

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**

APPROVAZIONE

Relazione tecnica

Estratto NTA

Estratto cartografico

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Progettista:

Arch. Giovanni Giusti

Ottobre 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. La Conferenza di copianificazione | 6 |
| 4. Profili di coerenza interna ed esterna | 7 |
| 5. ALLEGATI..... | 16 |

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 (ferma restando la vigenza della disciplina di RU relativamente agli impianti ed alle aree di proprietà comunale ricomprese in tale zona) ed al suo contestuale ampliamento sul margine nord, per ricomprendere all'interno della zona sportiva alcune aree ad oggi inserite dal previgente RU nel comparto produttivo di espansione "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" sopra richiamata.

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.

La Variante prevede i seguenti interventi:

- 1) ampliamento della zona Fa5 "Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport" comprendente gli impianti sportivi comunali esistenti, destinando 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 (Adozione con DCC n. 10 del 30.05.2019).
- 2) 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 e realizzare interventi di valorizzazione, riqualificazione e potenziamento dell'impiantistica sportiva comunale, unitamente al sistema della viabilità urbana.

Per quanto riguarda il dimensionamento è stato definito, nel rispetto delle potenzialità massime individuate in sede di conferenza di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale, un dimensionamento massimo pari a 1000 mq di nuova SUL/SE per servizi ed attività integrative e complementari all'impiantistica sportiva. In tal quantità non sono computate le superfici strettamente destinate ad impianti sportivi e campi gioco, purché dotate di copertura con strutture a carattere non permanente.

Gli interventi, che potranno essere attuati mediante interventi pubblici o privati convenzionati, dovranno prevedere misure di integrazione ambientale e paesaggistica 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 di supporto alla Variante individuano le condizioni di fattibilità delle previsioni e le modalità di superamento delle criticità collegate ad alcune zone caratterizzate da rischio idraulico.

Per quanto riguarda i contenuti tecnici della Variante, gli specifici elaborati del presente Documento di Variante individuano le modifiche e le integrazioni normative apportate all'art. 29 della NTA del RU (comprenditive delle *misure di mitigazione* definite in sede di verifica di assoggettabilità nonché delle integrazioni richieste in sede di conferenza di copianificazione) e le modifiche cartografiche apportate alla Tav. 2 UTOE Cascine di Buti – La Croce.



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 stato effettuato con DGC n. 54 del 9.05.2019 ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14, contestualmente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con propria determinazione il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici delle funzioni urbanistiche associate dell'Unione Valdera ha emanato, sulla base dei contributi pervenuti, il provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/10, escludendo la Variante dalla VAS e prescrivendo specifiche misure di mitigazione che sono state assunte nella Variante come prescrizioni normative.

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, pertanto è stato necessario attivare il procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 (come meglio descritto al paragrafo successivo).

La Variante, di carattere puntuale, è 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. La Conferenza di copianificazione

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 al documento di Avvio del Procedimento).

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, precisando che essa opera relativamente alle previsioni decadute per effetto dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

La Conferenza di copianificazione è stata svolta presso la sede regionale in data 27.06.2019. Visti i contributi del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, del Settore Programmazione Viabilità, del Settore Tutela della Natura e del Mare, del Settore Servizi Pubblici locali Energia Inquinamenti, la Conferenza ha ritenuto che siano verificate le condizioni di cui all'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

Ai fini della successiva adozione della Variante al R.U. è necessario che la scheda norma relativa alla previsione sia integrata con opportuni indirizzi e prescrizioni di carattere progettuale per l'area sportiva con particolare riferimento a:

- *Numero e caratteristiche dei nuovi fabbricati;*
- *Tipologia delle attrezzature sportive previste;*
- *dimensioni, altezze e tipologia dei nuovi edifici, nonché colori e materiali da utilizzare, anche con*
- *riferimento alla direttiva 1.3 della scheda d'ambito di paesaggio n.8 del PIT-PPR;*
- *prescrizioni finalizzate all'inserimento nel contesto paesaggistico delle nuove strutture sportive nonché per la mitigazione dell'impatto visivo;*

In considerazione del contesto rurale ancora integro in cui si inserisce la previsione, inoltre, è necessario dettagliare lo schema insediativo contenuto nella scheda di indirizzo progettuale al fine di fornire indicazioni per un corretto inserimento paesaggistico e mitigazione dell'impatto visivo.

Tali raccomandazioni sono state recepite e dettagliate nelle Norme della Variante, come da estratto allegato al presente documento.

Si fa presente che l'ambito territoriale oggetto della presente Variante al RU è stato trattato anche nell'ambito della procedura di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, recentemente conclusa, per cui viene assicurato il coordinamento e l'integrazione dei due procedimenti, confermando le 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 relativi alla porzione di zona Fa5 oggetto di copianificazione nel PSI (ampliamento delle aree per impianti sportivi ubicate ad est della strada vicinale di Pescaia, prolungamento di via Eroi dello Spazio).

4. 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 27.07.06¹
- *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 marginale ampliamento) 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.

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

A tal fine, le previsioni di variante sono state sintetizzate nelle seguenti azioni:

- A) *Riconferma con contestuale ripermetroazione in ampliamento dell'area Fa5 "Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport" comprendente gli impianti sportivi comunali esistenti di Cascina di Buti.*
- B) *riconferma della viabilità prevista dal RU come collegamento tra via Eroi dello Spazio e via Pascoli*

COERENZA CON IL 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 all'obiettivo f).

Per quanto attiene agli aspetti relativi al dimensionamento, si fa presente che il PS ed il RU vigenti non quantificano un dimensionamento massimo relativo alle funzioni di servizio e di interesse pubblico, oggetto della presente variante, rinviando agli atti di programmazione dell'Amministrazione Comunale.

Si precisa tuttavia che il dimensionamento della zona Fa5 quale riconfermata ed ampliata dalla presente Variante, pari a 1000 mq di nuova SUL/SE per servizi ed attività integrative e complementari all'impiantistica sportiva, è stato definito in sede di conferenza di copianificazione, nel rispetto del DPGR 32R/2017 ed in coerenza con il dimensionamento già stabilito dalla precedente conferenza di copianificazione del PSI, che ha interessato la medesima area.

COERENZA CON IL 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, 55 e 60 delle Norme di Piano, con particolare riferimento alle disposizioni di cui ai punti 55.1.4, 60.1.2, 60.2.1, 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. 55 – Spazi per funzioni di servizio

55.1 Principi generali

55.1.1 Gli strumenti di pianificazione comunali nel prevedere nuove aree per servizi si conformano alle disposizioni contenute nei successivi commi del presente articolo.

55.1.2 I Comuni appartenenti al "Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno", avvalendosi del quadro conoscitivo del P.T.C., determinano i fabbisogni di spazi per servizi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:

* degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa "citta ed insediamenti" e per la risorsa "territorio rurale" all'art.11.2 sub commi 1-3, 13, 17-19, 24 e all'art. 11.3.6,

* della disciplina delle invarianti di cui all'art.13.1 sub commi 3-9,

* della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuata al Titolo I Capo III e delle disposizioni contenute nel presente articolo.

* dell'organizzazione dei sistemi funzionali dei servizi di scala provinciale e sovracomunale (sistema sanitario, sistema funzionale della didattica superiore ed universitaria e della ricerca, sistema della cultura, sistema turistico-ricettivo, sistema delle strutture di servizi alle imprese, sistema per la grande e media distribuzione commerciale, sistema della produzione di beni e servizi, sistema delle infrastrutture di trasporto e per la mobilità, sistema dello sport); come individuati all'art.17 delle presenti norme e rappresentati alla Tav. P.2;

55.1.3 I Comuni appartenenti al "Sistema Territoriale Provinciale delle Colline Interne e Meridionali", avvalendosi del quadro conoscitivo del P.T.C., determinano i fabbisogni di spazi per servizi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:

* degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa "citta ed insediamenti" e per la risorsa "territorio rurale" all'art 14.2 sub comma 1, 2, 4, 6, 7, 8, e all' art.14.3, sub comma 8 e 13,

* della disciplina delle invarianti di cui all'art.16.1,

* della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III ed alle disposizioni contenute nel presente articolo.

* dell' organizzazione del sistema funzionale dei servizi di scala provinciale e sovracomunale (sistema sanitario, sistema della didattica superiore, universitaria e della ricerca, sistema della cultura, sistema turistico-ricettivo, sistema delle strutture di servizi alle imprese, sistema per la grande e media distribuzione commerciale, sistema della produzione di beni e servizi, sistema delle infrastrutture di trasporto e per la mobilità, il sistema dello sport, come individuati all'art.17 delle presenti norme del P.T.C., e rappresentati alla Tav. P.2.

55.1.4 I piani strutturali e gli strumenti di pianificazione comunale, nel prevedere le modalità di soddisfacimento della domanda di spazi per funzioni di servizio, oltre alla disponibilità di spazi o di volumi in aree produttive, ove compatibili ai sensi dell'art.54.1.8, valutano prioritariamente l'offerta di spazi esistenti di cui si preveda la trasformazione fisica o funzionale, con particolare riferimento all'offerta data dai previsti

processi di rilocalizzazione delle imprese di produzione di beni, ove i siti interessati da queste ultime non siano suscettibili di mantenimento a destinazione per funzioni produttive di beni.

55.1.5 Soltanto al fine di soddisfare la domanda di spazi per servizi che rimanga inevasa, una volta effettuate le operazioni di cui al comma precedente, sono prevedibili nuove urbanizzazioni specialistiche per la produzione di servizi, ovvero, preferibilmente, ove non ostino specifiche motivazioni, nuove urbanizzazioni plurifunzionali con quote di spazi utilizzabili o destinate a funzioni produttive di servizi.

55.2 Determinazione della domanda di spazi per servizi

55.2.1 I Piani Strutturali e gli strumenti urbanistici comunali determinano la domanda di spazi per i servizi, in relazione ad almeno le seguenti quattro categorie:

- a) servizi sociali (pubblica amministrazione, giustizia, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sanità-assistenza sociale, associazionismo);*
- b) servizi per il consumo finale privato (commercio al dettaglio, pubblici esercizi, riparazioni, servizi culturali e ricreativi, altri servizi personali);*
- c) servizi distributivi (commercio all'ingrosso ed intermediazione commerciale, trasporti e servizi ausiliari, comunicazioni);*
- d) servizi alle imprese (credito e servizi finanziari, assicurazioni, mediazioni immobiliari, servizi legali, servizi di contabilità e di consulenza fiscale, servizi tecnici, pubblicità e pubbliche relazioni, ricerca e sviluppo, pulizie, altri servizi).*

55.2.2 La domanda di spazi per funzioni produttive di servizi sociali è calcolata con riferimento alle caratteristiche della popolazione esistente e prevista, nel rispetto, per quanto concerne i servizi pubblici o ad uso collettivo, delle vigenti relative disposizioni.

55.2.3 La domanda di spazi per funzioni di servizio per il consumo finale privato è calcolata con riferimento alle caratteristiche della popolazione esistente e prevista, con particolare riferimento alle riscontrate e prevedibili propensioni ai consumi. Relativamente al commercio al dettaglio ed ai pubblici esercizi, essa è calcolata in stretta connessione con le valutazioni compiute in vista della formazione dei relativi piani specialistici.

55.2.4 La domanda di spazi per funzioni produttive di servizi distributivi è calcolata, per quanto concerne il commercio all'ingrosso e l'intermediazione commerciale, con riferimento alle caratteristiche della struttura economica di produzione di beni ed alle esigenze della esistente e prevista struttura del commercio al dettaglio e dei pubblici esercizi e per quanto concerne i trasporti ed i servizi ausiliari, con riferimento sia alle caratteristiche della popolazione e della struttura economica, sia al sistema della mobilità.

55.2.5 La domanda di spazi per funzioni produttive di servizi alle imprese è calcolata con riferimento alla domanda potenziale di servizi esprimibile dalle imprese di produzione di beni, esistenti e trasformate o generate dagli stimati processi di crescita e sviluppo.

Essa è calcolata come risultante delle seguente componenti:

- a) domanda generata da processi di crescita e sviluppo;*
- b) domanda generata da necessità di rilocalizzazione.*
- c) domanda generata da esigenze di razionalizzazione;*

La domanda generata da processi di crescita e sviluppo, e da necessità di rilocalizzazione, è dimensionata calcolando la consistenza dell'occupazione delle imprese produttrici di servizi interessate al termine del periodo di tempo assunto come arco previsionale dagli strumenti di pianificazione comunali generali, ed assumendo come spazi domandati le superfici per addetto stimate necessarie, ad ottimizzare la produttività, nei diversi settori in cui le imprese produttrici di servizi si articolano.

Per domanda generata da esigenze di razionalizzazione si intende la domanda derivante dalla necessità di adeguare la presente disponibilità di spazi delle imprese di servizi esistenti alle superfici per addetto stimate necessarie ad ottimizzare la produttività., nei diversi settori.

Art. 60 – Spazi a verde e rete ecologica

60.1 Principi generali

60.1.1 Gli strumenti di pianificazione comunale assumono, in prima approssimazione, la rete ecologica provinciale, come individuata dal P.T.C. alla Tav P.15 14 e descritta all’art. 26 a base del quadro conoscitivo e normativo, per la definizione della rete ecologica comunale.

I quadri conoscitivi del piano strutturale conterranno gli ulteriori elementi, presenti sia nel territorio urbanizzato, che in quello rurale, significativi sotto l’aspetto ecologico alla scala comunale, per la propagazione e incremento della biodiversità delle specie: verde urbano (lineare o areale), (corsi d’acqua, canali, elementi arborei isolati, viali alberati, parchi e giardini, particolari associazioni, formazioni arbustive lineari ed areali, sistemazioni con muri a secco, ruderi, ecc.)

60.1.2 Gli strumenti di pianificazione comunali, in relazione alle trasformazioni fisiche e funzionali previste per gli insediamenti esistenti, alle nuove previsioni insediative e al livello di naturalità e grado di boscosità del proprio territorio, determinano oltre agli spazi a verde pubblico urbano da realizzare, nel rispetto delle vigenti disposizioni, gli ulteriori ambiti urbani ed extra-urbani dove intervenire per rafforzare la rete ecologica ed i criteri da applicare nei piani operativi.

60.1.3 Gli strumenti urbanistici dei Comuni appartenenti al “Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell’Arno”, determinano ed disciplinano nuovi spazi a verde urbano e nuovi ambiti nei quali realizzare elementi della rete ecologica nel rispetto:

** degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa “citta ed insediamenti” e per la risorsa “territorio rurale” all’art.11.2 e all’art.11.3,*

** della disciplina delle invarianti di cui all’art.13.1 e all’art.13.2,*

** della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III ed delle disposizioni contenute nel presente articolo.*

60.1.4 Gli strumenti urbanistici dei Comuni appartenenti al “Sistema Territoriale Provinciale delle Colline Interne e Meridionali”, determinano ed disciplinano nuovi spazi a verde urbano e nuovi ambiti nei quali realizzare elementi della rete ecologica nel rispetto:

** degli obiettivi assunti nel P.T.C. per la risorsa “citta ed insediamenti” e per la risorsa “territorio rurale” all’ art.14.2 e all’ art.14.3,*

** della disciplina delle invarianti di cui all’art.16.1 e all’art.16.2,*

** della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo come individuate al Titolo I Capo III ed alle disposizioni contenute nel presente articolo.*

60.2 Disposizioni specifiche per il Sistema Territoriale della Pianura dell’Arno

60.2.1 I Comuni del sistema territoriale della pianura dell’Arno individueranno specifiche discipline per garantire la funzione di corridoio ecologico dei corsi d’acqua e delle aree contigue al fiume Serchio e all’Arno ed ai loro affluenti, nonché del reticolo della bonifica.

Ai fini del rafforzamento della rete ecologica provinciale di cui all’art 26, i Comuni di S.Croce, Castelfranco di Sotto, S.Miniato e Montopoli V.A., favoriranno la costituzione di formazioni arbustive/boschive lineari o areali, nelle aree agricole di pianura, anche residuali, a collegamento tra i sistemi collinari (le Cerbaie e le Colline di Montopoli-S.Miniato) ed attorno alle aree produttive ed alle strutture tecnologiche di servizio.

60.2.2 I Comuni interessati dalla bonifica di pianura ed in particolare Pisa, Cascina, Vecchiano, S.Giuliano Terme, Bientina e Castelfranco di Sotto, promuoveranno intese con i competenti consorzi per garantire una

corretta gestione dei tagli delle strutture vegetative a margine dei canali e fossi di bonifica, nel rispetto delle specie tutelate dalla L.R.56/2000, e per valorizzare con idonee piantumazioni le strade di servizio in margine al reticolo idraulico.

60.3 Disposizioni specifiche per il Sistema Territoriale delle Colline Interne e Meridionali

I Comuni del sottosistema della Valdera, promuoveranno progetti di valorizzazione ambientale specifici per la pianura alluvionale, in relazione agli ambiti di paesaggio fluvio-lacuale come individuati alla Tav. P. 14, ed in relazione alle previsioni di espansione delle aree produttive e alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie, anche nell'ambito di interventi mirati alla difesa idraulica, idrogeologica o a interventi finanziati, nel piano locale di sviluppo rurale.

Rispetto a tali obiettivi ed indirizzi generali, la Variante non rileva elementi di contrasto o incoerenza. In particolare, si evidenzia la coerenza della proposta di Variante con le disposizioni e gli indirizzi di cui ai punti 55.1.4, 60.1.2, 60.2.1.

COERENZA CON IL 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.

La Variante, di carattere puntuale, è tenuta ad una specifica Verifica di Coerenza con il vigente PIT-PPR, nel rispetto di quanto stabilito dall'accordo Mibact – Regione Toscana del maggio 2018.

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

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

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 verde sportivo esistenti, con specifiche misure di inserimento ambientale ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto locale.

5. Contributi pervenuti ed approvazione finale

A seguito dell'adozione della Variante con DCC n. 33 del 25.07.2019 e successiva pubblicazione sul BURT del 7.08.2019 non sono pervenute osservazioni.

E' invece stato inviato un *contributo istruttorio* dal Settore Pianificazione Strategica della Provincia di Pisa con prot. 7044/2019 del 23.09.2019, nel quale si richiamano gli indirizzi del PTC attinenti l'ambito territoriale oggetto della Variante, evidenziando in particolare i seguenti aspetti:

- a) *le trasformazioni previste investono specifiche verifiche delle condizioni alla trasformazione e sostenibilità ambientale, considerata la contestualizzazione e le caratteristiche di vulnerabilità idraulica dell'area;*

- b) *La riconferma delle previsioni di RU relative all'area sportiva di Cascine di Buti e ampliamento e modifiche connesse alla viabilità, deve essere coerente con il Piano Strutturale vigente e con le condizioni alla trasformazione dando atto delle possibili criticità; pertanto si rimanda agli specifici studi e soluzioni alternative anche in relazione alla vulnerabilità idraulica e geologica nonché alle condizioni di fattibilità delle previsioni che avranno individuato le modalità per il superamento delle criticità connesse;*
- c) *si dà atto che il PTC al fine di non ridurre la visuale o la fruibilità dei corsi d'acqua, promuove la previsione di aree a verde anche per uso ricreativo e sportivo o di aree protette, nelle quali sviluppare progetti ambientali per il miglioramento degli ecosistemi della flora e della fauna;*
- d) *la variante proposta non evidenzia la soluzione di riorganizzazione inerente la viabilità, quale 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;*
- e) *Trattandosi di interazioni con il territorio agricolo connotato da specifici caratteri del paesaggio, si ritiene opportuno richiamare gli approfondimenti inerenti l'accertamento della fattibilità e compatibilità ambientale delle trasformazioni delle aree agricole. Le azioni di trasformazione adottate terranno conto delle possibili soluzioni di insieme, valutate in un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti e daranno atto degli esiti delle verifiche di compatibilità con la permanenza delle preesistenze e previsioni circostanti l'area;*
- f) *in considerazione della presenza della rete ecologica provinciale, il PTC promuove relazioni tra agricoltura e aree protette provinciali e aree di valenza paesaggistico-ambientale, operando ai fini della salvaguardia dei luoghi di eccellenza, prescrivendone adeguate misure di mitigazione paesaggistica, rimandando agli strumenti urbanistici comunali l'individuazione di ulteriori elementi significativi sotto l'aspetto ecologico, ai fini di tutela, propagazione e incremento della biodiversità delle specie;*
- g) *si ricorda altresì il coordinamento con il settore Viabilità Provinciale in relazione alle eventuali interazioni con la viabilità Provinciale.*

Relativamente ai punti a) e b), si richiamano gli studi idraulici e geologici svolti a supporto della Variante in oggetto, che hanno ricevuto il controllo positivo da parte del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (come meglio descritto nel paragrafo successivo).

Relativamente ai punti c,) e) ed f) si richiamano gli esiti della conferenza di copianificazione svolta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14, che hanno definito le modalità di attuazione degli interventi ed i connessi interventi di mitigazione al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e l'integrazione paesaggistica delle previsioni.

Relativamente ai punti d) e g), si precisa che la viabilità oggetto di riconferma con la presente variante costituisce tracciato di interesse comunale funzionale al collegamento del centro abitato di Cascine di Buti con gli impianti sportivi comunali e ad una più razionale organizzazione della mobilità locale.

Si ritiene quindi che il contributo istruttorio dell'Amministrazione Provinciale non evidenzi elementi di criticità e/o incoerenza dell'atto adottato rispetto agli atti della pianificazione sovracomunale.

Relativamente al **deposito delle indagini geologiche** effettuato ai sensi del DPG 53/R/2011 (Deposito n. 370 del 16.07.2019), il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato con nota prot. 7186/2019 del 27.09.2019 l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art.9, comma 2, del DPGR. 53/R/2011 e dell'art. 17, comma 3, della L.R. 41/2018 delle indagini in oggetto.

In fase di progettazione degli interventi si richiama comunque l'opportunità di una verifica e condivisione dei risultati degli studi del Comune di Bientina e dell'Unione dei Comuni della Valdera, nonché della redazione degli ulteriori approfondimenti progettuali eventualmente necessari per il dimensionamento delle opere previste dall'art. 8 della L.R. 41/2018.

1. ALLEGATI

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 29 NTA VIGENTE

Art. 29 – Fa - Zone per la mobilità ed il tempo libero .

Fa1 - Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata .

1. Le Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata assicurano la percorribilità della compagine edificata e comprendono:
 - strade urbane esistenti;
 - nuove strade previste dal RU;
 - sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti.
2. In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite Piano Attuativo, quando lo richieda la complessità delle opere.
3. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, e nelle aree di completamento (ove necessario) la realizzazione della nuova viabilità avente funzione di attraversamento e scorrimento a scala urbana, con le eccezioni sotto riportate, dovrà rispettare la larghezza minima di metri 10,00 con le seguenti caratteristiche:
 - n. 2 corsie di transito, ciascuna di m 3,50 di larghezza;
 - n. 2 marciapiedi, ciascuno di m 1,50 di larghezza.

La viabilità di distribuzione interna ai comparti potrà avere dimensioni e caratteristiche diverse, purché di larghezza non inferiore a m 7,00 e dotata di marciapiedi in tutti i punti fronteggianti accessi e pertinenze residenziali e/o di pubblico passaggio.

Soluzioni diverse potranno essere definite in sede di convenzione, sulla base di oggettivi fattori ostativi sotto l'aspetto tecnico e/o ambientale.

4. Nel caso di insediamenti produttivi le strade devono avere una sezione minima di carreggiata di metri 8,00, al netto di cunette, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, etc.
5. I tratti di strada a fondo cieco (debitamente segnalati all'innesto con la restante viabilità) devono essere dotati di piazzola di ritorno di dimensione adeguata ad un'agevole manovra per l'inversione di marcia, comunque aggiuntiva rispetto ad eventuali aree di parcheggio.
6. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti sono unicamente ammesse per tratti stradali esplicitamente previsti quali tratti in proprietà e gestione di completa competenza privata.
7. La viabilità pedonale e ciclabile è esplicitamente identificata nelle Tavole del Piano e normata dalle prescrizioni di cui al Punto Fa3) del presente Articolo.
8. Eventuali fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia di Piano, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.
9. Le tavole grafiche del R.U. Individuano la rete della viabilità urbana esistente e di progetto. Per quanto riguarda la viabilità esistente, tale individuazione grafica ha valore indicativo, fatta salva la verifica dell'effettivo regime proprietario della viabilità rappresentata, e non comporta l'apposizione di alcun vincolo espropriativo.

Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio.

1. Negli elaborati grafici del Piano:
 - le aree individuate con in simbolo Fa2 sono destinate a parcheggio pubblico. Gli elaborati grafici distinguono le aree esistenti da quelle di previsione. In tali aree si prescrive che, salvo motivate esigenze da documentare in sede di approvazione, il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) sia dimensionato in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico.
2. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC), prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.
3. Nelle aree di parcheggio pubblico è ammessa l'installazione di arredi e manufatti di servizio e/o di pubblico interesse da parte dell'amministrazione comunali, enti pubblici e/o soggetti privati convenzionati.

Fa3 - Piste ciclabili in sede propria e percorsi pedonali.

1. Le Tavole del RU individuano la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali in sede propria. In sede di progettazione, l'Amministrazione Comunale definirà le caratteristiche di fruizione del percorso, nonché le relative distanze di rispetto, ove necessario anche in deroga alle distanze previste dalla normativa comunale vigente.
2. Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Attuativo che le comprendono, come opere di urbanizzazione.
3. Al di fuori di tali comparti i percorsi pedonali e le piste ciclabili si attuano sia per intervento pubblico diretto, sia tramite intervento-convenzionato.
4. La larghezza minima della piste ciclabili in sede propria e le ulteriori caratteristiche tecniche e progettuali sono fissate dal Capo II del DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.
5. Le piste ciclabili esistenti, di larghezza inferiore, dovranno essere adeguate nel caso di interventi programmati di ristrutturazione della viabilità e quando gli spazi fisici esistenti lo consentono.
6. Dovrà esserne assicurata fisicamente la separazione dalle sedi per la viabilità meccanizzata, privilegiando l'impiego di aiuole verdi alberate. Potranno essere inclusi tra le piste ciclabili tratti di viabilità in cui esse assumono le caratteristiche di piste ciclabili su corsie riservate, percorsi promiscui pedonali e ciclabili, percorsi promiscui ciclabili e veicolari, secondo le modalità e le caratteristiche fissate dal DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.
7. Marciapiedi e percorsi pedonali in sede propria dovranno avere larghezza non inferiore a metri 1,50, ovunque ne sia possibile la realizzazione, e comunque adeguata ai flussi pedonali e alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.
8. Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, panchine, fioriere, etc .
9. I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità; è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Fa4 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici

1. Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei giardini pubblici. In queste zone sono consentite, unicamente, costruzioni che integrano la destinazione

della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ed, inoltre, chioschi, panchine, serre, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde e comunque di uso pubblico. Attraverso specifica convenzione potranno essere autorizzate strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, eventi a carattere culturale, ricreativo, ecc. 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.

2. In queste zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.
3. Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC) prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.
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.

Fa5 - Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport

1. 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.
2. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, oppure con piano attuativo nei casi più complessi.
3. Deve inoltre essere assicurata la quota di parcheggi pertinenziali.
4. In queste Zone, oltre che direttamente dall'Amministrazione Comunale, le attrezzature di cui al presente punto potranno essere realizzate anche da Enti, Associazioni o privati sulla base di un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune.

Fa6 – Aree verdi di connettività urbana e paesaggistica

1. Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo potranno essere limitate a quelle necessarie a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Le aree destinate a verde di connessione urbana comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato dal R.U. concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici e possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.
2. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

ART. 29 NTA MODIFICATO

Art. 29 – Fa - Zone per la mobilità ed il tempo libero .

Fa1 - Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata .

1. Le Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata assicurano la percorribilità della compagine edificata e comprendono:
 - strade urbane esistenti;
 - nuove strade previste dal RU;
 - sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti.
2. In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite Piano Attuativo, quando lo richieda la complessità delle opere.
3. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, e nelle aree di completamento (ove necessario) la realizzazione della nuova viabilità avente funzione di attraversamento e scorrimento a scala urbana, con le eccezioni sotto riportate, dovrà rispettare la larghezza minima di metri 10,00 con le seguenti caratteristiche:
 - n. 2 corsie di transito, ciascuna di m 3,50 di larghezza;
 - n. 2 marciapiedi, ciascuno di m 1,50 di larghezza.

La viabilità di distribuzione interna ai comparti potrà avere dimensioni e caratteristiche diverse, purché di larghezza non inferiore a m 7,00 e dotata di marciapiedi in tutti i punti fronteggianti accessi e pertinenze residenziali e/o di pubblico passaggio.

Soluzioni diverse potranno essere definite in sede di convenzione, sulla base di oggettivi fattori ostativi sotto l'aspetto tecnico e/o ambientale.

4. Nel caso di insediamenti produttivi le strade devono avere una sezione minima di carreggiata di metri 8,00, al netto di cunette, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, etc.
5. I tratti di strada a fondo cieco (debitamente segnalati all'innesto con la restante viabilità) devono essere dotati di piazzola di ritorno di dimensione adeguata ad un'agevole manovra per l'inversione di marcia, comunque aggiuntiva rispetto ad eventuali aree di parcheggio.
6. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti sono unicamente ammesse per tratti stradali esplicitamente previsti quali tratti in proprietà e gestione di completa competenza privata.
7. La viabilità pedonale e ciclabile è esplicitamente identificata nelle Tavole del Piano e normata dalle prescrizioni di cui al Punto Fa3) del presente Articolo.
8. Eventuali fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia di Piano, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.
9. Le tavole grafiche del R.U. Individuano la rete della viabilità urbana esistente e di progetto. Per quanto riguarda la viabilità esistente, tale individuazione grafica ha valore indicativo, fatta salva la verifica dell'effettivo regime proprietario della viabilità rappresentata, e non comporta l'apposizione di alcun vincolo espropriativo.

Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio.

1. Negli elaborati grafici del Piano:
 - le aree individuate con in simbolo Fa2 sono destinate a parcheggio pubblico. Gli elaborati grafici distinguono le aree esistenti da quelle di previsione. In tali aree si

prescrive che, salvo motivate esigenze da documentare in sede di approvazione, il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) sia dimensionato in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico.

2. Nelle zone di trasformazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC), prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.
3. Nelle aree di parcheggio pubblico è ammessa l'installazione di arredi e manufatti di servizio e/o di pubblico interesse da parte dell'amministrazione comunali, enti pubblici e/o soggetti privati convenzionati.

Fa3 - Piste ciclabili in sede propria e percorsi pedonali.

1. Le Tavole del RU individuano la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali in sede propria. In sede di progettazione, l'Amministrazione Comunale definirà le caratteristiche di fruizione del percorso, nonché le relative distanze di rispetto, ove necessario anche in deroga alle distanze previste dalla normativa comunale vigente.
2. Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Attuativo che le comprendono, come opere di urbanizzazione.
3. Al di fuori di tali comparti i percorsi pedonali e le piste ciclabili si attuano sia per intervento pubblico diretto, sia tramite intervento-convenzionato.
4. La larghezza minima della piste ciclabili in sede propria e le ulteriori caratteristiche tecniche e progettuali sono fissate dal Capo II del DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.
5. Le piste ciclabili esistenti, di larghezza inferiore, dovranno essere adeguate nel caso di interventi programmati di ristrutturazione della viabilità e quando gli spazi fisici esistenti lo consentono.
6. Dovrà esserne assicurata fisicamente la separazione dalle sedi per la viabilità meccanizzata, privilegiando l'impiego di aiuole verdi alberate. Potranno essere inclusi tra le piste ciclabili tratti di viabilità in cui esse assumono le caratteristiche di piste ciclabili su corsie riservate, percorsi promiscui pedonali e ciclabili, percorsi promiscui ciclabili e veicolari, secondo le modalità e le caratteristiche fissate dal DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.
7. Marciapiedi e percorsi pedonali in sede propria dovranno avere larghezza non inferiore a metri 1,50, ovunque ne sia possibile la realizzazione, e comunque adeguata ai flussi pedonali e alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.
8. Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, panchine, fioriere, etc .
9. I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità; è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Fa4 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici

1. Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei giardini pubblici. In queste zone sono consentite, unicamente, costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ed, inoltre, chioschi, panchine, serre, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde e comunque di uso pubblico. Attraverso specifica convenzione potranno essere autorizzate strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee, eventi a carattere culturale, ricreativo, ecc. 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.

2. In queste zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato.
3. Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Attuativo e/o a Convenzione, il Piano Attuativo o l'intervento planivolumetrico (IDC) prescrivono l'osservanza dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, e comunque dei limiti minimi stabiliti dalla normativa vigente e dal P.S.
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.

Fa5 - Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport

1. 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.
2. In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privato convenzionato, oppure con piano attuativo nei casi più complessi.
3. Deve inoltre essere assicurata la quota di parcheggi pertinenziali.
4. In queste Zone, oltre che direttamente dall'Amministrazione Comunale, le attrezzature di cui al presente punto potranno essere realizzate anche da Enti, Associazioni o privati sulla base di un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune.
5. Per la zona Fa5 di Cascine di Buti comprendente il campo sportivo comunale e le aree adiacenti ubicate ad est della via vicinale di Pescaia, sono ammessi interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento degli impianti sportivi e dei relativi servizi. In particolare, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e campi gioco all'aperto e/o coperti con strutture a carattere non permanente, piste ciclopedonali, aree verdi attrezzate per la pratica sportiva e per il tempo libero.

E' ammessa inoltre la realizzazione di strutture per servizi ed attività integrative e complementari all'impiantistica sportiva quali spogliatoi, uffici e locali amministrativi, spazi polivalenti e per bar/ristorazione per una SUL complessiva non superiore a 1000 mq.

Tale dimensionamento è riferito esclusivamente alle nuove strutture edilizie, con esclusione delle superfici destinate a campi gioco ed impianti sportivi, purché all'aperto o coperti con strutture a carattere non permanente.

Le nuove strutture edilizie dovranno avere altezza non superiore ad un piano fuori terra (max 4,5 mt), e dovranno avere tipologie, materiali e finiture tali da garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, nel rispetto della direttiva 1.3 della scheda d'ambito di paesaggio n. 8 del PIT-PPR. Relativamente alla disposizione planivolumetrica, dovranno essere organizzate in un'unica struttura o in corpi edilizi tra loro collegati, preferibilmente in prossimità degli impianti sportivi esistenti, in modo da evitare un'eccessiva dispersione degli interventi edilizi.

La sistemazione complessiva dell'area dovrà essere programmata attraverso un progetto unitario (attuabile anche per stralci funzionali) che definisca l'assetto complessivo degli impianti

sportivi e dei servizi ad essi complementari, i percorsi di accesso e collegamento, le aree di sosta, le sistemazioni a verde.

Lo schema insediativo dell'area prevede la realizzazione di ampie fasce a verde opportunamente piantumate lungo i margini della zona sportiva, con funzione di integrazione ambientale e paesaggistica, nonché di mitigazione dell'impatto visivo e rafforzamento della rete ecologica locale e territoriale, con particolare riferimento alle aree che costeggiano il Canale Emissario ed il Fosso Serezza.

Il progetto pubblico dovrà definire nel dettaglio, previa acquisizione del parere degli Enti e dei soggetti competenti, gli interventi di adeguamento e/o potenziamento della rete idrica e della rete fognaria necessari al soddisfacimento delle esigenze degli insediamenti di previsione, nel rispetto delle seguenti indicazioni: a) qualora al momento dell'approvazione del progetto non sia stato ancora implementato il depuratore esistente, dovrà essere prevista la realizzazione di una rete fognaria predisposta per il collegamento all'impianto di depurazione centralizzato ma transitoriamente dotata di sistemi di depurazione autonoma nel rispetto delle vigenti normative; b) le acque meteoriche dovranno essere convogliate in una rete fognaria autonoma con recapito finale nel reticolo idraulico superficiale; tali scarichi dovranno essere dotati di opportuni dispositivi atti ad evitare l'incremento dei picchi di piena nel corpo idrico ricettore.

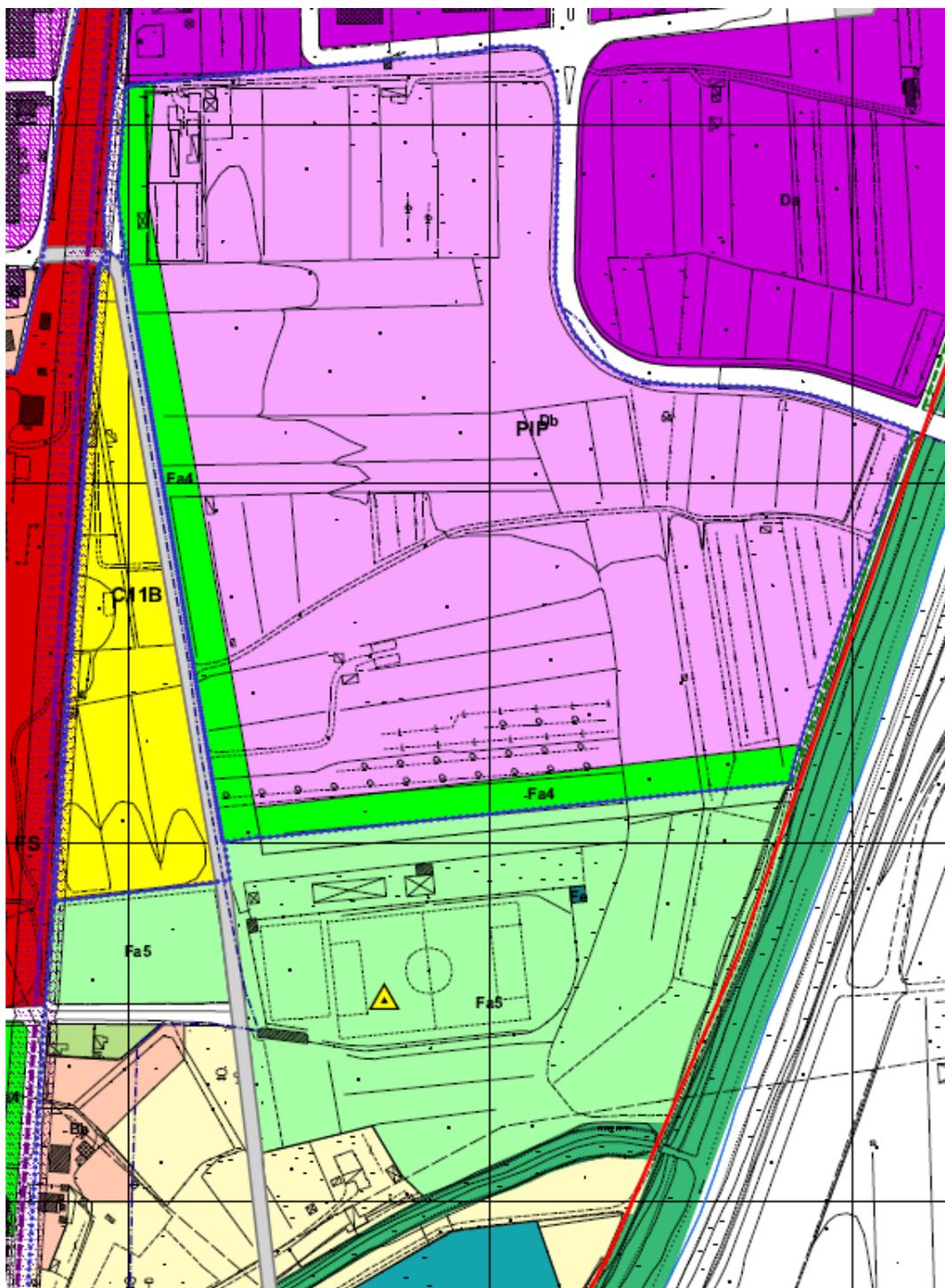
Gli interventi previsti dalla Variante dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 41/2018, con particolare riferimento agli artt. 3, 7, 13 e 16, previa acquisizione del parere degli Enti competenti.

Per la zona Fa5 di proprietà comunale posta tra via Eroi dello Spazio, la ex ferrovia Pontedera – Lucca e la via vicinale della Pescaia, vale la disciplina generale di cui ai precedenti commi, in quanto non oggetto di perdita di efficacia ai sensi dell'art. 95 comma 10 della L.R. 65/14.

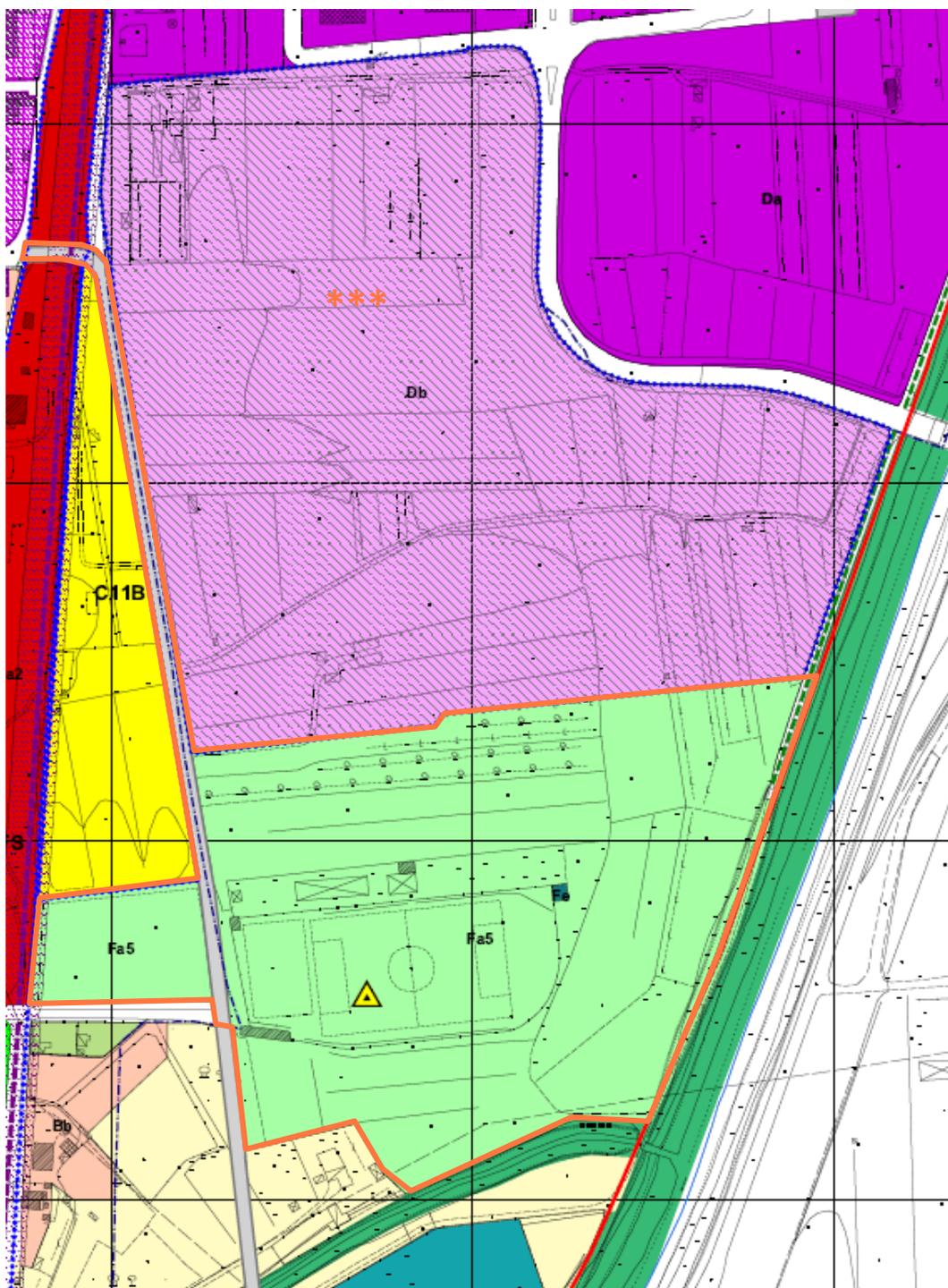
Fa6 – Aree verdi di connettività urbana e paesaggistica

3. Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo potranno essere limitate a quelle necessarie a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Le aree destinate a verde di connessione urbana comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato dal R.U. concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici e possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo.
4. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

ESTRATTO CARTOGRAFICO RU VIGENTE (TAV. 2)



ESTRATTO CARTOGRAFICO 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)