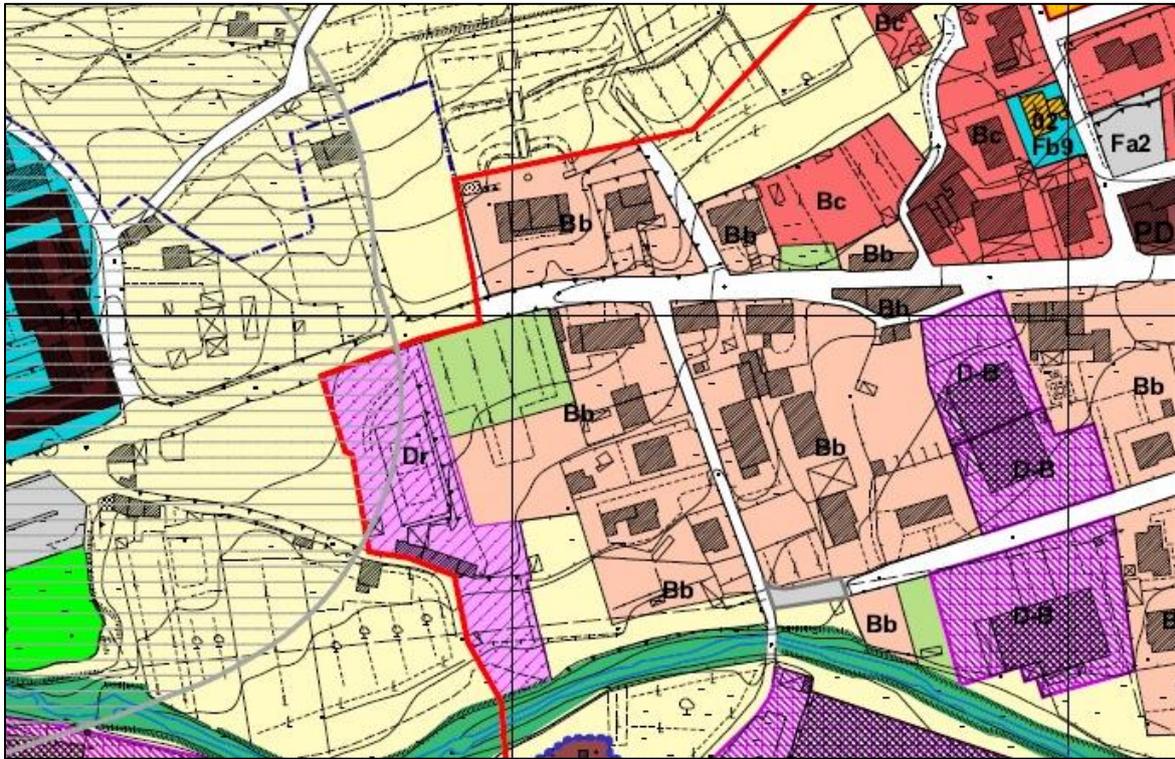
La Variante in oggetto è relativa ad interventi puntuali interni al territorio urbanizzato dell'UTOE 1 "Buti capoluogo" e dell'UTOE 2 "Cascine di Buti – La Croce", che non comportano significative modifiche all'impianto complessivo delle previsioni del vigente RU, sono finalizzati alla risoluzione di problematiche locali ed allo snellimento delle procedure di attuazione di interventi già previsti dal vigente RU, a fronte di una riduzione complessiva del consumo di suolo sia in termini di superfici territoriali impegnate che di abitanti insediabili.

Le considerazioni di cui ai precedenti capitoli (*Profili di coerenza interna ed esterna, Caratteristiche dei possibili impatti*) evidenziano la sostanziale coerenza delle previsioni con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinata e la modesta rilevanza dei possibili impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.

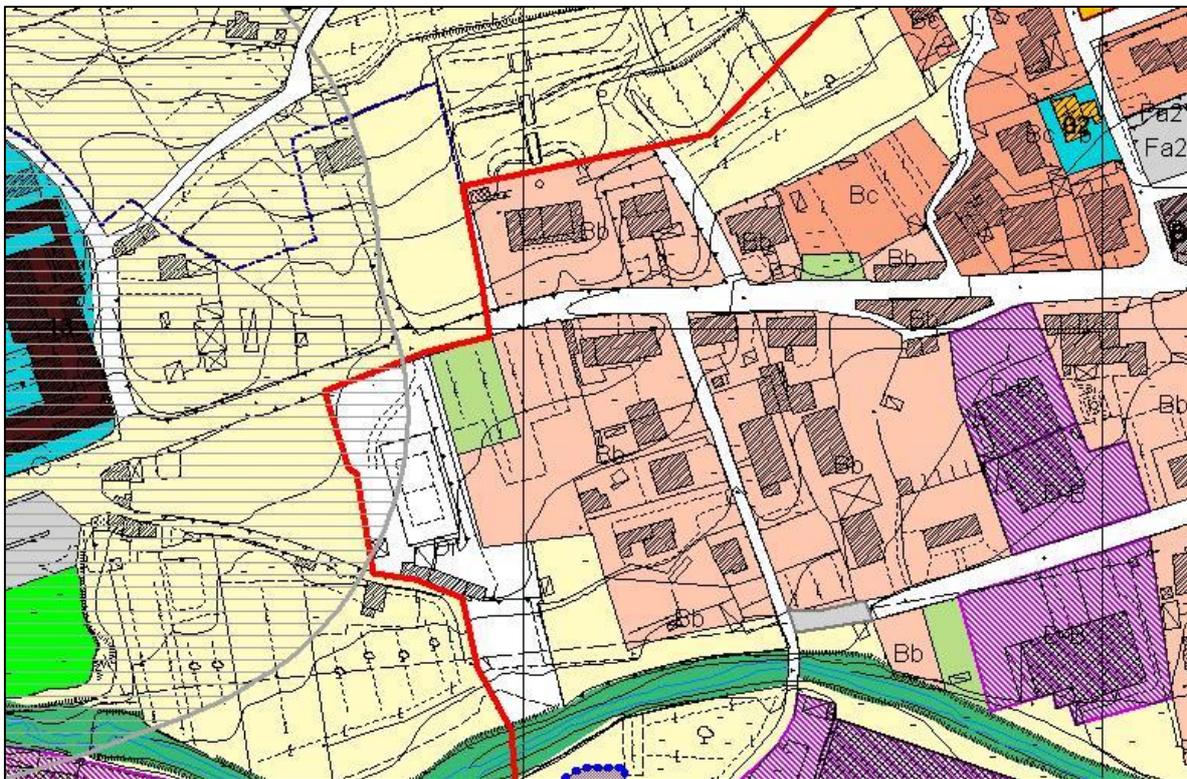
Per questi motivi si ritiene che la presente Variante, relativa a piccole aree di interesse locale e riconducibile alle procedure semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/14, possa essere ragionevolmente oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10 e s.m.i.

ALLEGATI

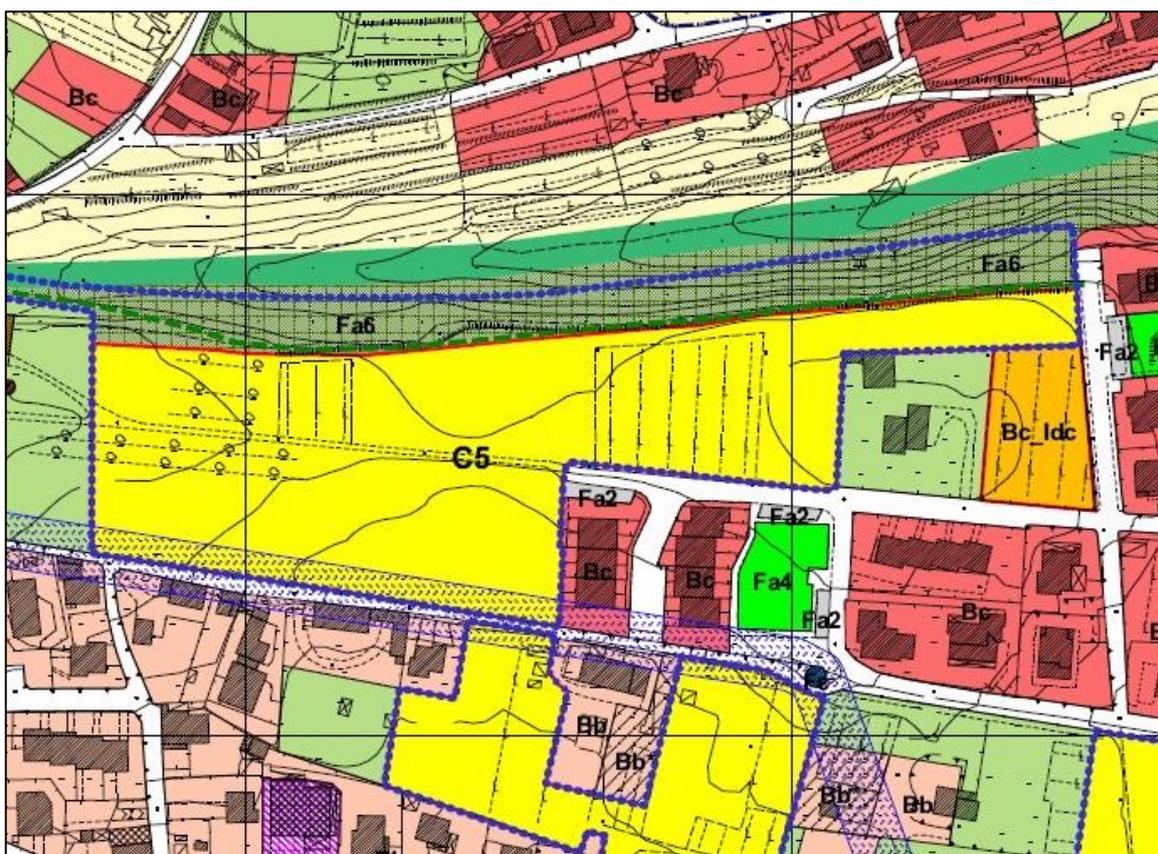
PREVISIONE C.1 - ESTRATTO RU VIGENTE



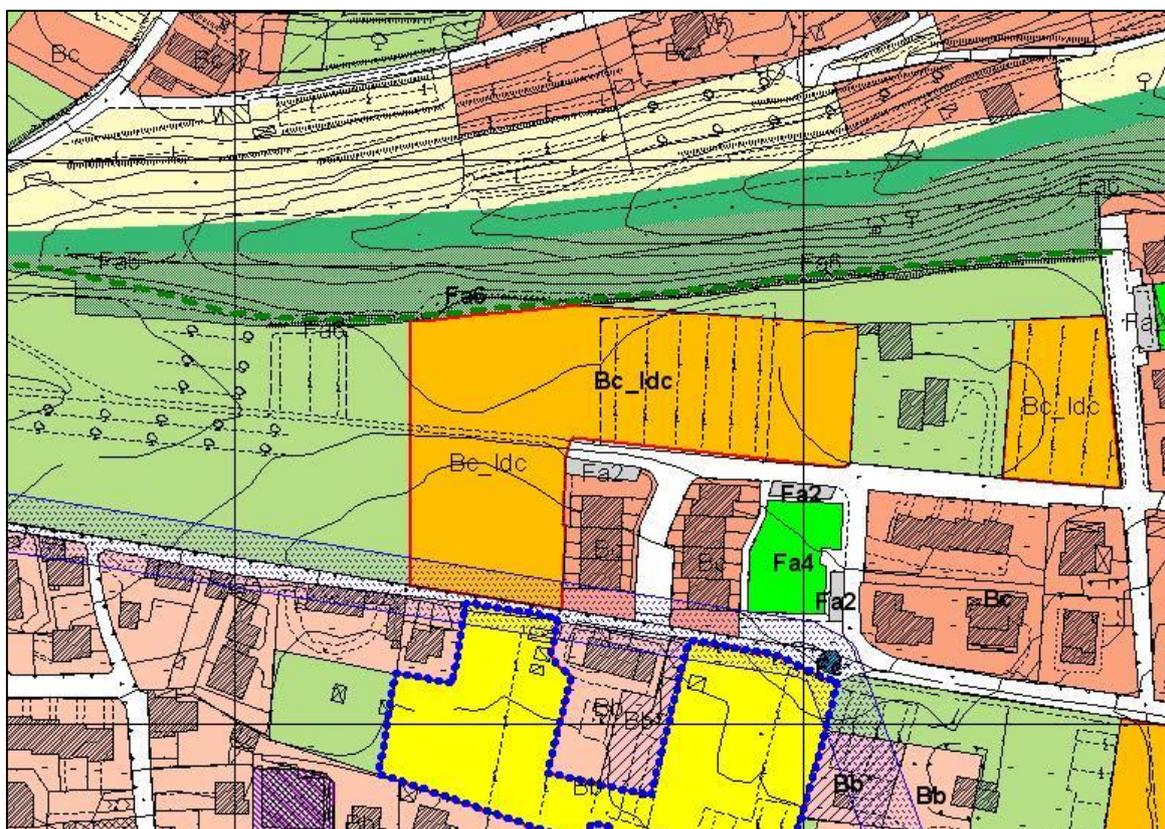
PREVISIONE C.1 - ESTRATTO RU VARIATO



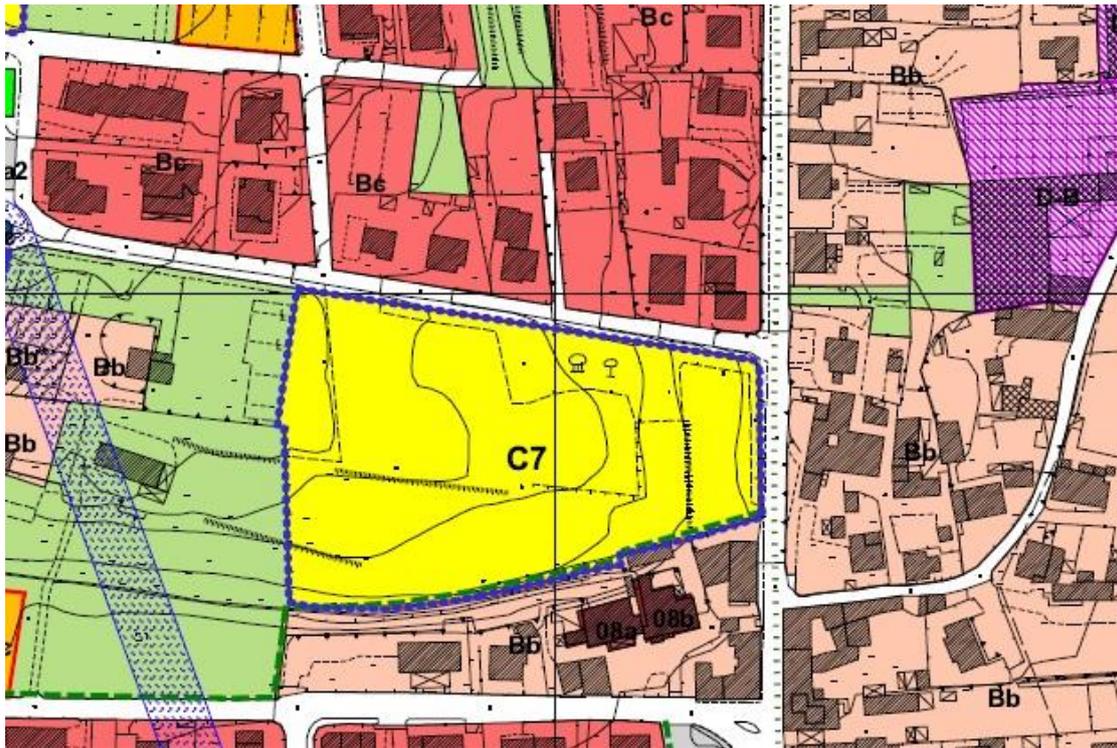
PREVISIONE D.1 - ESTRATTO RU VIGENTE



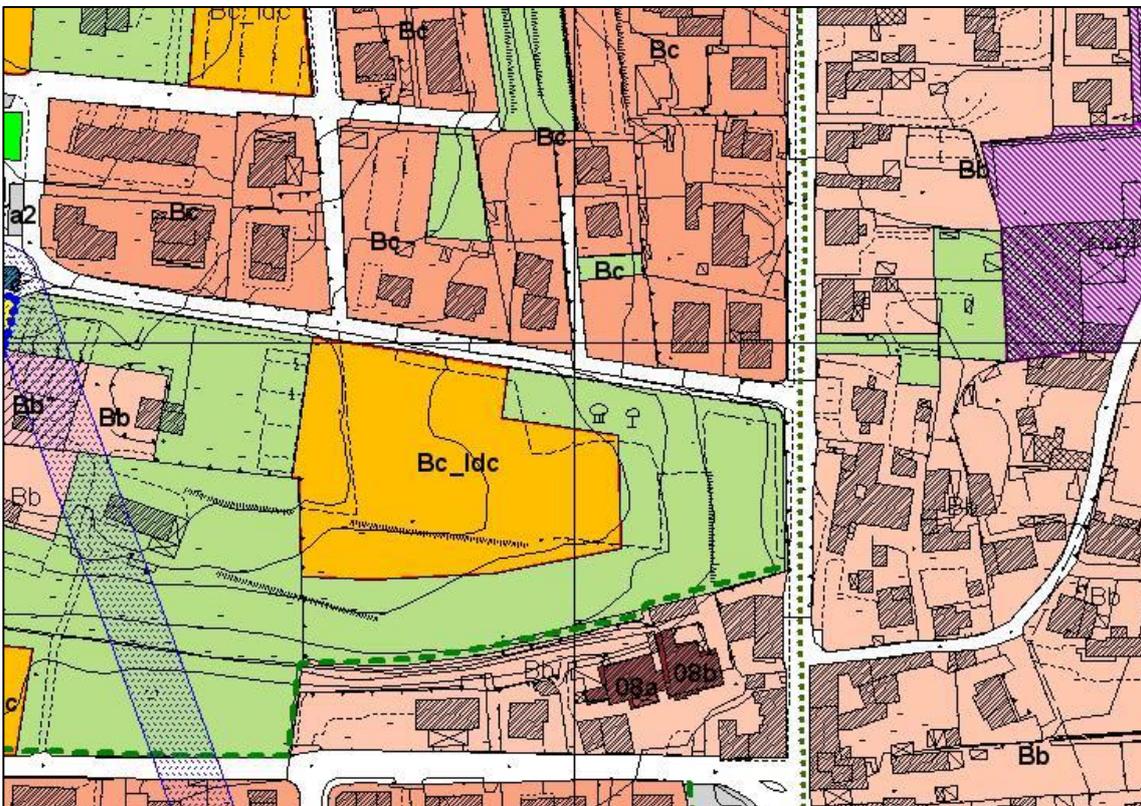
PREVISIONE D.1 - ESTRATTO RU VARIATO



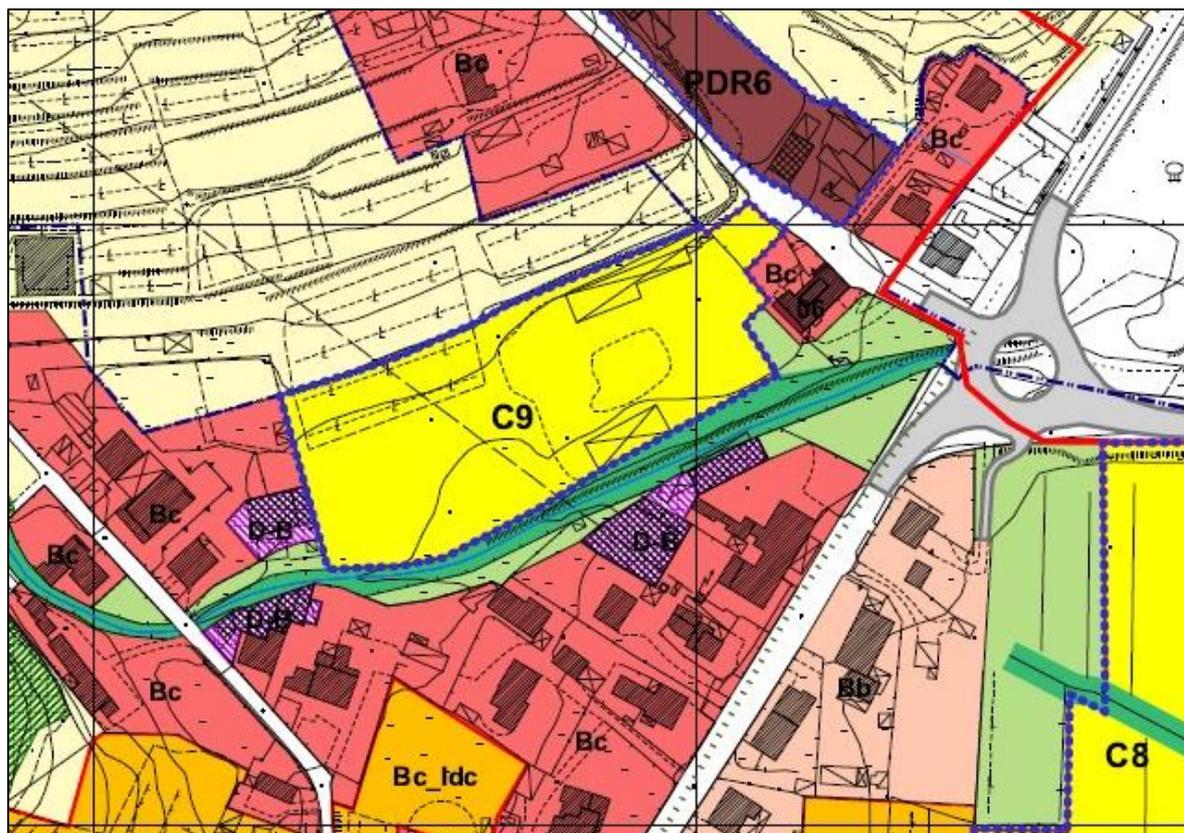
PREVISIONE D.2 - ESTRATTO RU VIGENTE



PREVISIONE D.2 - ESTRATTO RU VARIATO



PREVISIONE D.3 - ESTRATTO RU VIGENTE



PREVISIONE D.3 - ESTRATTO RU VARIATO

