

COMUNE DI BUTI



REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante relativa alla riconferma ed ampliamento
dell'area sportiva di Cascine di Buti
ai sensi art. 222 L.R. 65/14**

**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

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Maggio 2019

Sommario

Sommario	2
Premessa.....	3
Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS.....	4
Finalità e contenuti della proposta di Variante.....	5
Profili di coerenza interna ed esterna.....	7
Caratteristiche dei possibili impatti.....	12
Soggetti da consultare ai sensi art. 18 della L.R. 10/10 e s.m.i.	15
Considerazioni conclusive	18
ALLEGATI	19

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ 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, ed in attesa della revisione generale dello strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. relativa all'area Fa5 "Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport" ubicata nell'UTOE 2 Cascine di Buti, finalizzata a ripristinarne l'efficacia (per le parti decadute ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14) ed al suo contestuale ampliamento sul margine nord, per ricomprendere all'interno della zona sportiva alcune aree ad oggi inserite dal vigente RU nel comparto produttivo "Db", peraltro oggetto di distinto procedimento di variante già avviato dall'Amministrazione Comunale.

La Variante prevede anche la reiterazione della previsione di viabilità (in adeguamento della strada vicinale esistente) che collega via Eroi dello Spazio con via Giovanni Pascoli, costeggiando sul lato est l'area degli impianti sportivi e la zona produttiva di espansione "Db", già interessata da distinto procedimento di Variante (Avvio con DGC n. 10 del 19.02.2019).

L'obiettivo della Variante è quello di favorire la valorizzazione ed il potenziamento degli impianti sportivi nel territorio comunale, ed in particolare nell'insediamento di Cascine di Buti, consentendo l'attuazione di interventi programmati o in fase di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel rispetto della normativa vigente, 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.

In attuazione delle disposizioni in materia di semplificazione dei procedimenti di cui all'art. 8 comma 5 della L.R. 10/10, il presente documento assolve anche allo svolgimento della fase preliminare di cui all'art. 23 della legge medesima nel caso che la variante venga assoggettata a VAS.

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

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. relativa all'area Fa5 "Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport" ubicata nell'UTOE 2 Cascine di Buti, finalizzata a ripristinarne l'efficacia (per le parti decadute ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14) ed al suo contestuale ampliamento sul margine nord, per ricomprendere all'interno della zona sportiva alcune aree ad oggi inserite dal vigente RU nel comparto produttivo "Db", peraltro oggetto di distinto procedimento di variante già avviato dall'Amministrazione Comunale.

L'obiettivo della Variante è quello di favorire la valorizzazione ed il potenziamento degli impianti sportivi nel territorio comunale, ed in particolare nell'insediamento di Cascine di Buti, consentendo l'attuazione di interventi programmati o in fase di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto di Variante, di estensione complessiva pari a circa 74.000 mq e di morfologia pianeggiante, ricomprende l'attuale campo sportivo comunale e le relative attrezzature e servizi, oltre ad aree al contorno già individuate dal vigente RU quali ambiti per il futuro ampliamento degli impianti sportivi e/o aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, come disciplinate dall'art. 29 della NTA del RU. L'ampliamento proposto della zona Fa5 sul margine nord prevede che siano destinate a verde attrezzato per il gioco e per lo sport alcune aree già classificate dal vigente RU all'interno del comparto destinato a PIP in parte come zona produttiva di espansione "Db" ed in parte come zona a verde Fa4, per una superficie complessiva di circa 17.500 mq. La previsione dell'area PIP è peraltro decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14 ed attualmente oggetto di distinto procedimento di Variante da parte dell'Amministrazione Comunale

L'area oggetto di Variante ricomprende inoltre la riconferma della viabilità prevista dal RU come collegamento tra via Eroi dello Spazio e via Pascoli quale primo tratto di una più ampia previsione di riorganizzazione del sistema della mobilità urbana, nonché opera funzionale all'efficace collegamento e all'accessibilità sia dell'area sportiva che dell'adiacente area produttiva in previsione.



Individuazione dell'ambito oggetto della Variante – Ortofoto 2016

Nelle more dell'adeguamento generale della strumentazione urbanistica, attualmente in itinere (Piano Strutturale Intercomunale e futura redazione del Piano Operativo), la riconferma delle previsioni di RU relative all'area sportiva di Cascine di Buti rappresenta un importante elemento di continuità nella gestione del governo del territorio, consentendo all'Amministrazione comunale di programmare interventi di valorizzazione, riqualificazione e potenziamento dell'impiantistica sportiva comunale e della viabilità di accesso e collegamento all'area sportiva ed all'adiacente zona produttiva di previsione.

Per quanto riguarda il dimensionamento è prevista la riconferma di quanto stabilito dal vigente RU, nel rispetto delle potenzialità massime individuate in sede di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, pari a 1000 mq di nuova SUL/SE per servizi ed attività integrative e complementari all'impiantistica sportiva. Gli interventi, che potranno essere attuati mediante interventi pubblici o privati convenzionati, dovranno prevedere interventi di integrazione rispetto al contesto insediativo e territoriale, quali standard ed aree a verde ai margini del comparto con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica.

E' comunque opportuno sottolineare che la Variante ha per oggetto la riconferma di aree già individuate nel vigente RU come ambiti destinati a servizi di interesse pubblico e ad attività produttive, e non prevede ulteriore consumo di suolo a destinazione agricola.

Gli studi idraulici e geologici individueranno le condizioni di fattibilità delle previsioni e le modalità di superamento delle criticità collegate ad alcune zone caratterizzate da rischio idraulico.

Si rinvia agli Allegati tecnici in calce al Documento di Avvio del Procedimento per l'individuazione delle modifiche cartografiche da apportare agli elaborati del vigente RU.

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 di carattere puntuale e relativa a previsioni già contenute nel vigente RU, la cui riconferma (con contestuale modesta riduzione del dimensionamento) non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico, già oggetto di specifica Valutazione Ambientale

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

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) *Riconferma con contestuale ripermimetrazione in ampliamento dell'area destinata a "zona verde attrezzata per il gioco e per lo sport" (Fa5), comprendente il campo sportivo comunale di Cascine di Buti.*

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 .*
- 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 2 Cascine di Buti - La Croce.

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 agli obiettivi c) ed 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 non comportano incrementi rispetto a quanto previsto dal vigente RU in quanto è prevista la riconferma della disciplina stabilita dall'art. 29 del vigente RU, nel rispetto delle potenzialità massime individuate in sede di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, pari a 1000 mq di nuova SUL/SE per servizi ed attività integrative e complementari all'impianistica sportiva.

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 54 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al punto 5.1 c), 5.2 terzo alinea, 54.3, 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.51 - Aree monofunzionali esistenti - Destinazioni d'uso delle componenti insediative da qualificare

51.1 *I Comuni, nella predisposizione dei piani strutturali, individuano le aree monofunzionali esistenti e le distinguono almeno in:*

a) aree a prevalente funzione per la produzione di beni;

b) aree a prevalente funzione per la produzione di servizi;

c) aree per la fruizione collettiva;

salvo più approfondite definizioni derivanti dagli specifici quadri conoscitivi.

Relativamente alle aree monofunzionali esistenti, gli strumenti di pianificazione comunale individuano quali aree debbano essere mantenute nella esistente configurazione fisica e nella specializzazione funzionale e quali di tali aree possano o debbano essere trasformate, conservando o meno l'esistente configurazione fisica, ma venendo destinate, in tutto o prevalentemente, ad utilizzazioni specialistiche, anche diverse da quelle in essere, o ad utilizzazioni plurime e complesse.

51.2 *Nell'ambito delle trasformazioni previste, gli strumenti urbanistici comunali, in ragione delle caratteristiche dei suoli, determinano le superfici minime da mantenere permeabili, perseguendo, compatibilmente con gli usi stabiliti, la riduzione dell'impermeabilizzazione delle unità di spazio scoperto e delle aree libere, con il ricorso a tecniche costruttive delle pavimentazioni, che consentano lo smaltimento delle acque piovane e con l'incremento delle aree a verde.*

51.3 *Le parti urbanizzate ed edificate esistenti monofunzionali e specialistiche, che i piani strutturali riconoscano da qualificare, anche con interventi di riconfigurazione urbana, e che siano accessibili dalle infrastrutture di trasporto lineari e puntuali, potranno, in relazione allo stato di funzionalità della rete di accesso, essere oggetto di previsioni insediative di servizi d'interesse territoriale sovracomunale (strutture per la didattica e la ricerca, strutture per la ricettività turistica, strutture congressuali, espositive, per lo sport, per la grande distribuzione commerciale, ecc..).*

In particolare i Comuni, con centri ordinatori d'interesse primario e secondario, che presentino ambiti di riqualificazione con le seguenti opportunità:

- centralità delle aree da riqualificare, rispetto al sistema delle infrastrutture ed al bacino potenziale di utenza

- disponibilità di volumi edilizi, anche attraverso operazioni di recupero e ristrutturazione urbanistica, possono assieme alla Provincia promuovere intese con l'università di Pisa, la Scuola Normale superiore, la Scuola Superiore S.Anna, C.N.R, per inserirvi sedi di attività per la didattica, la ricerca universitaria, stage pre e post laurea e ricettività e servizi vari, al fine di sviluppare specifici ambiti di

studio connessi alla caratterizzazione socio-economica, ambientale, culturale e geografica del territorio.

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non rileva 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;

L'area oggetto della proposta di Variante non è interessata da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

In questa sede si ritiene opportuno verificare la coerenza delle previsioni di variante con gli obiettivi di qualità e le direttive della “Scheda d’Ambito 8 – Piana Livorno – Pisa – Pontedera”, con particolare riferimento a:

Obiettivo 1 - *Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell’Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo*

1.1 - *riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica);*

1.2 - *riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all’area a sud dello Scolmatore dell’Arno, alla zona dell’Interporto di Guasticce e all’area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;*

Per le azioni previste dalla Variante non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate, evidenziando la loro natura di riconferma delle previsioni dell’attuale strumento urbanistico in ampliamento ed integrazione delle aree a servizi pubblici esistenti, con specifiche misure di inserimento ambientale ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto locale.

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).

Si fa riferimento inoltre al Documento Preliminare di VAS del Piano Strutturale Intercomunale dell’Unione dei Comuni della Valdera (settembre 2017).

Sulla base dello stato delle risorse e dei relativi punti di criticità/fragilità evidenziato nel suddetto 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 di depurazione in relazione all’esaurimento della capacità residua del depuratore di Cascine di Buti;

Quindi dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione:

- gli interventi sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione dimensionate in riferimento al fabbisogno previsto e potenziale, con particolare riferimento all’approvvigionamento idrico ed alla depurazione, nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni degli enti e dei soggetti competenti.
- gli interventi dovranno prevedere specifiche misure per la regimazione, l’accumulo ed il rilascio controllato delle acque bianche meteoriche, che dovranno essere convogliate in una rete fognaria autonoma con recapito finale nel reticolo idraulico superficiale, 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 a servizio degli impianti con sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle normative vigenti.

SISTEMA ARIA

Il Rapporto Ambientale non evidenzia criticità rispetto alla risorsa.

SUOLO E SOTTOSUOLO

L’area oggetto di Variante è parzialmente interessata da pericolosità idraulica non derivante dal canale Emissario ma da potenziali fenomeni di esondazione e ristagno del reticolo minore.

Preliminarmente all’adozione della Variante saranno effettuati i necessari studi ed approfondimenti ai sensi della vigente normativa e saranno acquisiti i pareri degli Enti competenti, al fine di determinare le condizioni di fattibilità degli interventi e le relative prescrizioni/mitigazioni.

Gli interventi previsti dalla Variante dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del *Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale* (PGRA) e del *Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale*, previa acquisizione del parere degli Enti competenti ove dovuto.

ENERGIA E RIFIUTI

Considerata la tipologia e l’entità degli interventi previsti, la Variante prescrive che nella realizzazione dell’impiantistica sportiva e delle attrezzature correlate devono essere adottate soluzioni progettuali in grado di assicurare la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l’incremento dell’utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio e la previsione di strutture per un’efficiente raccolta differenziata.

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

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).

Essendo l'ambito oggetto di Variante per buona parte esterno al perimetro del Subsistema Insediativo della Tav. 17 di PS, la previsione è interamente subordinata all'esito della Conferenza di copianificazione sopra richiamata. Si fa presente che l'ambito territoriale oggetto della Variante è inserito anche nella procedura di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, attualmente in itinere, per cui sarà necessario assicurare il coordinamento e l'integrazione (se necessario) dei due procedimenti.

Si evidenzia comunque che l'area oggetto di Variante, di estensione complessiva pari a circa 7,5 ettari e di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli impianti sportivi comunali esistenti, dei quali costituisce il naturale ambito di espansione.

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 IV e V ai sensi del vigente PCCA, classificazione compatibile con la destinazione a servizi prevista.

RADIAZIONI NON IONIZZANTI

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

VIABILITA'

L'area è dotata di viabilità di accesso da Via Eroi dello Spazio, che a sua volta si innesta sulla SR 439 nel tratto urbano che attraversa l'abitato di Cascine di Buti. La Variante prevede la riconferma della previsione di nuova viabilità comunale di collegamento dell'insediamento urbano di Cascine con l'area degli impianti sportivi e l'adiacente area per insediamenti produttivi. Il tracciato viario di previsione si propone come elemento di

miglioramento e riqualificazione dell'accessibilità complessiva dell'area, in quanto asse di collegamento e di relazione tra le diverse parti del sistema insediativo (urbano, produttivo, dei servizi di interesse collettivo), presupposto del processo di riqualificazione e sviluppo della piana di Cascine nonché elemento organizzativo dei servizi, delle aree verdi e dei percorsi di connessione pedonale e ciclabile a scala urbana.

ATTIVITA' ECONOMICHE E TURISMO

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante costituisce un elemento di consolidamento e sviluppo del polo sportivo comunale, con potenziale impatti positivi sulla realtà socio economica comunale e territoriale.

POPOLAZIONE

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

URBANIZZAZIONE

L'area oggetto di riconferma a zona Fa5 a" verde attrezzato per il gioco e lo sport" ha una estensione complessiva di 74.027 mq, comprensiva delle aree degli impianti sportivi comunali esistenti. Rispetto alla previsione del vigente RU, la Variante prevede un aumento della Superficie Territoriale_destinata a zona verde attrezzata per il gioco e per lo sport (Fa5) pari a 17.518 mq, già destinati nel vigente Ru a zona di espansione produttiva Db e zona a verde pubblico Fa4.

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

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una Variante al R.U. relativa all'area Fa5 "Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport" ubicata nell'UTOE 2 Cascine di Buti, finalizzata a ripristinarne l'efficacia (per le parti decadute ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14) ed al suo contestuale ampliamento sul margine nord, per ricomprendere all'interno della zona sportiva alcune aree ad oggi inserite dal vigente RU nel comparto produttivo "Db", peraltro oggetto di distinto procedimento di variante già avviato dall'Amministrazione Comunale.

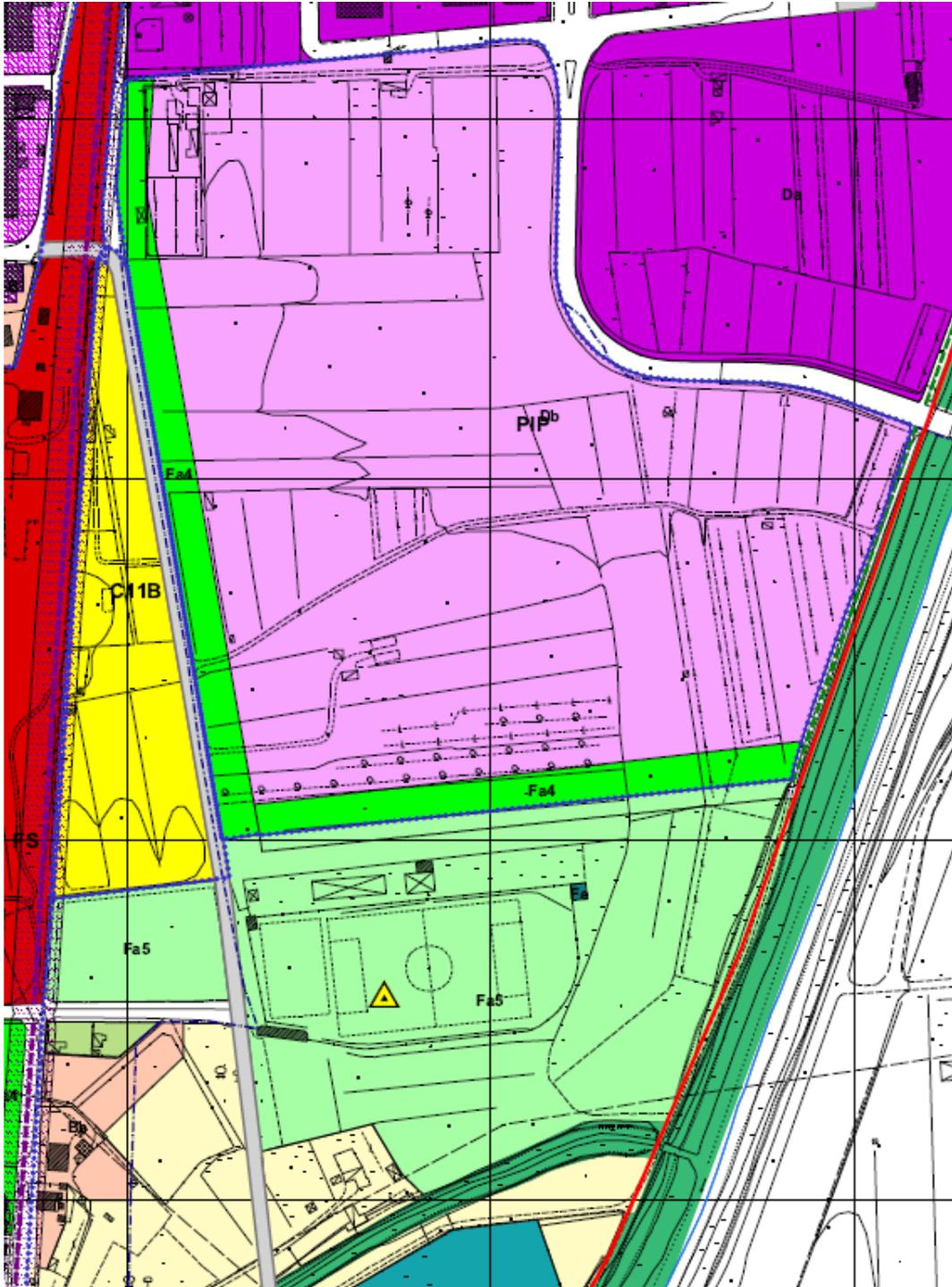
L'obiettivo della Variante è quello di favorire la valorizzazione ed il potenziamento degli impianti sportivi nel territorio comunale, ed in particolare nell'insediamento di Cascine di Buti, consentendo l'attuazione di interventi programmati o in fase di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

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 sostenibilità dei possibili impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.

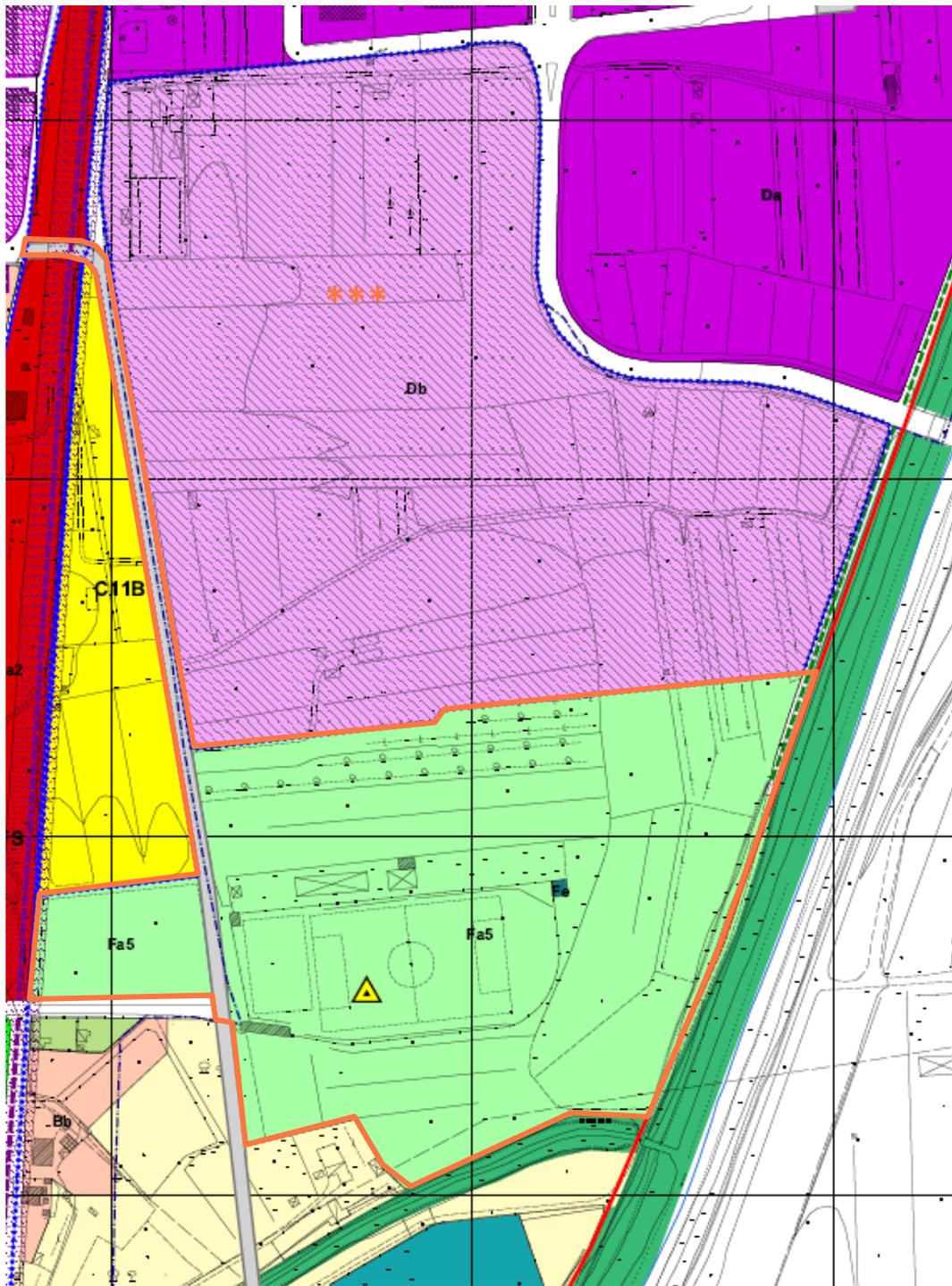
Per questi motivi si ritiene che la presente Variante possa essere ragionevolmente oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10 e s.m.i.

ALLEGATI

ESTRATTO RU VIGENTE (TAV. 2)



ESTRATTO RU MODIFICATO (TAV. 2)



Area oggetto della presente Variante al RU



Area oggetto di distinto procedimento di Variante al RU (Avvio DGC 10/2019)