



Comune di Buti

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

### ***APPROVAZIONE***

**Relazione Tecnica**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Estratti cartografici**

Responsabile del Procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

*Febbraio 2017*

## Sommario

RELAZIONE TECNICA .....	3
Finalità e obiettivi della proposta di Variante .....	3
Iter del procedimento .....	3
Descrizione delle previsioni di Variante .....	6
Rettifica cartografica in località Panicale .....	11
Profili di coerenza interna ed esterna .....	12
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	18
ESTRATTI CARTOGRAFICI.....	22

# RELAZIONE TECNICA

## Finalità e obiettivi della proposta di Variante

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. Successivamente il R.U. è stato oggetto di una variante di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013.

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 all'UTOE 2 – "Cascine di Buti e La Croce".

Tali modifiche sono conseguenti:

- a) alla necessità di adeguare le previsioni urbanistiche relativa ad aree di proprietà pubblica in loc. La Croce, presso via Bernardini, per la realizzazione di servizi di interesse generale per attività socio-sanitarie in zona oggi destinata ad attrezzature sportive e per il tempo libero;
- b) all'accoglimento di n. 4 richieste di variante presentate da privati cittadini nel periodo 2013/2015, in quanto coerenti con l'impianto complessivo del R.U. vigente e conformi al Piano Strutturale.

Nell'ambito della variante è prevista inoltre una **rettifica cartografica** relativa alla perimetrazione di una zona boscata in loc. Panicale, erroneamente estesa anche ad adiacenti aree agricole. La rettifica consiste nella presa d'atto dell'effettivo stato dei luoghi e nel conseguente adeguamento cartografico.

## Iter del procedimento

Rilevato che le variazioni proposte interessano aree interne al territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, in quanto ricomprese nel perimetro del centro abitato individuato nella Tav. 2 di RU ed esterne al perimetro delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola di cui alla Tav. 15 del Piano Strutturale, nonché che le stesse variazioni non comportano variante al Piano Strutturale, la procedura di variante è stata ricondotta alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" (**varianti semplificate al piano operativo**), secondo il procedimento di cui al successivo art. 32.

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 esclusione della VAS emanato dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e s.m.i., ha proceduto all'**adozione degli atti di variante con Del. C.C. n. 8 del 22.03.2016** ed alla loro pubblicazione sul BURT.

Nella redazione della variante sono stati recepiti i contributi inviati nella fase di verifica di assoggettabilità da Arpat, Autorità di Bacino, Azienda USL 5 di Pisa e Acque Spa, inserendo le relative prescrizioni nella normativa tecnica di attuazione relativa alle aree interessate.

Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sono pervenuti all'Amministrazione Comunale i seguenti atti e contributi:

- Con prot. 2115 del 04.04.2016, richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa relativamente al Deposito n. 11 del 25.02.2016 (indagini di supporto alla Variante adottata);
- Con prot. 3057 del 10.05.2016, il Contributo regionale ai sensi art. 53 della L.R. 65/14 inviato dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana;
- Con prot. 3502 del 1.06.2016, ad integrazione del contributo di cui sopra, il contributo del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana.

Nel periodo di pubblicazione previsto dalla legge non sono pervenuti altri contributi o osservazioni.

Gli atti ed i contributi sopra citati sono stati esaminati e valutati dal Responsabile del procedimento e dai professionisti esterni incaricati (architetto e geologo), predisponendo le relative **controdeduzioni**, poi approvate con Del. C.C. n. 36 del 16.09.2016.

Per quanto riguarda la **richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile**, è stata segnalata la necessità di integrare le indagini depositate tramite valutazioni di dettaglio riguardanti l'entità dei battenti idraulici in corrispondenza delle zone interessate dalle previsioni n. 1, 2 e 3 del documento adottato.

L'Amministrazione comunale ed i professionisti incaricati hanno prodotto le integrazioni richieste, comprensive degli studi idraulici, a seguito dei quali sono state individuate specifiche **condizioni di fattibilità** per la realizzazione degli interventi relativi alla previsione n. 1 (Loc. La Croce via Bernardini) e n. 2 (via Martiri della Libertà a Cascine di Buti). L'inserimento delle suddette condizioni ha comportato anche l'integrazione delle NTA relative agli interventi in oggetto.

Per quanto riguarda invece la previsione n. 3 (Via Eroi dello Spazio a Cascine di Buti) l'Amministrazione Comunale di Buti, preso atto della necessità di verificare nuovamente le condizioni di rischio idraulico per l'area di fondovalle, ha ritenuto opportuno sospendere la variazione urbanistica proposta in questa fase, rinviandone l'approvazione all'effettuazione di un nuovo e completo studio idraulico, esteso all'intero territorio comunale, da effettuarsi in occasione della formazione del nuovo Piano Strutturale.

Sulla base delle integrazioni fornite, il Genio Civile con nota del 24.01.2017 ha comunicato l'**esito positivo del controllo delle indagini** ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- *nella zona Fa4, potenzialmente caratterizzata da eventi critici con  $Tr=30$  anni e dunque riconducibile a condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P3 del PGRA UOM Arno) sono attuabili esclusivamente gli interventi consentiti dall'art. 2 della L.R. 21/2012;*
- *per quanto attiene la zona Fb8 l'edificazione della residenza sanitaria dovrà essere prevista quanto più possibile nell'ambito dell'area non interessata da allagamenti per  $Tr=200$  anni. Diversamente dovranno essere sviluppati ulteriori studi idraulici finalizzati al dimensionamento di dettaglio e dunque alla progettazione delle aree di compenso.*

Tali prescrizioni sono state integralmente recepite nella normativa tecnica di attuazione della Variante.

Per quanto riguarda i **contributi delle strutture tecniche regionali**, si evidenzia quanto segue:

- il contributo della **Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio** (prot. 3057 del 10.05.2016), segnala l'opportunità di approfondimenti in merito alla coerenza con gli atti di pianificazione e programmazione in regionale, anche al fine di migliorare la qualità tecnica dell'atto adottato. In particolare, si richiamano le osservazioni già espresse alla Variante di monitoraggio approvata con DCC 13/2013 relativamente al comparto C5 Utoe 2, affermando l'opportunità di inserire specifiche prescrizioni per il piano attuativo finalizzate a distribuire la nuova edificazione nella parte sud del comparto, e prevedendo altresì di destinare la porzione nord dello stesso a fasce di rispetto verdi ed interventi di riqualificazione paesaggistica e di tutela delle aree di connessione ambientale lungo il "Vallino della Sega", in coerenza con le Invarianti Strutturali e la Disciplina d'Uso di cui alla Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 8 del vigente PIT.

Nel contributo si ricordano infine gli adempimenti di cui agli artt. 20 e 21 del PIT, in merito alla procedura di adeguamento al PIT della Variante adottata, necessaria ai fini dell'approvazione della Variante stessa.

- il contributo della **Regione Toscana Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio** (prot. 3502 del 1.06.2016) richiama la procedura di adeguamento al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano, facendo presente che per le previsioni n. 1 e 2, ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, deve essere verificata la coerenza con la Disciplina di cui all' art. 16 del PIT-PPR e con le direttive dell'art. 8.2 dell'Elaborato 8B, nonché il rispetto delle prescrizioni contenute agli artt. 8.2 e 8.3 del predetto elaborato. Per quanto riguarda la richiesta di rettifica di area boscata in loc. Panicale dovranno essere predisposte le procedure di verifica ed aggiornamento ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14.

Le indicazioni contenute nei due contributi regionali sono state puntualmente recepite, in quanto coerenti con gli obiettivi ed i contenuti della variante adottata e finalizzate alla precisazione ed alla specificazione degli elementi di coerenza con il vigente PIT-PPR.

In tal senso, a seguito di quanto segnalato nel contributo del Settore Pianificazione del Territorio, è stato ritenuto opportuno **integrare e specificare la disciplina del Comparto C5** secondo quanto richiesto dalla struttura regionale, inserendo specifiche prescrizioni volte a garantire la tutela e la valorizzazione della fascia di connessione ambientale e paesaggistica lungo il Vallino delle Sega.

Si rinvia all'estratto delle NTA in calce alla presente relazione per l'indicazione puntuale delle integrazioni apportate alla disciplina adottata.

Per quanto riguarda più specificamente la coerenza delle variazioni adottate per il comparto C5 con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR, si fa riferimento alla relazione agronomica allegata alla Del. C.C. n. 36/2016 di approvazione delle controdeduzioni.

In relazione alla proposta di variazione cartografica relativa al **perimetro dell'area boscata in loc. Panicale**, è stato ritenuto opportuno predisporre, a supporto delle procedure di adeguamento al PIT-PPR ai sensi all'art. 21 della Disciplina di Piano, una specifica relazione integrativa (allegata alla Del. C.C. n. 36/2016 di approvazione delle controdeduzioni) al fine di rappresentare l'assetto originario dell'area e la sua evoluzione negli ultimi decenni, fino alla situazione attuale.

La fase di controdeduzione è stata utile anche per provvedere alla **correzione di due errori materiali** riscontrati nella documentazione adottata con Del. C.C. n. 8/2016, consistenti nell'errata rappresentazione

grafica dello stato del RU vigente negli estratti cartografici relativi alle variazioni n. 3 (via Eroi dello Spazio) e n. 4 (comparto C5).

E' opportuno evidenziare che tali refusi grafici, dovuto all'utilizzo di dati vettoriali non aggiornati, sono privi di effetti sulle previsioni adottate con Del. C.C. n. 8/2016, essendo relativi alla rappresentazione dello stato vigente delle aree al contorno; tuttavia si è ritenuto doveroso rettificarli al fine di una corretta rappresentazione dello stato urbanistico legittimo delle zone interessate.

Si rimanda agli estratti cartografici allegati alla Del. C.C. n. 36/2016 per l'indicazione puntuale delle correzioni apportate agli elaborati grafici.

A seguito dell'approvazione del documento di controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, l'Amministrazione ha richiesto alla Regione la convocazione della **Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR**, al fine dell'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano Paesaggistico regionale.

La Conferenza si è tenuta il 19.12.2016 presso la sede della Regione Toscana, alla presenza delle strutture tecniche regionali dei settori Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio.

La Conferenza ha preso atto del contributo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, nel quale viene espresso *parere favorevole* rispetto alle previsioni della Variante; la Conferenza ha inoltre rilevato, per quanto di competenza regionale, alcune criticità relativa ad alcune previsioni ricadenti all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Nello specifico la Conferenza, con riferimento alle previsioni di cui all'intervento 1, in virtù delle disposizioni di cui alla Disciplina di Piano ed all'elaborato 8B del PIT-PPR, ha evidenziato la necessità di prevedere per l'area denominata Fb8:

- *la realizzazione di un'area a "verde di connessione" con l'area adiacente Fb4, di previsione a Verde Pubblico, con la contestuale riqualificazione dell'area che venga a connotarsi come area a "verde di fruizione e di relazione" tra la nuova progettazione e il fiume;*
- *la collocazione della nuova struttura nella porzione più a nord dell'Area.*

Per le aree non interessate dal vincolo paesaggistico la Variante è stata dichiarata conforme al PIT-PPR.

In relazione all'aggiornamento della cartografia delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004, la Conferenza ha verificato l'adeguatezza della proposta di rettifica del perimetro dell'area boscata in loc. Panicale, richiedendo al comune la trasmissione del relativo shapefile per l'aggiornamento cartografico del piano regionale.

A seguito degli esiti della Conferenza è dunque possibile procedere all'**approvazione definitiva della Variante** in oggetto, recependo negli atti le prescrizioni sopra riportate.

## Descrizione delle previsioni di Variante

### 1. Variazione di area a servizi in loc. La Croce, via Bernardini

La variante ha per oggetto la modifica di destinazione dell'area ubicata in loc. La Croce al Foglio 17, particelle 939, 940, 943, 944 e 328 (in parte di proprietà comunale e tutte già interessate da previsioni di interesse pubblico) classificate dal vigente RU come Zona **Fa5** "Zone Verdi attrezzate per il gioco e lo sport" ai sensi dell'art. 29 delle NTA.

La nuova destinazione proposta per l'area è la seguente:

- **Fb8** "Centri e residenze sanitarie" ai sensi dell'art. 30 della NTA (relativamente alla porzione

dell'area più vicina a via di Cintoia)

- **Fa4** "Zone verdi per parchi e giardini pubblici" ai sensi dell'art. 29 della NTA (relativamente alla fascia prospiciente al Rio Magno)

La variante proposta è finalizzata solamente a ridefinire la tipologia delle opere pubbliche realizzabili nell'area, non comportando alcun effettivo incremento del carico urbanistico e/o del livello di trasformazione dell'area, in quanto già la vigente disciplina urbanistica prevede la possibilità di realizzazione di impianti e strutture per la pratica sportiva.

Si riporta di seguito, per maggior chiarimento, la norma delle zona Fa5:

*"Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In particolare sono destinate ad ospitare impianti scoperti o coperti e le relative attrezzature quali tribune, spogliatoi, palestre, servizi tecnici, piscine, etc. per tutte le discipline sportive. Attraverso specifica convenzione potranno essere autorizzate strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, eventi a carattere culturale, ricreativo, etc. La convenzione stabilirà la tipologia, le dimensioni e la durata temporale di tali strutture, nonché le modalità della loro rimozione al cessare delle attività in oggetto."* (Art. 29 NTA)

La variazione di destinazione dell'area, che comporta anche una lieve rettifica dell'adiacente zona a parcheggio pubblico, costituisce il completamento di una più organica revisione delle previsioni relative alla dotazione di aree e servizi pubblici nella zona di via Bernardini/via di Cintoia – Località La Croce, avviata con la variante adottata con Del. C.C. n. 34/15 e resa efficace con pubblicazione sul BURT n. 50 del 16.12.2015, e finalizzata ad una nuova e più efficiente utilizzazione delle aree di proprietà comunale per funzioni di interesse collettivo quali parcheggi pubblici, spazi a verde attrezzato, servizi di interesse generale a carattere socio sanitario.

In recepimento delle prescrizioni inserite nel documento preliminare di VAS a seguito del contributo istruttorio dell'ARPAT Toscana Costa:

- 1) nel caso siano previste strutture sanitarie con possibilità di degenza deve essere preliminarmente verificata la fattibilità della specifica variante al PCCA finalizzata all'inserimento dell'area in oggetto almeno in classe II, come richiesto dal DPGR n. 2/R del 2014;
- 2) prima del rilascio del permesso di costruire o dell'equivalente atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.

A seguito dell'esito del controllo del Genio Civile sono state inserite le seguenti disposizioni e prescrizioni:

- *All'interno della sistemazione complessiva dell'area, dovrà essere riservata a verde una superficie non inferiore a 450 mq, pari a circa il 15% della superficie complessiva. Tale superficie, oltre a contribuire alla permeabilità del suolo ed all'integrazione paesaggistica degli interventi, potrà essere utilizzata per garantire la sicurezza idraulica del nuovo insediamento, attraverso opportune sistemazioni. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico studio idraulico che dimostri la funzionalità delle opere rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e di non aggravio del rischio.*
- *In sede di progetto potranno altresì essere individuate soluzioni alternative per il perseguimento delle suddette esigenze, purché capaci di garantire analoghi risultati.*
- *nella zona Fa4, potenzialmente caratterizzata da eventi critici con  $Tr=30$  anni e dunque riconducibile a condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P3 del PGRA UOM Arno) sono attuabili*

*esclusivamente gli interventi consentiti dall'art. 2 della L.R. 21/2012;*

- *per quanto attiene la zona Fb8 l'edificazione della residenza sanitaria dovrà essere prevista quanto più possibile nell'ambito dell'area non interessata da allagamenti per  $Tr=200$  anni. Diversamente dovranno essere sviluppati ulteriori studi idraulici finalizzati al dimensionamento di dettaglio e dunque alla progettazione delle aree di compenso.*

In conformità alle disposizioni di cui all'art 28 comma 4 delle NTA di RU, in fase di attuazione l'Amministrazione Comunale potrà definire anche una diversa sottoarticolazione funzionale delle aree per servizi, senza che ciò comporti variante urbanistica.

L'individuazione della fascia a verde pubblico nella porzione meridionale del comparto è finalizzata a garantire il necessario rispetto del vicino ambito fluviale, anche ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici del PIT approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento all'Elaborato 8B.

L'area è infatti 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 sopra richiamata.

In riferimento a tale disciplina, a seguito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 del PIT-PPR sono state specificate le seguenti disposizioni relative all'area Fb8:

- *la realizzazione di un'area a "verde di connessione" con l'area adiacente Fb4, di previsione a Verde Pubblico, con la contestuale riqualificazione dell'area che venga a connotarsi come area a "verde di fruizione e di relazione" tra la nuova progettazione e il fiume;*
- *la collocazione della nuova struttura nella porzione più a nord dell'Area.*

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 1 (allegato in calce al presente documento)

**Le previsioni di variante di cui ai successivi punti 2, 3, 4 e 5, derivanti da istanze puntuali presentate da privati cittadini, sono state elaborate nel rispetto e sulla scorta del parere favorevole espresso con proprio atto dalla giunta comunale.**

## **2. Variazione di area da verde privato a residenziale di completamento in via Martiri delle Libertà, Cascine di Buti**

La variante ha per oggetto la modifica di destinazione dell'area posta in via Martiri della Libertà, identificata al foglio 18 part. 1192 e destinata dal vigente RU a "Verde privato" ai sensi art. 34bis delle NTA.

In data 11/11/2013 i proprietari hanno presentato istanza per la variazione di destinazione dell'area, contigua al comparto di espansione residenziale C6 ed a alcuni fabbricati civili di recente costruzione, al fine di consentire la realizzazione di una unità immobiliare a destinazione residenziale ed effettuare interventi di riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità pubblica.

La variazione è compatibile con le caratteristiche del tessuto urbano, nel rispetto di un carico insediativo limitato all'unità immobiliare richiesta, e può costituire occasione per l'attuazione di un intervento di



interesse generale, quale il completamento del percorso pedonale in un tratto stradale caratterizzato da elevati flussi di percorrenza veicolare, oggi privo di marciapiedi e/o spazi protetti.

La nuova destinazione proposta per l'area è la seguente:

- **Sottozona Omogenea "Bc4 + Idc"** ai sensi art. 34 delle NTA, da attuare attraverso intervento diretto convenzionato che preveda la realizzazione, a carico del privato, delle opere di urbanizzazione primaria e del percorso pedonale lungo strada fino al collegamento con i percorsi pedonali esistenti.

L'intervento dovrà prevedere inoltre 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.

E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale uni/bifamiliare nel rispetto dei parametri di zona. Non sono consentiti nuovi accessi veicolari su via Martiri della Libertà, ma dovranno essere utilizzati gli accessi privati esistenti ed autorizzati.

In recepimento delle prescrizioni inserite nel documento preliminare di VAS a seguito del contributo istruttorio dell'ARPAT Toscana Costa, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'equivalente atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.

L'area è parzialmente 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). Pertanto tutti gli interventi sono 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 particolare riferimento all'Elaborato 8B.

A seguito dell'esito del controllo del Genio Civile sono state inserite le seguenti disposizioni e prescrizioni:

- *Nella fascia prospiciente via Martiri della Libertà, caratterizzata da vulnerabilità idraulica e in cui l'edificazione è comunque inibita dai vincoli di rispetto stradale, è vietata la realizzazione di qualunque opera che alteri il deflusso naturale delle acque di esondazione.*

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 2 (allegato in calce al presente documento)

### **3. Variazione di area da verde privato a residenziale di completamento in via Eroi dello Spazio, Cascine di Buti**

Per quanto riguarda la previsione in oggetto l'Amministrazione Comunale, preso atto dei rilievi del Genio Civile in merito alla necessità di verificare nuovamente le condizioni di rischio idraulico per l'area di fondovalle, ha ritenuto opportuno **sospendere la variazione urbanistica adottata** con Del. C.C. n. 8/2016, rinviandone l'approvazione all'effettuazione di un nuovo e completo studio idraulico, esteso all'intero territorio comunale, da effettuarsi in occasione della formazione del nuovo Piano Strutturale.

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 3 (allegato in calce al presente documento)

#### **4. Variazione dello schema di lottizzazione del Comparto di espansione residenziale C5 con modifica della viabilità pubblica, Via Don Minzoni, Cascine di Buti**

La variante ha per oggetto la modifica dello schema di lottizzazione interno al Comparto C5 di espansione residenziale di cui all'art. 41 delle NTA, mantenendone inalterata la perimetrazione ed il dimensionamento complessivo.

In data 16/09/2014 la proprietà ha presentato istanza per la variazione dello schema di organizzazione interna del comparto previsto dal RU, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare il collegamento previsto tra via Don Minzoni e via di Badia con un percorso pedonale/ciclabile anziché con una nuova viabilità carrabile. La richiesta scaturisce dalla valutazione di fattibilità dell'intervento e dall'analisi dell'impatto ambientale che la viabilità di piano avrebbe sullo stato dei luoghi, con particolare riferimento all'attraversamento dell'adiacente Vallino della Sega.

Viene inoltre presentata una nuova soluzione di distribuzione degli interventi interni al comparto, con l'individuazione di un lotto funzionale attestato sul margine nord est dello stesso.

Alla luce di quanto sopra esposto, la proposta di variante prevede che il collegamento con via di Badia possa essere attuato mediante un percorso ciclopedonale che si sviluppi lungo le aree di connessione ambientale poste al margine del comparto e si colleghi al sistema degli spazi pubblici ed a verde presenti nel tessuto urbano all'intorno.

Per quanto riguarda la distribuzione spaziale delle aree edificatorie interne al comparto, questa potrà essere oggetto di adeguata definizione in sede di Piano Attuativo fermo restando il necessario rispetto delle aree di connessione ambientale lungo il Vallino della Sega, peraltro caratterizzate dalla presenza di rilevanti dislivelli morfologici e formazioni arboree ripariali.

A seguito di quanto segnalato nel contributo del Settore Pianificazione del Territorio, è stato ritenuto opportuno **integrare e specificare la disciplina del Comparto C5** secondo quanto richiesto dalla struttura regionale, inserendo specifiche prescrizioni volte a garantire la tutela e la valorizzazione della fascia di connessione ambientale e paesaggistica lungo il Vallino delle Sega.

Per quanto riguarda più specificamente la coerenza delle variazioni adottate per il comparto C5 con la disciplina paesaggistica del PIT-PPR, si fa riferimento alla relazione agronomica allegata alla Del. C.C. n. 36/2016 di approvazione delle controdeduzioni.

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 4 (allegato in calce al presente documento)

#### **5. Variazione di area da zona A2 di rispetto vicinale ed ambientale a zona Bb di completamento residenziale in via della Chiesa, Cascine di Buti**

La variante ha per oggetto la modifica di destinazione dell'area posta in via della Chiesa, identificata al foglio 19 part. 1001 e destinata dal vigente RU a "Zona A2 di rispetto vicinale ed ambientale" ai sensi art. 33 delle NTA.

In data 2/11/2015 la proprietà ha presentato istanza per la variazione di destinazione dell'area,

evidenziando che i fabbricati ed i terreni di sua proprietà ricadono in parte nella zona A2 suddetta ed in parte nell'adiacente zona Bb di completamento residenziale, e che per il recupero e la riqualificazione di detti spazi sarebbe opportuno riportare l'intera proprietà all'ambito Bb disciplinato dall'art. 34 delle NTA.

La proposta è compatibile con gli indirizzi di RU rilevata l'assenza nell'area interessata di particolari elementi di valore storico e/o testimoniale. La deperimetrazione della zona A2 viene estesa anche alla proprietà adiacente sul lato ovest, dotata delle medesime caratteristiche dell'area in oggetto, in modo da definire un ambito dotato dei necessari caratteri di omogeneità ed organicità.

In recepimento delle prescrizioni inserite nel documento preliminare di VAS a seguito del contributo istruttorio dell'ARPAT Toscana Costa, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'equivalente atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 5 (allegato in calce al presente documento)

## **Rettifica cartografica in località Panicale**

Il procedimento di variante costituisce anche l'occasione per operare una rettifica cartografica relativa alla perimetrazione di una zona boscata in loc. Panicale, erroneamente estesa anche ad adiacenti aree agricole. La rettifica consiste nella presa d'atto dell'effettivo stato dei luoghi e nel conseguente adeguamento cartografico.

In relazione al contributo regionale del Settore "Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio" è stato ritenuto opportuno predisporre, a supporto delle procedure di adeguamento al PIT-PPR ai sensi all'art. 21 della Disciplina di Piano, una specifica relazione integrativa (allegata alla Del. C.C. n. 36/2016 di approvazione delle controdeduzioni) al fine di rappresentare l'assetto originario dell'area e la sua evoluzione negli ultimi decenni, fino alla situazione attuale.

Rif. ESTRATTO CARTOGRAFICO 6 (allegato in calce al presente documento)

## 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.

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 27.07.06<sup>1</sup>
- *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:

- Modifica dell'assetto urbanistico e dell'articolazione funzionale delle previsioni di servizi di interesse pubblico in via Bernardini/via di Cintoia, Loc. La Croce; *(Intervento 1)*
- Individuazione di piccole aree di completamento residenziale in contiguità ad insediamenti esistenti e/o in ripristino di previsioni previgenti; *(Interventi 2 e 3)*
- Modifica dello schema infrastrutturale ed urbanistico interno al comparto C5, nel rispetto del dimensionamento previsto dal RU e con l'obiettivo di favorire la fruizione pedonale e ciclabile degli insediamenti esistenti limitando gli interventi infrastrutturali suscettibili di impatti territoriali rilevanti; *(Intervento 4)*
- Modifica della perimetrazione degli ambiti A2 di rispetto vicinale ed ambientale al fine di favorire interventi di recupero e la riqualificazione del tessuto esistente. *(Intervento 5)*

### PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente, formatosi ai sensi della L.R. 5/95, individua, al capitolo 12 della Relazione di Piano, i seguenti obiettivi:

- a) la definizione di criteri d'intervento finalizzati ad una generale qualificazione del paesaggio urbano;*
- b) l'aumento dei livelli di servizi a disposizione di chi risiede e svolge attività nel territorio stabilmente e temporaneamente con una più alta accessibilità alle attrezzature;*
- c) nella stretta connessione da porre tra il processo di trasformazione urbana e la qualità e l'intensità delle relazioni che comporta la localizzazione delle funzioni sul territorio, i percorsi, l'offerta di trasporto pubblico, i parcheggi per i residenti e per il traffico operativo, isole pedonali*

---

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

- e provvedimenti di disciplina del traffico ecc.;*
- d) *nel pieno uso della rete viaria esistente e dei suoi completamenti con la definizione dei ruoli e della gerarchia dei flussi di spostamento;*

Le azioni proposte dalla Variante evidenziano una generale coerenza con gli obiettivi suddetti, con particolare riferimento agli interventi 2, 3, 4 e 5 rispetto all'obiettivo a), all'intervento 1 rispetto all'obiettivo b), all'intervento 4 rispetto agli obiettivi c) e d).

Gli interventi previsti dalla Variante sono tutti ricompresi all'interno dell'UTOE 2 Cascine di Buti - La Croce ed all'interno della perimetrazione del Subsistema insediativo di cui alla Tav. 17 del P.S.

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 uniche azioni di variante suscettibili di comportare limitati effetti sul dimensionamento residenziale sono gli interventi 2, 3 e 5, tutti relativi ad ambiti di tessuto residenziale di completamento per il quale il Piano Strutturale non definisce un dimensionamento specifico, ma rimanda al fabbisogno complessivo individuato (cfr. cap. 4 della Relazione della Variante di Monitoraggio).

Gli interventi residenziali che potranno essere eventualmente realizzati a seguito della presente variante, comunque limitati a lotti privati di modesta estensione ed in continuità con il tessuto urbano esistente, dovranno essere attuati nel rispetto del dimensionamento residenziale residuo di RU, pari a 812 mq di SUL come attestato nel 2013 in sede di Variante di Monitoraggio.

Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 65/14, "le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento". Per analogia, quindi, le previsioni di cui agli interventi 2, 3 e 5 perderanno efficacia alla scadenza quinquennale del vigente RU (2018).

## **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.*

## **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 ai due ambiti di variante

*(Interventi 1 e 2)* interessati totalmente e/o parzialmente 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 gli interventi 1 e 2 (interni al territorio urbanizzato) non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## 1. Variazione di area a servizi in loc. La Croce, via Bernardini

L'Art. 30 delle NTA "Fb - Zone per attrezzature a servizio della Collettività" viene integrato del seguente comma:

11. Per l'area destinata a servizi di interesse collettivo in via Bernardini, loc. La Croce, valgono le seguenti disposizioni:

a) nel caso siano previste strutture sanitarie con possibilità di degenza deve essere preliminarmente verificata la fattibilità della specifica variante al PCCA finalizzata all'inserimento dell'area in oggetto almeno in classe II, come richiesto dal DPGR n. 2/R del 2014;

b) prima del rilascio del permesso di costruire o dell'equivalente atto autorizzativo, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.

c) prima del rilascio del permesso di costruire o dell'equivalente atto autorizzativo dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, con particolare riferimento all'eventuale necessità di potenziamento della rete idrica esistente e di eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.

d) All'interno della sistemazione complessiva dell'area, dovrà essere riservata a verde una superficie non inferiore a 450 mq, pari a circa il 15% della superficie complessiva. Tale superficie, oltre a contribuire alla permeabilità del suolo ed all'integrazione paesaggistica degli interventi, potrà essere utilizzata per garantire la sicurezza idraulica del nuovo insediamento, attraverso opportune sistemazioni. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico studio idraulico che dimostri la funzionalità delle opere rispetto alle esigenze di messa in sicurezza e di non aggravio del rischio.

In sede di progetto potranno altresì essere individuate soluzioni alternative per il perseguimento delle suddette esigenze, purché capaci di garantire analoghi risultati.

e) Per quanto attiene la zona Fb8 l'edificazione della residenza sanitaria dovrà essere prevista quanto più possibile nell'ambito dell'area non interessata da allagamenti per  $T_r=200$  anni. Diversamente dovranno essere sviluppati ulteriori studi idraulici finalizzati al dimensionamento di dettaglio e dunque alla progettazione delle aree di compenso.

f) Nel rispetto di quanto stabilito dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 del PIT-PPR, è prescritta la realizzazione di un'area a "verde di connessione" con l'area adiacente Fb4, di previsione a Verde Pubblico, con la contestuale riqualificazione dell'area che venga a connotarsi come area a "verde di fruizione e di relazione" tra la nuova progettazione e il fiume; la collocazione della nuova struttura dovrà essere prevista nella porzione più a nord dell'Area.

L'Art. 29 delle NTA "Fa - Zone per la mobilità e il tempo libero" al paragrafo "Fa4 – Zone verdi per parchi e giardini pubblici" viene integrato del seguente comma:

4. Nella zona Fa4 ubicata in via Bernardini, loc. La Croce, in adiacenza delle sponde del Rio Magno, potenzialmente caratterizzata da eventi critici con  $T_r=30$  anni e dunque riconducibile a condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P3 del PGRA UOM Arno) sono attuabili esclusivamente gli interventi consentiti dall'art. 2 della L.R. 21/2012.

## **2. Variazione di area da verde privato a residenziale di completamento in via Martiri della Libertà, Cascine di Buti**

L'Art. 34 delle NTA "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" viene integrato del seguente paragrafo:

### **SOTTOZONA OMOGENEA "Bc4 + IDC".**

1. E' una sottozona territoriale indicata negli elaborati grafici del RU con la sigla "Bc4 + IDC", ubicata a Cascine di Buti, via Martiri della Libertà. In tale comparto l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione, sia in ordine ad una progettazione unitaria dell'area, sia alla realizzazione a carico del privato delle opere di urbanizzazione primaria e del percorso pedonale lungo strada fino al collegamento con i percorsi pedonali esistenti (Cfr. art. 2.15 dell'Appendice I alle presenti NTA).
2. E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale uni/bifamiliare nel rispetto dei parametri di zona. Non sono consentiti nuovi accessi veicolari su via Martiri della Libertà, ma dovranno essere utilizzati gli accessi privati esistenti ed autorizzati.
3. L'intervento dovrà 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 particolare, dovranno essere previste vasche di laminazione il cui dimensionamento dovrà essere verificato a seguito di verifica idraulica.
4. Prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.
5. Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, con particolare riferimento all'eventuale necessità di potenziamento della rete idrica esistente e di eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.
6. Valgono per questa zona, le norme della sottozona Bc + IDC.
7. Nella fascia prospiciente via Martiri della Libertà, caratterizzata da vulnerabilità idraulica e in cui l'edificazione è comunque inibita dai vincoli di rispetto stradale, è vietata la realizzazione di qualunque opera che alteri il deflusso naturale delle acque di esondazione.

## **3. Variazione di area da verde privato a residenziale di completamento in via Eroi dello Spazio, Cascine di Buti**

A seguito della deliberazione dell'Amministrazione comunale di sospendere la variazione urbanistica adottata con Del. C.C. n. 8/2016, rinviandone l'approvazione all'effettuazione di un nuovo e completo studio idraulico esteso all'intero territorio comunale da effettuarsi in occasione della formazione del nuovo Piano Strutturale, le modifiche all'Art. 34 delle NTA "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" adottate vengono integralmente stralciate lasciando l'articolo nella sua forma vigente.

## **4. Variazione dello schema di lottizzazione del Comparto di espansione residenziale C5 con modifica della viabilità pubblica, Via Don Minzoni, Cascine di Buti**

Il comma 18 dell'Art. 41 delle NTA "Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale" viene modificato ed integrato nel paragrafo al comparto 5 nel seguente modo (in rosso le integrazioni):

### **Comparto "C5"**

1. In tale area si interviene con Piano Attuativo di Iniziativa Privata.
2. Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti in un'area compresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzoni.
3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni per l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi in relazione al vicino Vallino della Sega ed agli insediamenti di interesse storico testimoniale presenti nell'area, nonché per l'organizzazione complessiva del tessuto e delle relative infrastrutture viarie, che dovranno garantire il collegamento ciclopedonale tra via Don Minzoni e Via di Badia.

Prescrizioni per il Piano Attuativo: nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle direttive contenuti nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 8 del PIT, con particolare riferimento all'obiettivo 3 "Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado", i 4 nuovi insediamenti dovranno essere prevalentemente concentrati nella parte sud del comparto, lungo via Vecchia delle Vigne, mentre la fascia a nord del comparto lungo il vallino della Sega, seppur computabile ai fini urbanistici, è riservata a verde di connessione urbana e paesaggistica di cui all'art. 29 delle presenti NTA, con funzione di rispetto, collegamento ecologico e riqualificazione paesaggistica al fine di mitigare l'impatto degli interventi edilizi. Nell'ambito dell'organizzazione complessiva del comparto potranno essere previsti interventi di completamento del tessuto residenziale all'estremità nord est di via Don Minzoni, purché venga salvaguardata la continuità del sistema del verde lungo il Vallino della Sega e dei relativi percorsi di fruizione e collegamento.

L'attuazione del comparto è subordinata al non aggravamento delle condizioni di criticità idraulica che interessano il Vallino della Sega.

4. Per l'utilizzazione e la relativa edificazione si devono applicare le definizioni e norme del R.U. e i seguenti indici urbanistici:

Indice Territoriale di Utilizzazione Base (Utb) = 0,15 mq / mq

Indice Territoriale di Utilizzazione con premialità (Utp) = 0,30 mq/mq

Altri parametri:

- a) Altezza del fabbricato = 3 piani
- b) Altezza massima = ml 10,50
- c) Distanza dai confini = ml 5,00
- d) Distanza tra edifici = minimo ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto anche se esterno al comparto.
- e) Distanza dalle strade = ml 5,00
- f) Tipi edilizi: Case singole, binate, plurifamiliari, in linea; a schiera con non più di sei unità abitative continue.
- g) Rapporto di Copertura: 30% della superficie fondiaria.

In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata in dettaglio la potenzialità della rete idrica esistente mentre per quanto riguarda l'allaccio in pubblica fognatura dovrà essere acquisito il parere dell'Ente gestore del servizio.

### **5. Variazione di area da zona A2 di rispetto vicinale ed ambientale a zona Bb di completamento residenziale in via della Chiesa, Cascine di Buti**

L'Art. 34 delle NTA "Zone B - Zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento" viene integrato nel paragrafo relativo alla SOTTOZONE OMOGENEE "Bb" con l'inserimento

del seguente comma:

5. Per gli interventi di nuova edificazione che interessino lotti ubicati in via della Chiesa, prima del rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e art. 12 della LR n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013, al fine di verificare l'idoneità dell'area e dimostrare il rispetto dei limiti di legge vigenti e/o l'adeguatezza degli eventuali interventi di mitigazione previsti.  
Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno inoltre essere acquisiti i pareri degli Enti gestori dei servizi idrici e di depurazione, verificando le condizioni e le modalità dell'allaccio alle reti pubbliche, eventuale trattamento depurativo delle acque reflue prima dell'allaccio al collettore fognario.

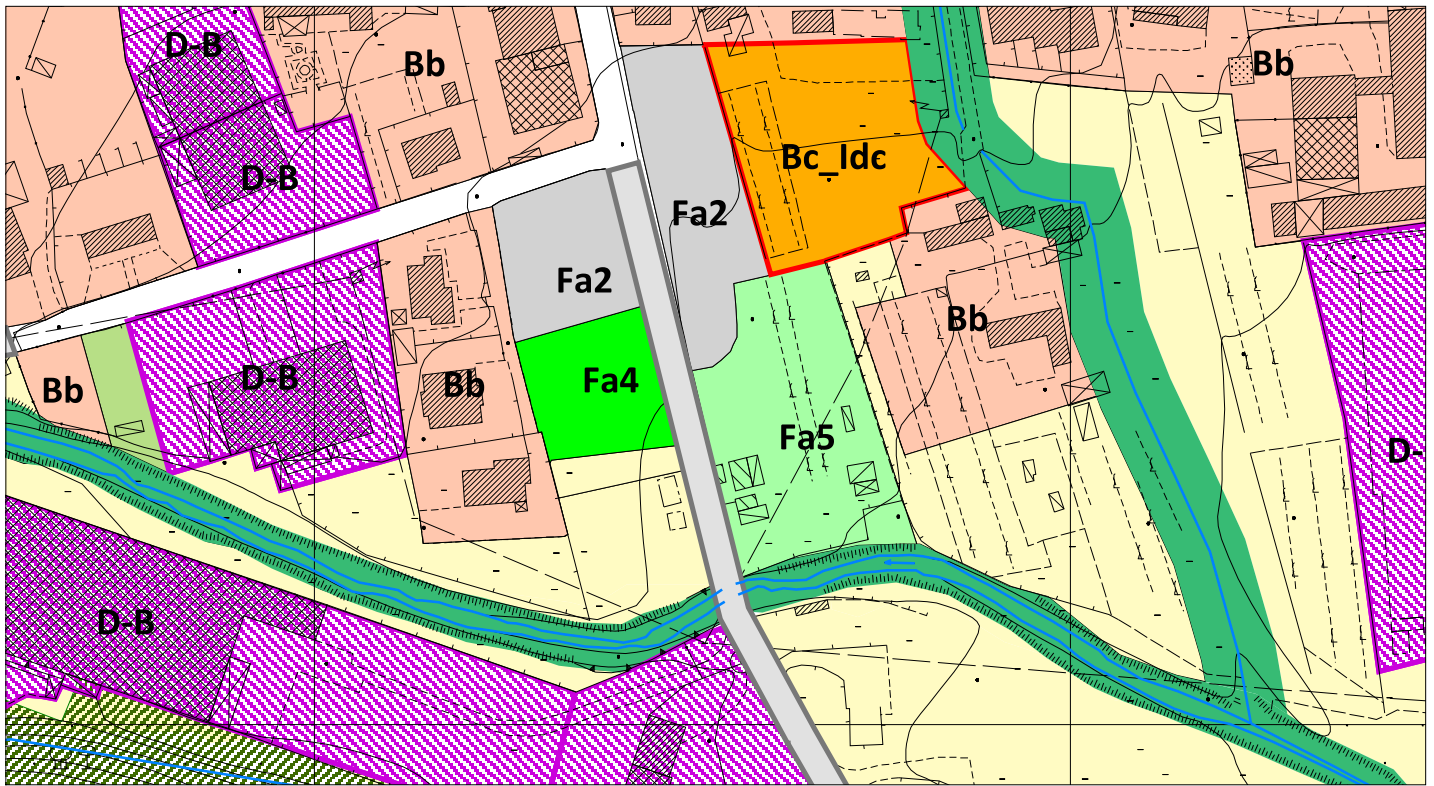
## **ESTRATTI CARTOGRAFICI**

Si riportano gli estratti cartografici delle previsioni oggetto di approvazione.

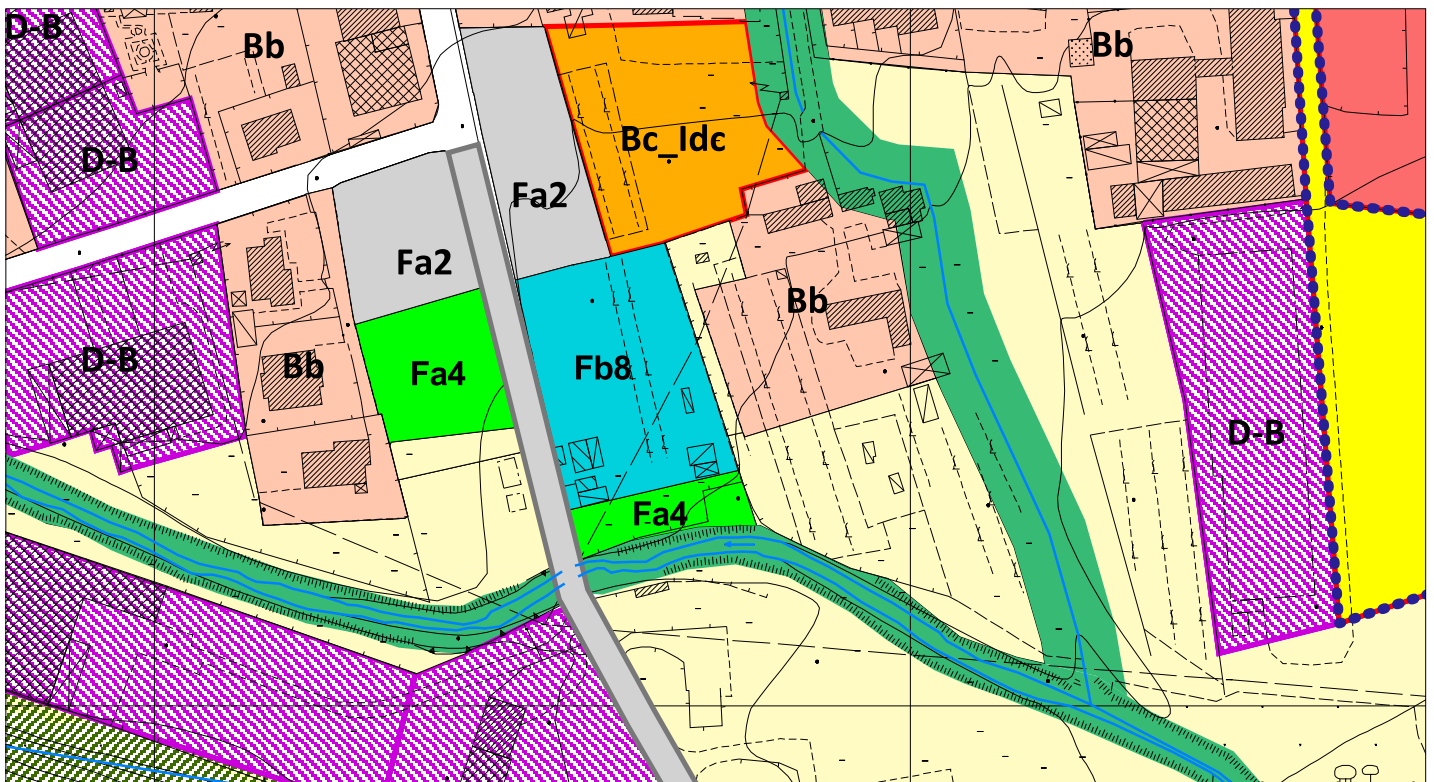
L'estratto cartografico n. 3 riporta solo lo stato vigente dell'area interessata dalla previsione adottata, la cui approvazione è sospesa in quanto subordinata alla redazione di uno studio idraulico complessivo del territorio comunale.

# VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

## 1. VARIAZIONE AREA A SERVIZI, LOC. LA CROCE



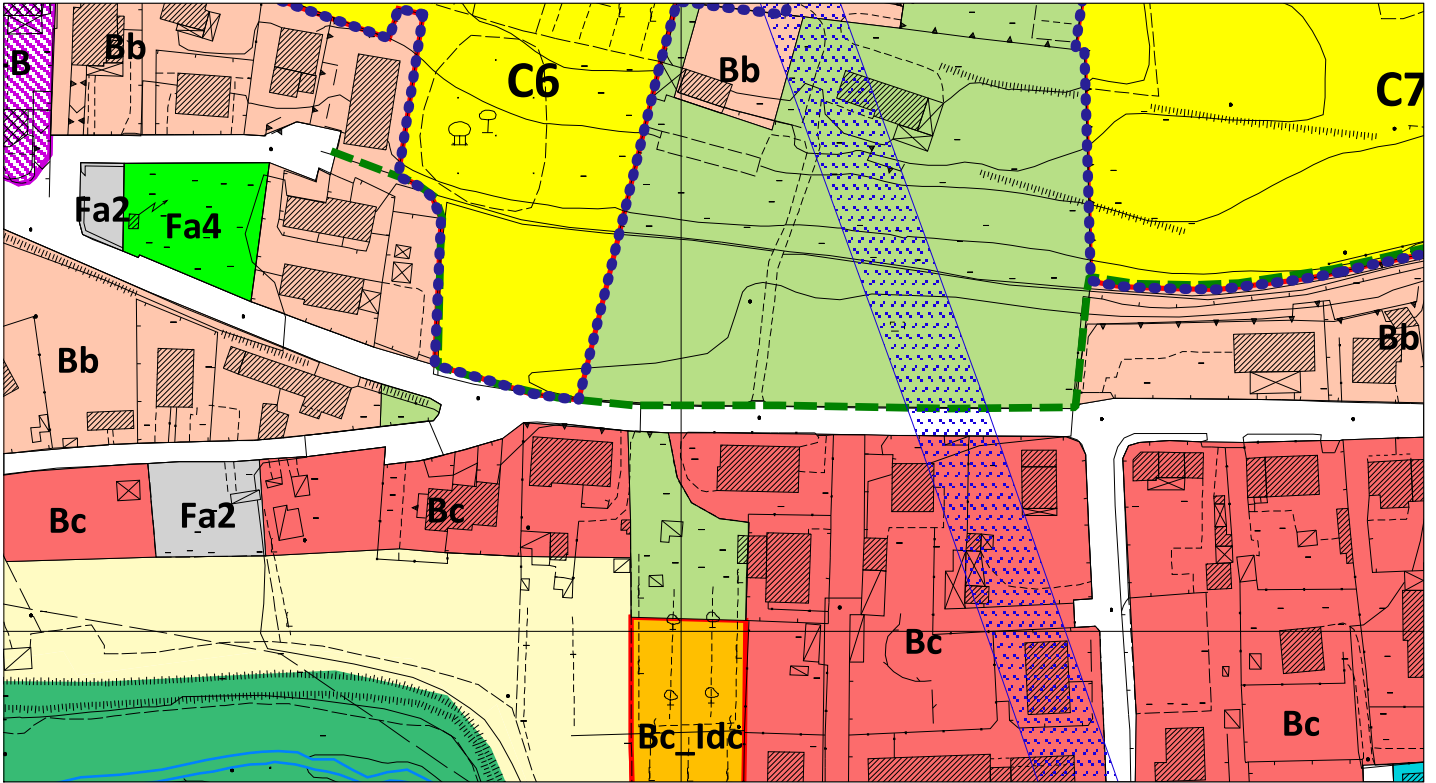
**Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 STATO VIGENTE**  
aggiornato alla variante resa efficace con pubblicazione BURT n. 50 del 16.12.2015



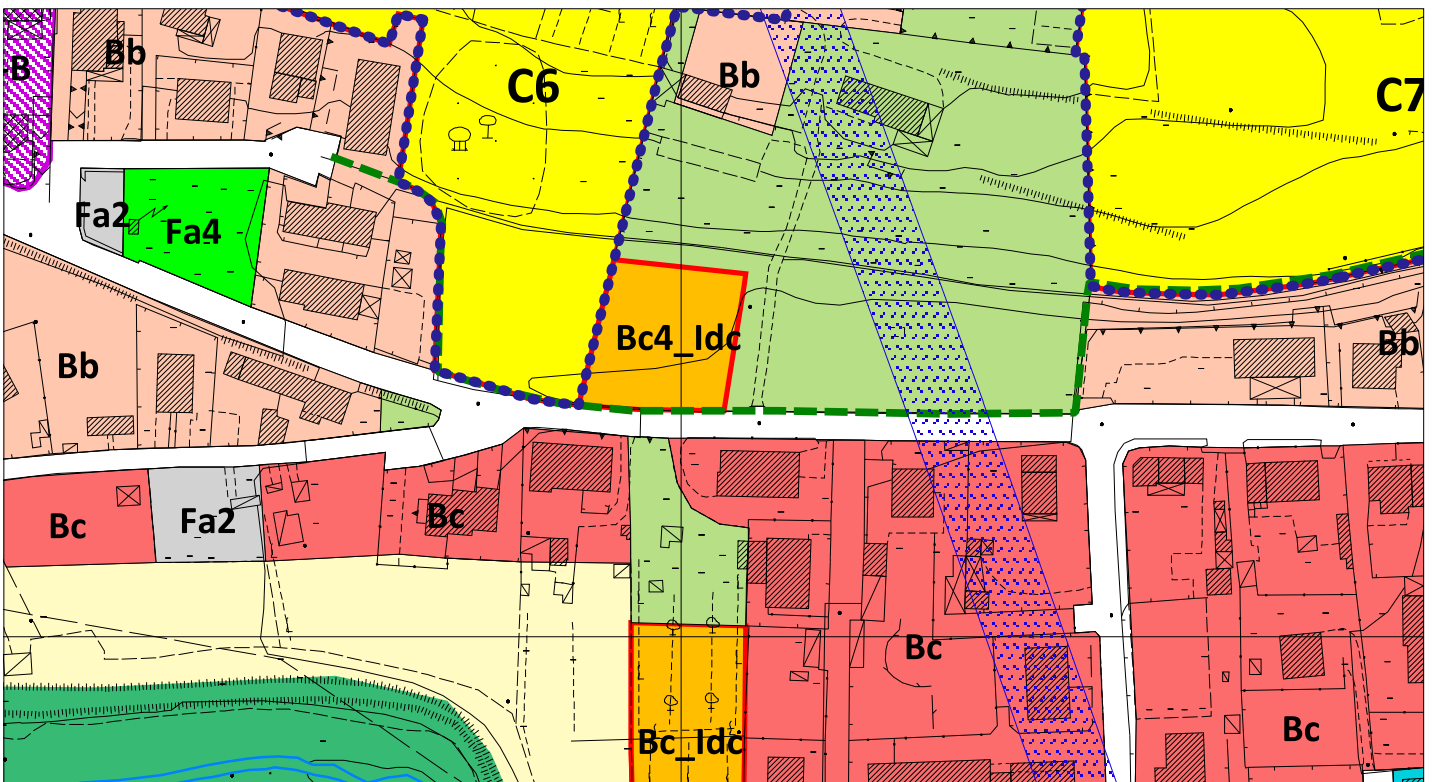
**Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 PROPOSTA DI VARIANTE**

# VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

## 2. VARIAZIONE DA VERDE PRIVATO AD AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', CASCINE DI BUTI



Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 STATO VIGENTE

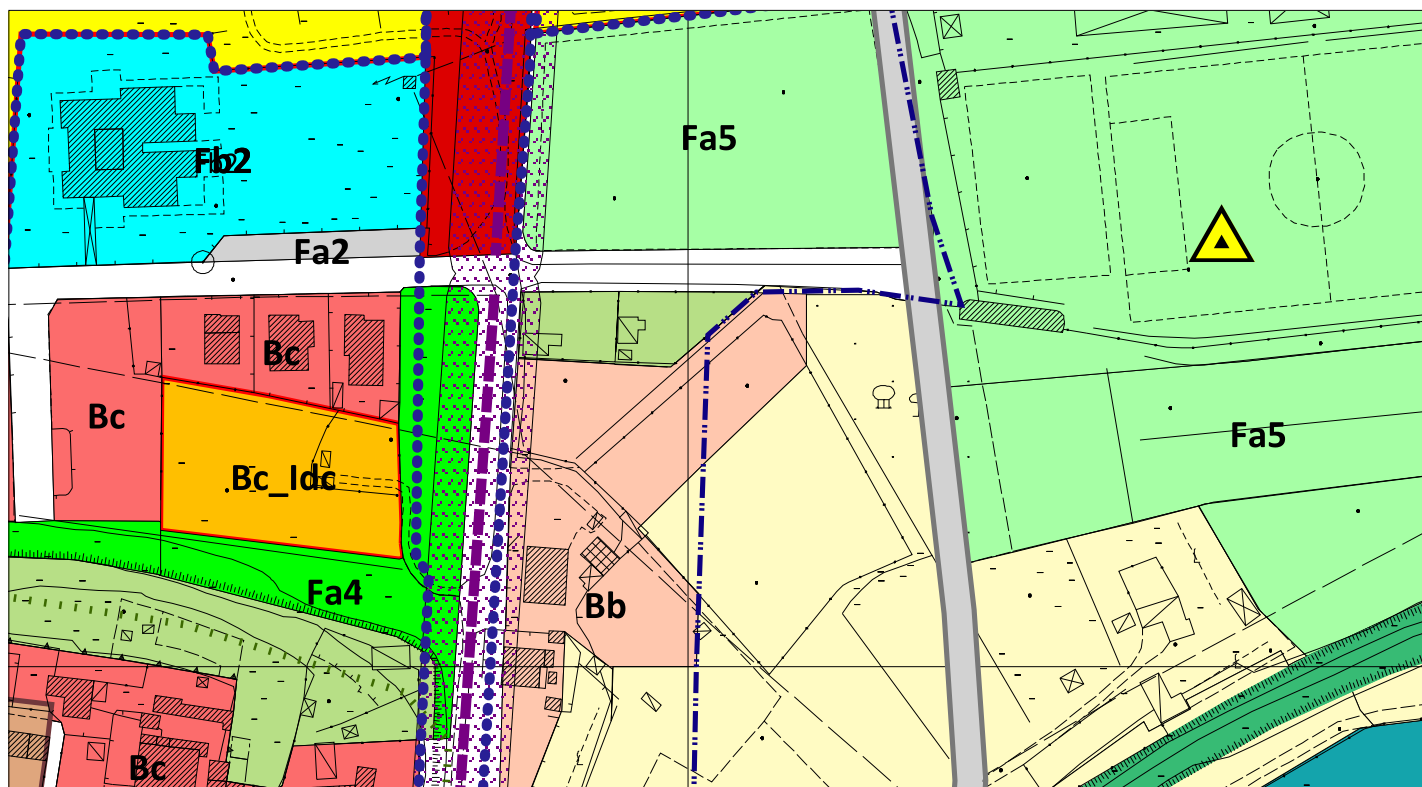


Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 PROPOSTA DI VARIANTE



# VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

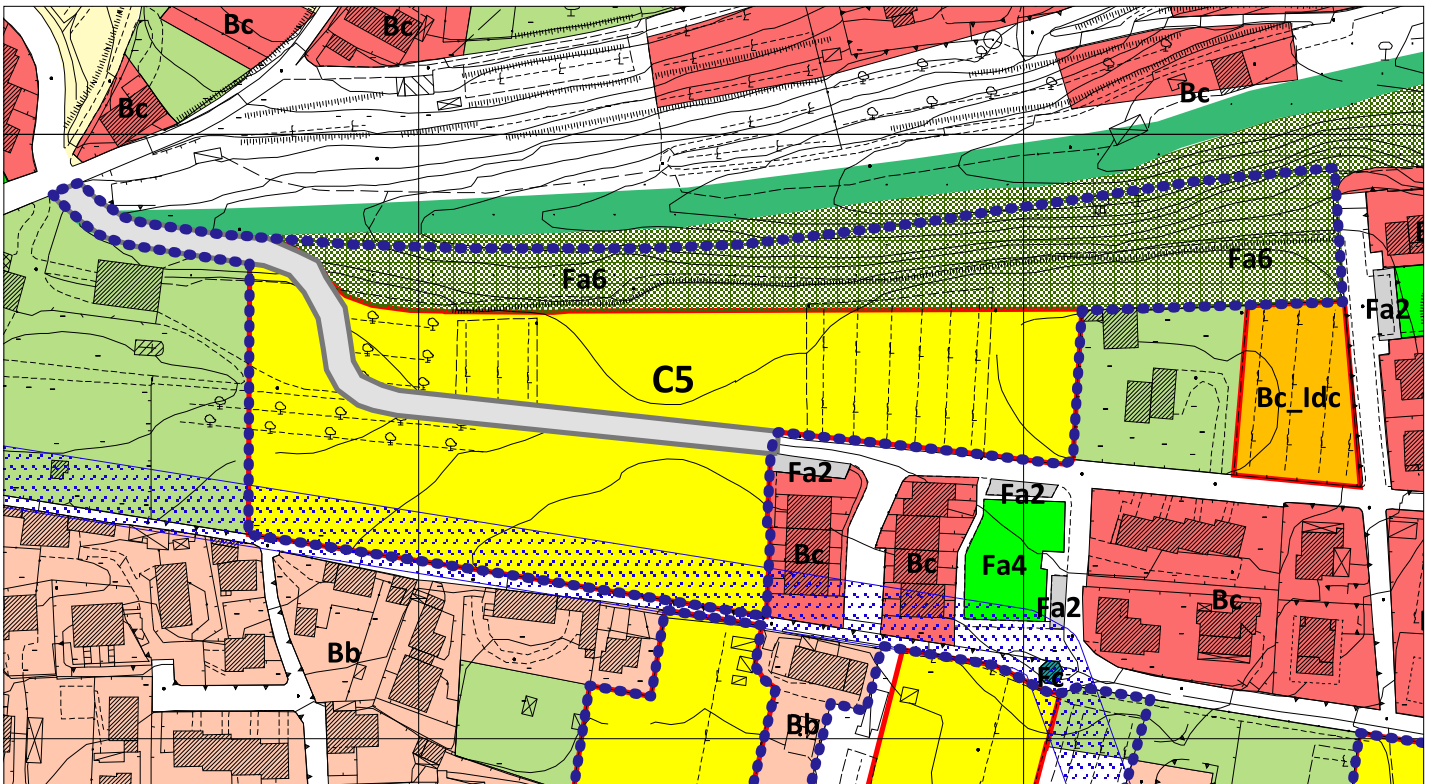
## 3. VARIAZIONE DA VERDE PRIVATO AD AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, VIA EROI DELLO SPAZIO, CASCINE DI BUTI



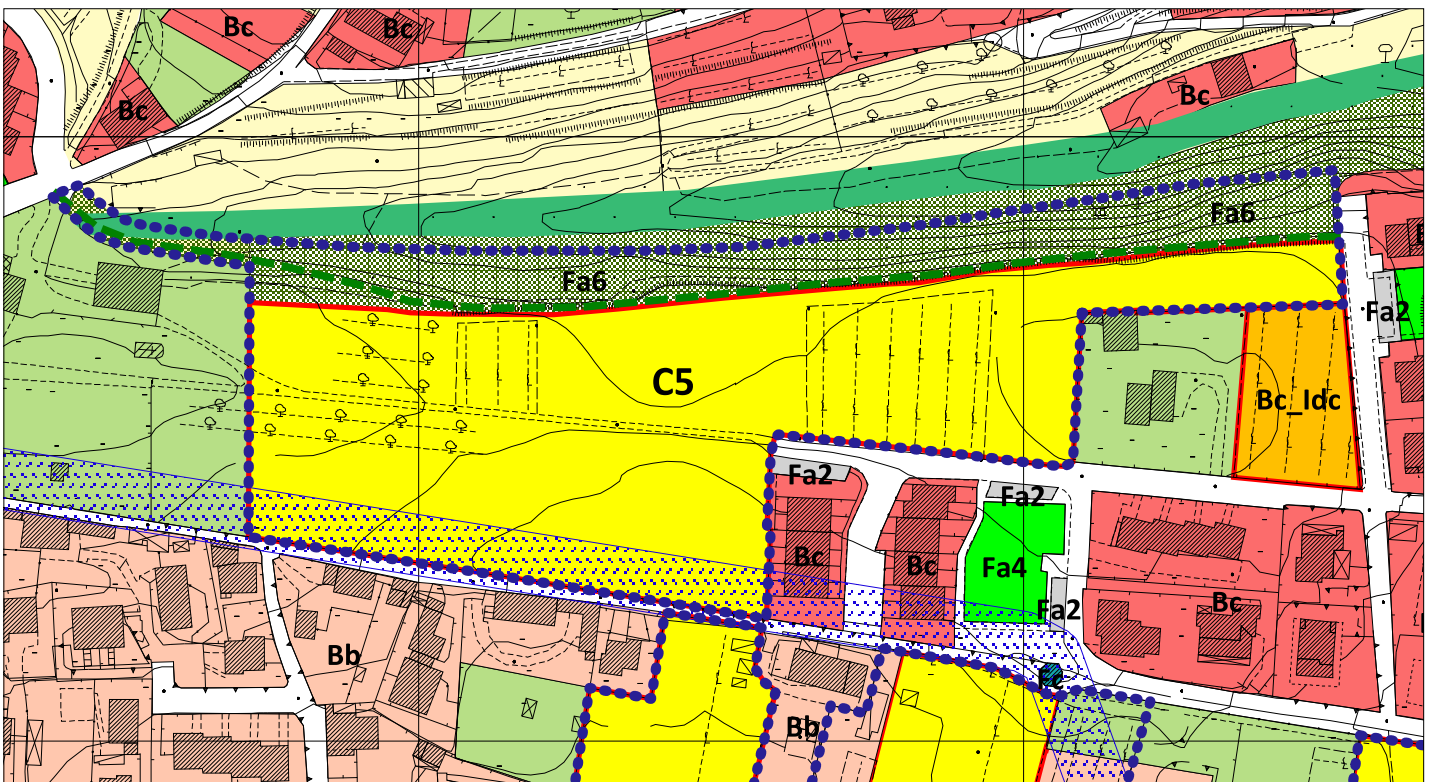
Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 STATO VIGENTE

# VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

## 4. VARIAZIONE SCHEMA DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO C5



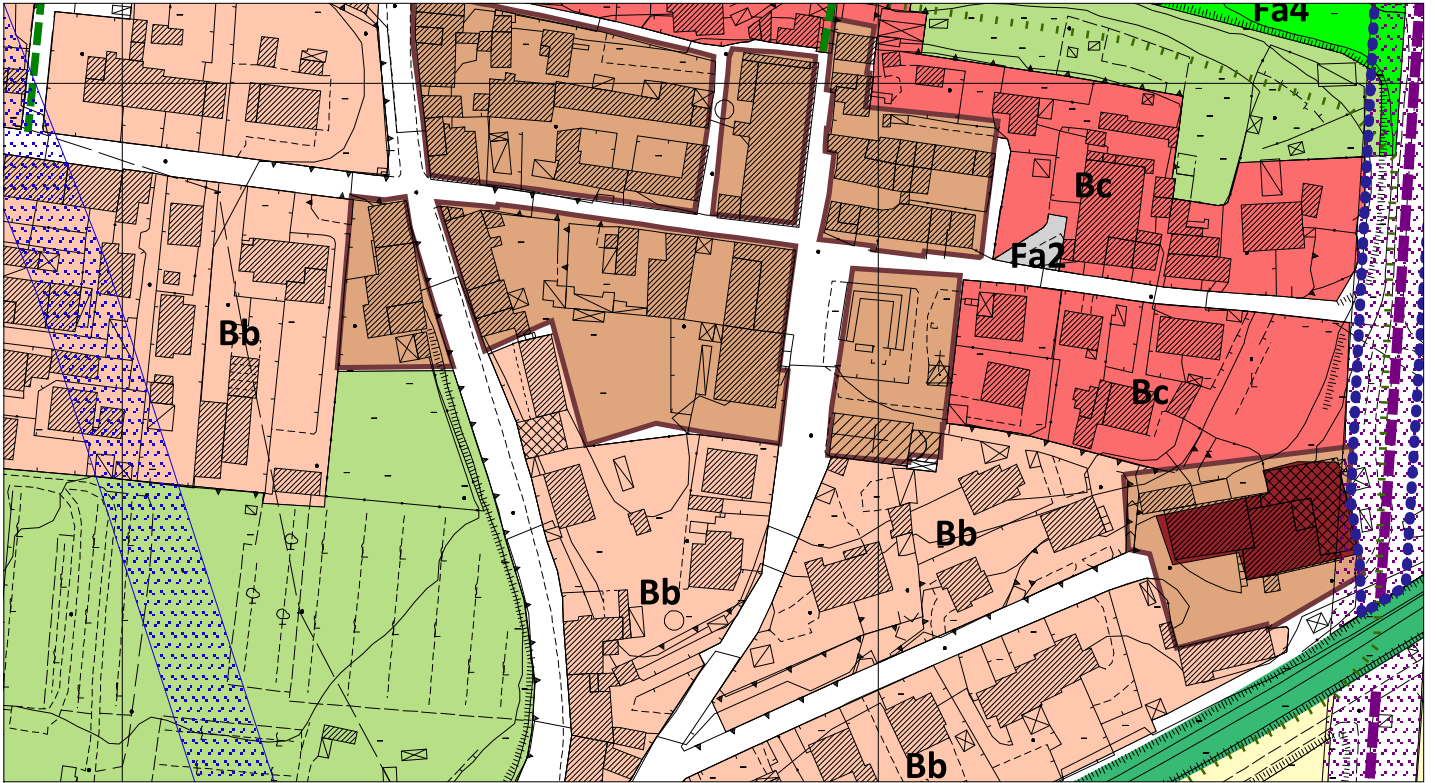
Estratto TAV. 2 - Scala 1:2500 STATO VIGENTE



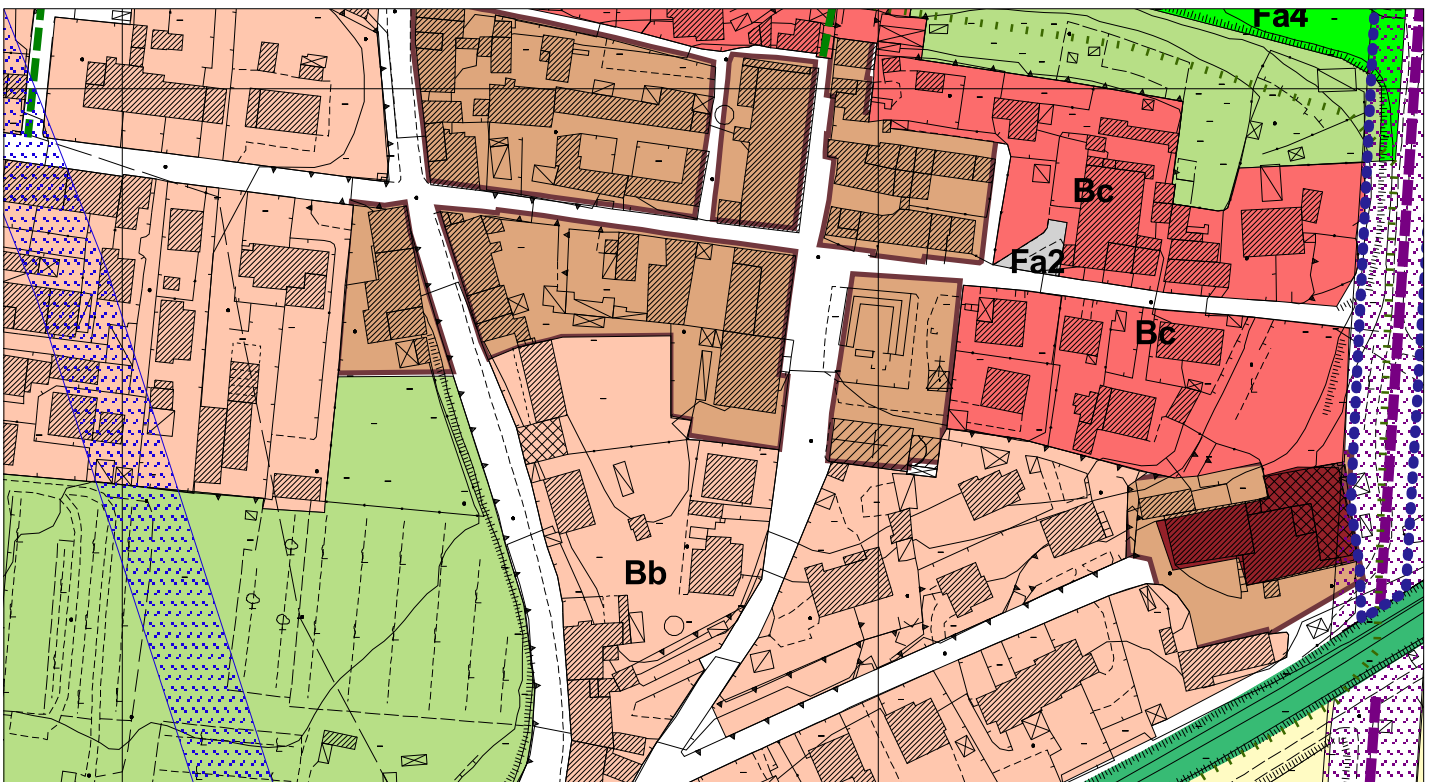
Estratto TAV. 2 - Scala 1:2500 PROPOSTA DI VARIANTE

# VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14

## 5. VARIAZIONE DA ZONA A2 DI RISPETTO VICINALE ED AMBIENTALE A ZONA Bb DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, VIA DELLA CHIESA, CASCINE DI BUTI



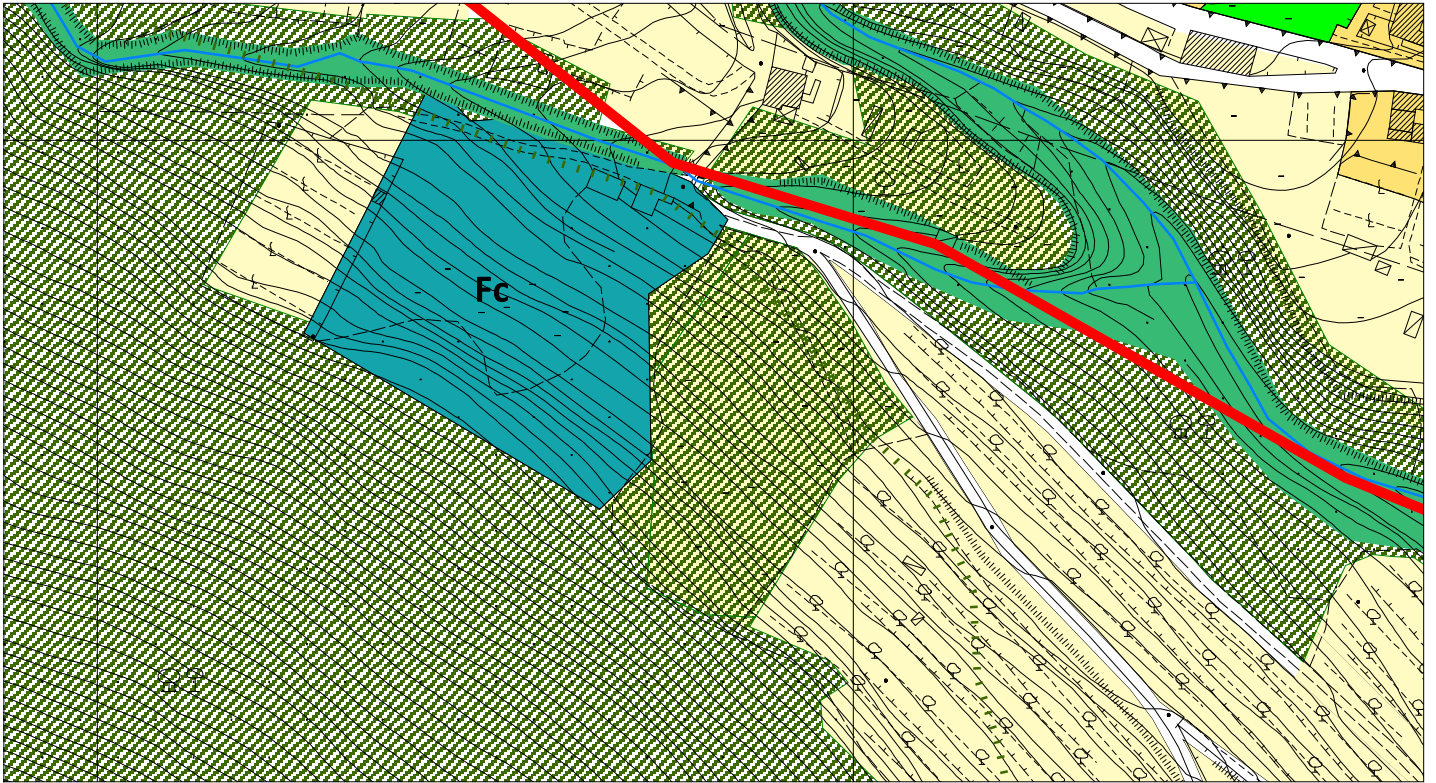
Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 STATO VIGENTE



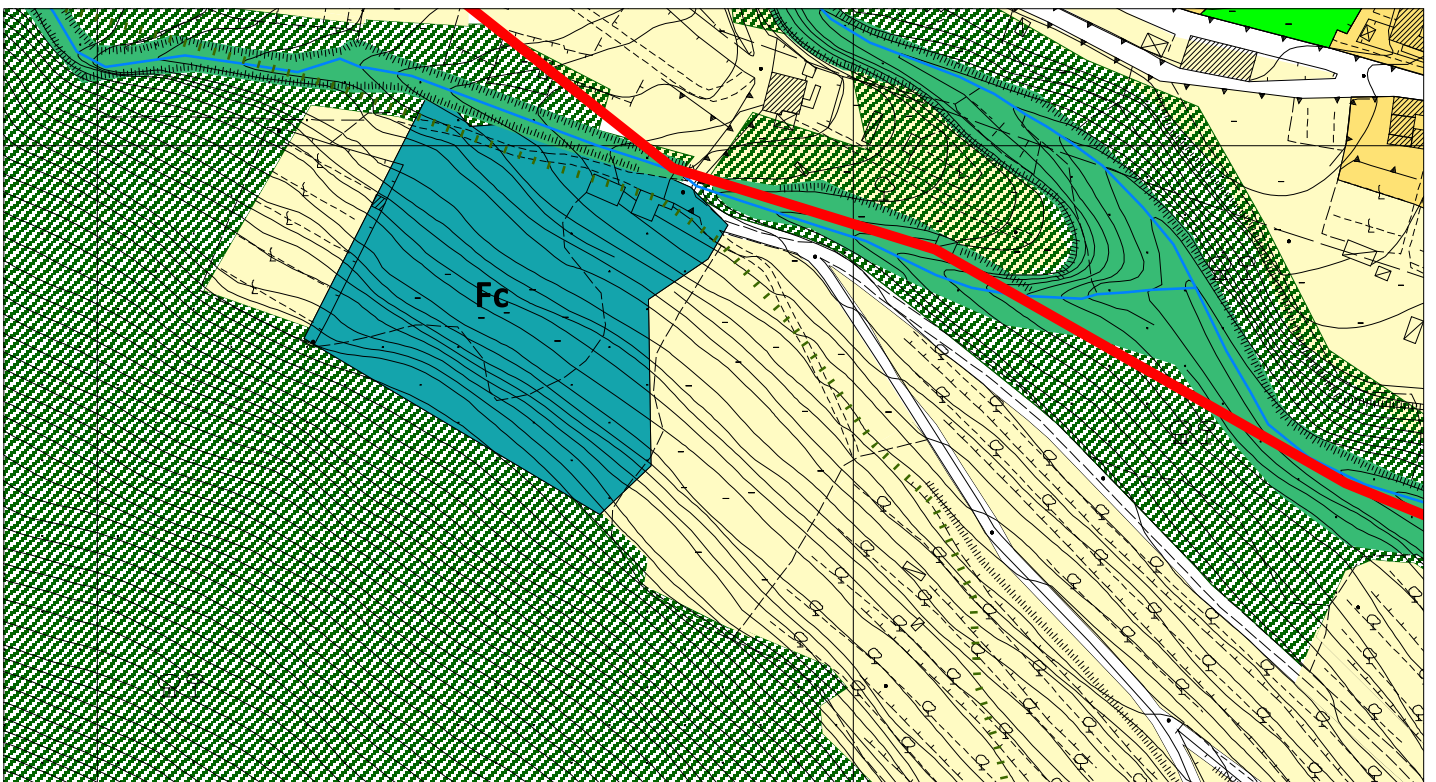
Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 PROPOSTA DI VARIANTE

**VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 30 L.R. 65/14**

**6. RETTIFICA PERIMETRO AREA BOSCATI**



**Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 STATO VIGENTE**



**Estratto TAV. 2 - Scala 1:2000 RETTIFICA APPORTATA**