

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 di Avvio del Procedimento ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Maggio 2019

VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 222 L.R. 65/14 PER LA RICONFERMA E L'AMPLIAMENTO DELL'AREA SPORTIVA DI CASCINE DI BUTI - DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14

Sommario

1. Finalità ed obiettivi della Variante	3
2. Il procedimento di Variante	6
3. Individuazione del territorio urbanizzato ed eventuali ipotesi di trasformazione esterne	6
4. Previsione degli effetti territoriali attesi	6
5. Quadro Conoscitivo di riferimento ed ulteriori approfondimenti da svolgere	7
6. Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire	8
7. Enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati.....	9
8. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio	9
9. ALLEGATI	10

VARIANTE AL R.U. AI SENSI ART. 222 L.R. 65/14 PER LA RICONFERMA E L'AMPLIAMENTO DELL'AREA SPORTIVA DI CASCINE DI BUTI - DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14

1. Finalità ed obiettivi della 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. 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.

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.

In tal senso è opportuno precisare che è da considerarsi decaduta l'efficacia delle previsioni urbanistiche esclusivamente per le aree per le quali vi è stata apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e/o ricomprese in ambiti soggetti a Piano Attuativo (quali la previsione di viabilità e le aree con destinazione a servizi Fa5 non di proprietà comunale), mentre è da ritenersi tuttora efficace la disciplina urbanistica delle aree corrispondenti agli impianti sportivi comunali esistenti ed alle altre aree di proprietà comunale con analoga destinazione.

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, come detto sopra, 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 (Avvio del procedimento con DGC n. 10 del 19.02.2019).

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.

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, unitamente al sistema della viabilità urbana.

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 presente Documento per l'individuazione delle modifiche cartografiche da apportare agli elaborati del vigente RU.



Individuazione dell'ambito oggetto della Variante – Ortofoto 2016

2. Il procedimento di Variante

La Variante al RU è formata nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 222 della L.R. 65/14 (Disposizioni transitorie generali).

L'Avvio del procedimento è effettuato ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14, contestualmente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'area oggetto di Variante ricade in buona parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, come meglio definito al paragrafo successivo. Pertanto è necessario attivare il procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

La Variante, di carattere puntuale, dovrà essere corredata da specifico Documento di Coerenza con il vigente PIT-PPR, nel rispetto di quanto stabilito dall'accordo Mibact – Regione Toscana del maggio 2018.

3. Individuazione del territorio urbanizzato ed eventuali ipotesi di trasformazione esterne

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).

Ai sensi degli artt. 17 e 25 della L.R. 65/14, l'atto di avvio del procedimento individua le ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali è necessario attivare la relativa conferenza di copianificazione prevista dalla legge regionale.

Essendo l'ambito oggetto di Variante per buona parte esterno al perimetro del Subsistema Insediativo della Tav. 17 di PS, la previsione è subordinata all'esito della Conferenza di copianificazione sopra richiamata, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 comma 2 lettera d) della L.r. 65/14, secondo il quale gli interventi di ampliamento delle opere pubbliche esistenti non sono soggette alla conferenza.

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.

4. Previsione degli effetti territoriali attesi

Contestualmente alla redazione del presente Documento è predisposto il Documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi art. 22 della L.R. 10/10, al quale si rinvia per una prima ricognizione dello stato delle risorse, degli effetti territoriali e ambientali attesi rispetto agli obiettivi della Variante e in relazione al quadro normativo e programmatico vigente.

L'ambito oggetto di Variante non è interessato da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

5. Quadro Conoscitivo di riferimento ed ulteriori approfondimenti da svolgere

Il **Quadro Conoscitivo** di riferimento per la redazione della Variante è costituito:

- dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005;
- dal Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007 e successive varianti;
- dal Quadro Conoscitivo contenuto negli strumenti di pianificazione territoriali sovra comunali, con particolare riferimento al PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 ed al PTCP approvato con DCP n. 100/2006 e n. 7/2014.
- dagli ulteriori dati e documenti disponibili presso l'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al Documento di Avvio del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera ed al quadro conoscitivo in esso contenuto.

In fase di redazione della Variante verrà esplicitata e dettagliata la ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/14, costituito da:

- La struttura idrogeomorfologica;
- La struttura ecosistemica;
- La struttura insediativa;
- La struttura agroforestale;
- Il patrimonio culturale e paesaggistico.

Il PIT-PPR approvato con DCR 37/2015 declina il patrimonio territoriale di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) attraverso le quattro invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Piano.

La Scheda d'Ambito *08 Piana Livorno-Pisa-Pontedera* alla quale si rinvia, individua nel dettaglio il patrimonio territoriale ed i beni paesaggistici che interessano il territorio di Buti, definendo direttive e prescrizioni specifiche. Nell'adeguamento dei contenuti del RU interessati dalla Variante si farà riferimento puntuale alla disciplina definita dal PIT relativamente a tali componenti, che saranno oggetto di specifici approfondimenti relativi all'ambito oggetto di intervento.

E' opportuno ricordare che la lettura complessiva ed analitica del patrimonio territoriale comunale sarà svolta nell'ambito del già richiamato procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, e che nell'ambito della presente variante, avente carattere puntuale, ci si limiterà alla verifica ed al riconoscimento delle componenti interessate dai singoli provvedimenti, assicurando la coerenza e la compatibilità di questi ultimi rispetto al quadro normativo e pianificatorio di riferimento (PIT-PPR, PTCP, PS).

Stato di attuazione della pianificazione ed ulteriori approfondimenti da svolgere

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Buti è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2007. Successivamente 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.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologico idraulici**, saranno verificati gli eventuali approfondimenti e/o aggiornamenti da svolgere rispetto agli studi allegati al RU vigente, in relazione alla natura ed all'entità delle previsioni oggetto di riconferma e/o adeguamento.

6. Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire

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 Vicopisano

comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Comune di Capannori

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

Comune di Calci

protocollo@pec.comune.calci.pi.it

7. Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

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

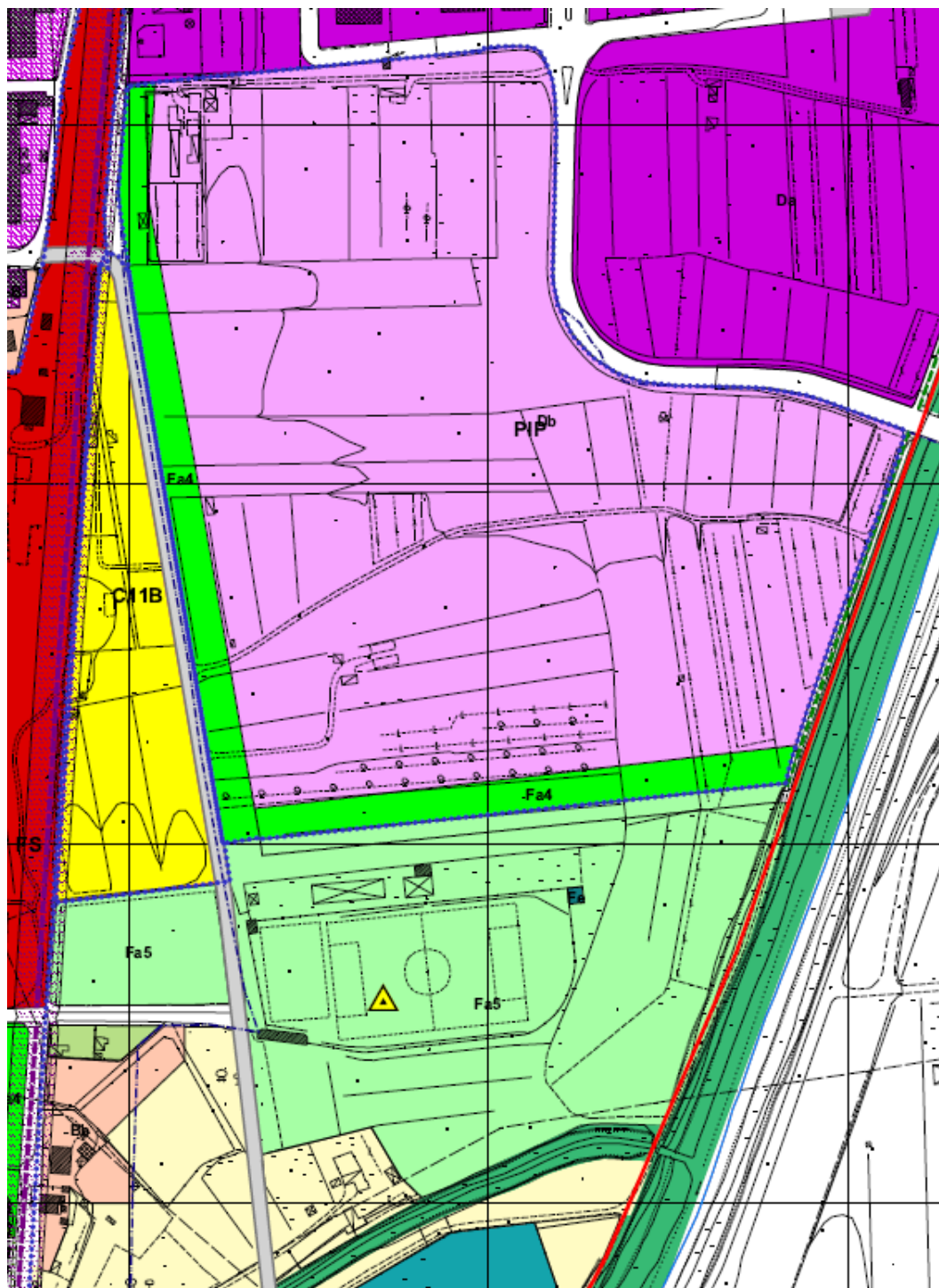
Autorità di Bacino del Fiume Arno
Via dei Servi 15
50122 Firenze
adbarno@postacert.toscana.it

8. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell’atto di governo del territorio

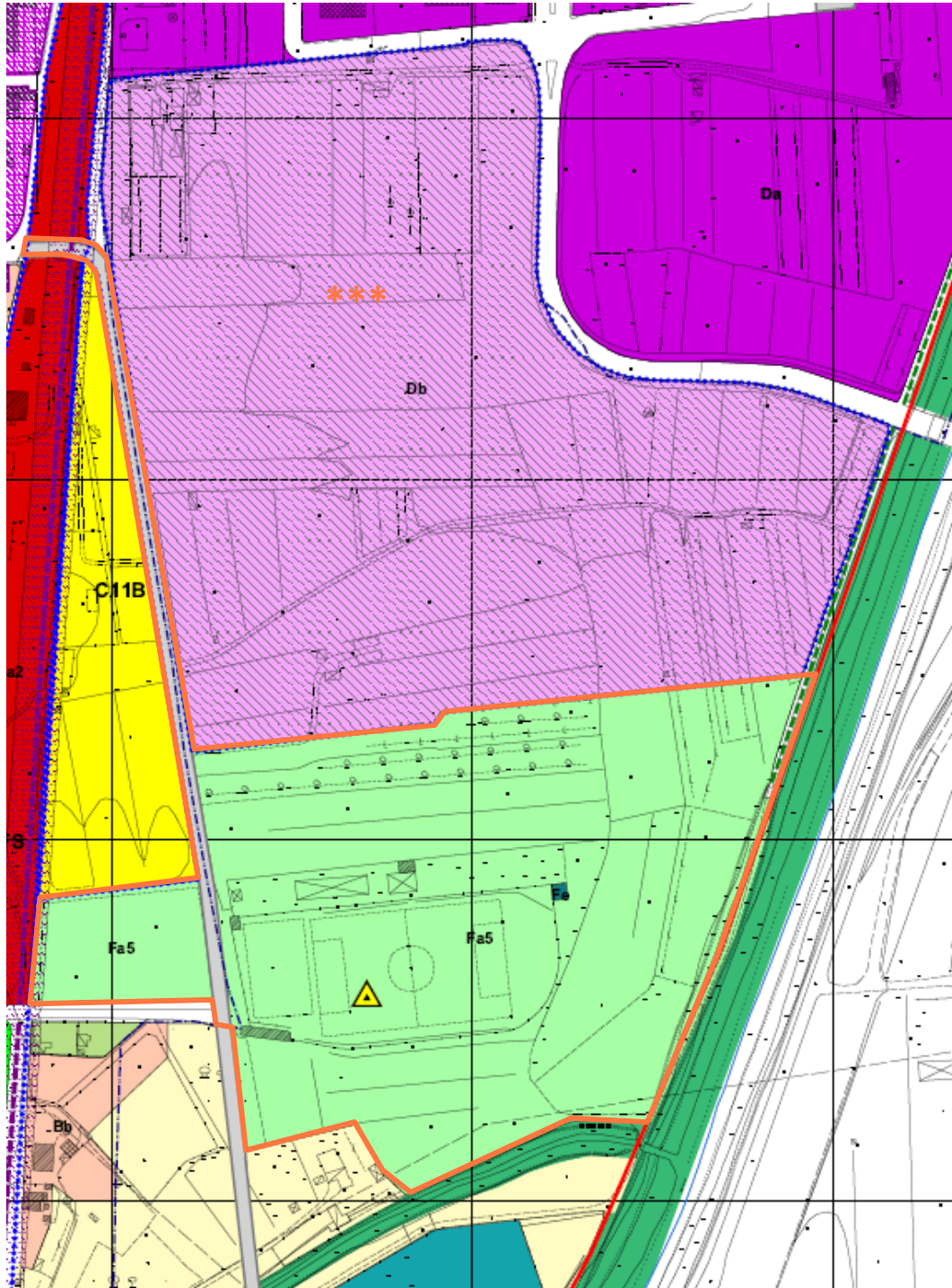
L'articolazione del percorso di informazione e partecipazione, sia sotto il profilo dei tempi che degli strumenti, verrà definita di concerto con l’amministrazione comunale, nel rispetto delle vigenti normative.

9. 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 con DGC 10/2019)