

C. CASTELFRANCO DI SOTTO



PROTOCOLLO GENERALE  
Nr.0006218 Data 03/04/2014  
Tit. 0 Arrivo

**Provincia di Pisa**

**COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**PARERE MOTIVATO DELL'AUTORITA' COMPETENTE IN MATERIA DI VAS  
ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/2010 e succ. mod. ed int.**



**Teresa Arrighetti architetto**

**03 Aprile 2014**

## **1. PREMESSA**

Il presente parere motivato, conclusivo del processo di VAS della Variante al Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto, è espresso, ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/10, dalla scrivente arch. Teresa Arrighetti, in qualità di Autorità Competente per la VAS per il procedimento di verifica quinquennale del RU, incaricata con Determinazione n° 293 del 25/06/2013 a seguito dell'entrata in vigore della LR 10/10 che ha modificato le caratteristiche dell'autorità competente.. Poiché al momento dell'incarico la Variante RU era in fase di ultimazione e dato che fino a quella data il ruolo era stato svolto dalla Giunta Comunale, si è concordato con l'autorità proponente di avviare le attività tecnico-istruttorie dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico.

## **2. TEMPISTICA E SCADENZE**

L'attività si è svolta con la seguente tempistica:

- Variante al Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto adottata con delibera di C.C. n° 54 del 14-10-2013.
- Scadenza per la presentazione di osservazioni al RU e al Rapporto Ambientale: 22-12-2013
- Scadenza per l'espressione del parere motivato dell'autorità competente in materia di VAS: 22-03-2014 (90 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni ai sensi del comma 1 dell'art. 26 della LR 10/10).
- Trasmissione alla Autorità Competente delle osservazioni al RU inerenti alla VAS avvenuta via mail il 17-03-2014.
- In data 18-03-2014 la sottoscritta ha chiesto all'Autorità Proponente una proroga ai tempi di consegna del parere motivato.
- In data 1-4-2014 via pec tale proroga è stata concessa ed è stata fissata la nuova scadenza al 04-04-2014.

## **3. ATTIVITA' TECNICO-ISTRUTTORIE**

L'Autorità Competente, a partire dalla data dell'adozione della Variante RU, ha iniziato lo svolgimento delle attività tecnico-istruttorie previste, sia attraverso la valutazione della documentazione relativa alla VAS del RU, sia attraverso numerosi incontri e consultazioni con gli Uffici Tecnici del Comune, con il Dirigente ing. Manlio Mattii, con l'assessore Cristian Pardossi e con l'arch. Graziano Massetani progettista.

Nel periodo di tempo intercorso fra l'adozione e la trasmissione delle osservazioni, la sottoscritta ha redatto alcuni documenti preliminari, contenenti in bozza la propria valutazione del Rapporto Ambientale e le prime proposte di miglioramento del RU in coerenza con gli esiti della valutazione, al fine di eliminare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente emersi, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 26 LRT 10/10.

A seguito della trasmissione delle osservazioni è stata redatta la valutazione delle stesse e formulato in via definitiva il presente parere motivato.

#### **4. CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI**

Sono stati trasmessi all'Autorità Competente le seguenti osservazioni e contributi inerenti la VAS:

##### *CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI DI SOGGETTI PUBBLICI*

- OSSERVAZIONE Prot. 21892 del 16/12/2014

Proponente: Azienda USL 11 Empoli

- OSSERVAZIONE Prot. 22279 del 20/12/2013

Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Ambiente

- OSSERVAZIONE Prot. 0022830 del 31/12/2013

Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Viabilità – U.O. Gestione Stradale Area Nord

- OSSERVAZIONE Prot. 0022831 del 31/12/2013

Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Sistemi Informativi Studi e Statistica – Pianificazione Urbanistica e SIT

- OSSERVAZIONE Prot. 0022832 del 31/12/2013

Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Difesa del suolo

- OSSERVAZIONE Prot. 22439 del 21/12/2013

Proponente: Regione Toscana

- 1 – Settore pianificazione del territorio
- 2 – Settore tutela e gestione delle risorse idriche
- 3 – Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati
- 4 – P.O. Monitoraggio del PIT

##### *OSSERVAZIONI DI SOGGETTI PRIVATI*

OSS 22408 Proponente: sig.ra Broni Gabriella

OSS 22409 Proponente: sig.ra Montanelli Emilia

OSS 21644/21647 Proponente: dott. Stefano Mengoli dir. tec. del Consorzio Forestale delle Cerbaie

#### **5. VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA**

##### **5.1 I contenuti specifici della VAS del Regolamento Urbanistico e la sostenibilità del RU nella legislazione vigente**

La VAS del RU, disciplinata dalla LRT 10/10 e succ. mod. ed int. in attuazione del D.Lgs. 152/2006 e della precedente legislazione europea e nazionale in materia, non è un procedimento formale per garantire il rispetto delle leggi vigenti in materia di risorse ambientali, ma è un contenuto fondativo e progettuale che indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, la valutazione delle ragionevoli alternative (art. 24 LR 10/10).

Il RU persegue, come il PS, lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse e *“motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali, rilevanti per l’uso del territorio e per la salute umana”* (art 55, comma 1bis della L.R. 1/2005).

Il RU è soggetto alla valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello ambientale, ma anche paesaggistico, territoriale, economico sociale e sulla salute umana (art. 11 comma 2 lett. b LR 1/2005), attua *progressivamente* il PS (vedi art. 8 comma 4 Reg. DPGR 3/R – 2007), e “nuovi impegni di suolo” sono consentiti esclusivamente se non esistono possibilità di riuso, ai sensi dell'art. 3 della LR 1/05.

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti nel RU devono essere compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado (vedi art. 1 Reg. DPGR 2007 n. 2/R).

Per questi motivi le risorse si utilizzano per rispondere a fabbisogni rilevati, in modo sostenibile e definendo le misure atte a far sì che ne sia garantita la riproducibilità, senza riduzioni significative ed irreversibili delle risorse essenziali.

La Valutazione Ambientale Strategica garantisce quindi la *“salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e l’uguaglianza di diritti all’uso e al godimento dei beni comuni”* (art. 1 LR 1/05).

Gli strumenti per perseguire questi obiettivi si sostanziano in alcuni contenuti specifici del RU previsti dalla legge e dai regolamenti vigenti:

- il Quadro Previsionale Strategico, di cui al comma 5 dell'art. 55 della LR 1/05 ed al comma 5 dell'art. 8 del reg. 3/R;
- la relazione di monitoraggio prevista dall'art. 13 e art. 55, comma 7 della LR 1 /2005;
- il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità: le trasformazioni previste dal RU devono contribuire all’incremento della qualità del patrimonio insediativo e mettere in atto operazioni di recupero del degrado, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione e di riqualificazione urbanistica (artt.1 e 3 del Reg. DPGR 9-2-07 n. 2/R).
- la VAS, che nel rapporto ambientale “individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall’attuazione del piano o del programma” (art. 24 comma 1, LR 10/2010).

Data la natura del RU sopra descritta, la VAS ne è contenuto fondativo e trova riscontro nel progetto territoriale, oltre che nel Rapporto Ambientale e nella valutazione dagli impatti delle trasformazioni. Per questo il parere motivato dell’Autorità Competente in materia di VAS, di cui all’art. 26 della LRT 10/2010, si fonda sia sui documenti di VAS sia sui documenti urbanistici.

## **5.2 La valutazione della Variante RU adottata**

La Variante RU adottata dal Comune di Castelfranco del 2013 fa seguito al primo RU, adottato nel 2003, che conteneva l'intero dimensionamento del PS.

La Variante ha ridotto alcune previsioni sia in termini di consumo di suolo sia in termini di indici di fabbricazione, ed ha introdotto una serie di dispositivi normativi per migliorare la sostenibilità del

Regolamento Urbanistico, fra cui i seguenti, estratti dalla relazione alla Variante generale al RU:

*“1) Riduzione del consumo di suolo a fini edificatori con la ridefinizione dei margini di alcuni insediamenti, soprattutto in collina, con la eliminazione di alcune previsioni che non hanno trovato attuazione e l'introduzione di incentivi al recupero di manufatti dismessi e/o abbandonati.*

*2) Articolazione del dimensionamento residuo secondo le previsioni del nuovo Regolamento Regionale 3/R/2007.*

*3) Riaffermazione dello strumento della Perequazione Urbanistica di comparto, già contenuto nel primo R.U., come strumento cardine di pianificazione urbanistica.*

*4) Miglioramento della articolazione normativa del meccanismo perequativo, con l'introduzione della perequazione "a distanza" fra comparti non contigui per l'acquisizione di aree per opere pubbliche e per il trasferimento di volumi dismessi posti in posizione non idonea dal punto di vista urbanistico e/o ambientale.*

*5) Conferma e ridisegno di alcune parti interne ai centri abitati che, seppur non attuate, rappresentano tasselli importanti dello sviluppo urbano soprattutto in relazione al completamento di alcune infrastrutture e servizi pubblici da porre a carico dei privati.*

*6) Introduzione nel dimensionamento residuo non attuato riportato nella Variante al R.U. di quote di Social Housing (10%) per rispondere ad una domanda abitativa a basso reddito.*

*7) Introduzione nel dimensionamento residuo di quote di recupero di manufatti dismessi, con o senza trasferimento volumetrico.*

*8) Utilizzo delle parti del PEEP decaduto ubicato nell'Isolato 14 del capoluogo e delle aree relative, come "aree di atterraggio" per interventi di recupero utilizzando il criterio della perequazione "a distanza": in questo caso il dimensionamento residuo dell'ex- PEEP serve per introdurre incentivi al trasferimento (art.11 delle NTA) e alla riqualificazione urbana e ambientale delle "aree di decollo".*

*9) Definizione e più precisa articolazione dell'incentivo energetico rapportato alla classificazione energetica prevista dal Regolamento per l'edilizia Bio-Eco Sostenibile.*

*10) Correzione del disegno urbano di alcuni comparti al fine di renderlo più attuabile anche grazie ad una definizione più vincolante degli stralci funzionali e delle modalità attuative convenzionali degli stessi.*

*11) Superamento della criticità idraulica per le zone produttive di Castelfranco, UTOE P3B, e per*

*le aree del Parco Tecnologico, UTOE P2A, attraverso la creazione di un parco/cassa di compensazione.*

*idraulica in fregio al Canale Usciana da acquisire con la perequazione "a distanza" e da realizzare con oneri aggiuntivi a carico di tutte le proprietà delle attività produttive.*

*12) Introduzione nella struttura normativa dell'U.T.O.E. del Parco Tecnologico della possibilità di attuare aree APEA come iniziative a forte grado di sostenibilità e di diversificazione produttiva.*

*13) Concentrazione delle originarie previsioni produttive in collina verso Chimenti, munita di infrastrutture e vicina ad Altopascio e allo svincolo autostradale, con la riduzione/eliminazione delle previsioni produttive nell'U.T.O.E. di Galleno e di Orentano.*

*14) Revisione di tutta la struttura normativa sia per quanto riguarda gli insediamenti urbani che il territorio aperto e collinare, al fine di renderla più chiara ai fini della sua applicabilità, con un forte raccordo con la struttura prescrittiva del Rapporto Ambientale VAS.*

*15) Ridefinizione della disciplina delle zone agricole, in coerenza con la suddivisione sistemica del P.S., considerando le specifiche caratteristiche morfologiche, orografiche e la produzione agricola e con le nuove normative regionali.*

*16) Introduzione di una distinta disciplina per le aree ricomprese all'interno dei due SIR presenti sul territorio comunale, definita alla luce dello specifico Studio di Incidenza effettuato nell'ambito della redazione della presente Variante (che costituisce l'Allegato A alla VAS) ed alla luce degli indirizzi e degli obiettivi del Piano di Gestione del SIR 64 adottato dalla Provincia di Pisa ed in fase di Osservazioni."*

Inoltre la Variante generale al RU introduce parametri perequativi per l'acquisizione di aree per parchi (parco fluviale dell'Arno) e compensazione idraulica (parco - cassa del Parco tecnologico) al fine di migliorare la sostenibilità delle aree produttive e del parco tecnologico/Apea.

Nel complesso quindi la Variante RU è decisamente migliorativa sotto il profilo della sostenibilità rispetto al RU previgente, ma contiene comunque cospicue previsioni di trasformazione, sia per la realizzazione di aree ad uso residenziale, sia per aree ad uso produttivo, che necessitano di una approfondita valutazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio.

Per garantire la sostenibilità del RU è necessario quindi che la sua attuazione rispetti alcune regole ed in particolare:

- la Variante RU adottata attua pressoché l'intero dimensionamento del PS, e questo deve coordinarsi con la disposizione in merito alla "attuazione progressiva" prescritta dal Reg. 3/R.

Se pure alcune disposizioni in merito alla attuazione siano già contenute nell'art. 12 delle NTA, si ritiene opportuno rafforzarle, per consentire un maggiore controllo della qualità delle trasformazioni, l'utilizzo delle risorse strettamente indispensabili, una completa valutazione degli effetti, una maggiore flessibilità nell'adattarsi al mutare delle condizioni socio-economiche e

territoriali del contesto - particolarmente necessaria in un tempo di forte recessione come l'attuale - nonché al mutare della cultura urbanistica e della legislazione;

- la attuazione del RU deve essere accompagnata dal continuo monitoraggio degli effetti delle trasformazioni sulle risorse a tutti i livelli (paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana), ex LR 1/2005 art. 13 e art. 55, comma 7, quale strumento fondamentale per garantire la sostenibilità delle scelte pianificatorie.

### **5.3 La valutazione del Rapporto Ambientale**

Le scelte di trasformazione della Variante al RU comportano pressioni sulle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali e territoriali.

Il Rapporto Ambientale della Variante RU contiene l'analisi dello stato delle risorse ed una valutazione generale dell'intero RU che rimanda al rispetto di norme e leggi vigenti ed all'indicazione di comportamenti virtuosi, ma non contiene una valutazione ambientale specifica di ogni azione del RU che ne verifichi in maniera puntuale gli impatti sulle risorse e stabilisca le eventuali misure di mitigazione e compensazione, in quanto rimanda la definizione specifica degli interventi alla fase attuativa.

Tale valutazione quindi deve essere puntualmente effettuata in fase attuativa a partire dalle risultanze della VAS, ed il Rapporto Ambientale deve contenere specifiche condizioni alla trasformazione da rispettare nella attuazione del piano.

Inoltre il Rapporto Ambientale segnala la criticità di alcune risorse, fra cui acqua, aria, fognature, che sono segnalate anche in alcune delle osservazioni e che devono trovare soluzione in fase attuativa.

Affinché ogni azione contribuisca alla tutela delle risorse ed all'incremento della qualità del paesaggio, dell'ambiente e degli insediamenti, l'attuazione del RU dovrà essere corredata da apposite schede progettuali che verifichino l'impatto territoriale, urbanistico, ambientale e paesaggistico delle singole trasformazioni, complete della descrizione qualitativa e quantitativa degli assetti previsti, della definizione degli standard e degli urbanizzazioni intesi come elementi qualificanti gli insediamenti e di tutela, nonché da matrici di valutazione degli impatti sulle risorse, anch'esse qualitative e quantitative, e dalla definizione dei singoli interventi previsti per la mitigazione e/o la compensazione degli eventuali effetti negativi.

## **6. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI ALLA VAS**

### **OSS 22408**

Proponente: sig.ra Broni Gabriella

### **OSS 22409**

Proponente: sig.ra Montanelli Emilia

*Oggetto delle osservazioni*

Entrambe le osservazioni chiedono di reinserire porzioni di aree produttive nella zona industriale di Chimenti.

*Parere*

Non pertinenti

*Motivazioni*

Se pure le osservazioni non sono pertinenti con la VAS, si fa presente come la riduzione delle aree produttive di espansione operata dalla Variante RU rispetto al RU vigente è finalizzata ad un più sostenibile utilizzo delle risorse ed alla riduzione del consumo di suolo, e risulta quindi coerente con i risultati della VAS.

**OSS 21644 / 21647**

Proponente: dott. Stefano Mengoli direttore tecnico del Consorzio Forestale delle Cerbaie

*Oggetto delle osservazioni*

1 - Inserire nella VAS, dove si cita "albero monumentale", riferimento all' inventario denominato "alberoteca delle Cerbaie, rimandando ad esso anche aspetti di tutela e conservazione".

2 - Collegare l'alberoteca ad aspetti "perequativi" nel senso di destinare parte delle risorse per aumentare gli alberi campionati e assoggettabili a tutela nonché assicurare loro un regime di cure ecc.

*Parere*

Accoglibile

*Motivazioni*

L'osservazione è finalizzata al riconoscimento ed alla tutela delle risorse floristiche.

*Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

Vedi proposta di miglioramento della VAS n° 8.1.8

**7. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI ENTI PUBBLICI ALLA VAS****OSSERVAZIONE Prot. 21892 del 16/12/2014**

**Proponente: Azienda USL 11 Empoli**

*Oggetto delle osservazioni*

Prende atto favorevolmente della riduzione della SUL rispetto al RU vigente, e prende atto della discrepanza fra stime previsionali di sviluppo e stato di attuazione sia per le funzioni urbane sia per quelle produttive.

La USL, facendo riferimento al parere del 02-08-2011, formula delle osservazioni e suggerisce delle integrazioni per poter valutare le scelte del piano, che possono essere così sintetizzate:

1 – dato atto della sovrastima della previsione iniziale, in considerazione della quale è stato fatto un ridimensionamento delle superfici, ritiene opportuno che vengano riportati i dati e gli indicatori in base ai quali sono stati effettuati i dimensionamenti per i prossimi 5 anni, in base ai quali effettuare una valutazione quantitativa complessiva, oggi mancante, che faccia capire se quanto previsto ottemperi alla normativa regionale in merito a nuovi impegni di suolo che sono consentiti esclusivamente quando non sussistano alternative di riutilizzazione ecc. citando il comma 4 dell'art. 3 della LR 1/05.

2 – date le attuali conoscenze in urbanistica e dell'ambiente costruito come determinante sociale di salute, "ci si aspetterebbe" una maggiore attenzione al tipo di sviluppo, con particolare riferimento al verde, alle aree comuni, ai servizi di prossimità anche per evitare ulteriore incremento di traffico." Rileva l'importanza di capire quale idea di area urbana si vuole realizzare e come i "tasselli di tessuti urbani" (segue citazione del RU) possano essere spazi aperti e non necessariamente edifici. Formula l'osservazione per capire quanto verde è stato realizzato e quanto se ne prevede, non solo per soddisfare gli standard ma soprattutto per garantire la vivibilità e la salute dei cittadini e regolare gli effetti del microclima cittadino.

3 – definisce non chiaro su quali basi si mantengono previsioni di espansione delle aree industriali, sia in relazione al principio di ridurre il consumo di suolo, sia alla presenza di aree libere rispetto alle previsioni del 1999 e del 2003, sia in relazione alla necessaria cautela rispetto al rischio idraulico.

La ASL poi segnala alcune criticità del Rapporto Ambientale:



#### 4 – approvvigionamento idrico:

4.1 - approfondire se i provvedimenti dell'art. 20 delle NTA del RU sono sufficienti per superare il vincolo posto da Acque S.p.A. riguardo al controllo delle perdite delle reti ed alla necessità che rimanga stabile la richiesta di risorsa idrica;

4.2 - chiede se ci sono dati giustificativi della differenza fra volumi immessi e volumi di acqua consegnati, dichiarati nel RA superiori alle perdite di rete;

4.3 – chiede misure puntuali e più cautelative per la salvaguardia delle aree di rispetto dei pozzi.

5 – qualità dell'aria: si segnala una situazione non positiva sia per alcuni superamenti dei livelli limite sia per i numerosi casi di maleodoranze. Il RA ritiene che queste siano solo un fastidio.

La USL cita il rapporto ASL-ARPAT del 2013 trasmesso al Sindaco in cui si segnalava che l'esposizione prolungata ad odori molesti è considerata nociva per la salute soprattutto in considerazione che nella zona c'è un'esposizione a più sostanze inquinanti che possono esercitare un'azione sinergica. Il rapporto indicava come necessario ridurre tale esposizione indebita.

6 – esposizione a radiazioni non ionizzanti (fasce di rispetto elettrodotti): la ASL prende atto delle modifiche al RU vigente in relazione al rispetto delle DPA ed alla tutela dei cittadini, ma chiede se siano stati previsti tutti gli accorgimenti necessari a minimizzare l'esposizione della popolazione (vedi normativa regionale, regolamento comunale per l'edilizia bio-sostenibile e i corridoi infrastrutturali fino a 0,4 µT previsti nel PTCP di Pisa).

7 – Sicurezza idrogeologica: vedi sopra (rif. Oss. N° 3).

8 – Rimanda al RES (regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile) per le tematiche di cui all'art. 20 delle NTA.

#### *Parere*

1 – Accoglibile

2 - Accoglibile

3 - Accoglibile

4.1 - Accoglibile

4.2 - Accoglibile

4.3 - Accoglibile

5 - Accoglibile

6 - Accoglibile

7 - Non pertinente in relazione alla VAS

8 - Accoglibile

#### *Motivazioni*

1 – L'osservazione è finalizzata alla tutela della risorsa suolo in quanto risorsa scarsa ed alla sostenibilità dello sviluppo.

2 - L'osservazione è finalizzata all'implementazione della qualità dell'ambiente urbano quale condizione per la salute umana.

3 - L'osservazione è finalizzata alla tutela della risorsa suolo in quanto risorsa scarsa ed alla sostenibilità dello sviluppo.

4 - L'osservazione è finalizzata alla tutela della risorsa idrica ed alla sostenibilità dello sviluppo.

5 - L'osservazione è finalizzata alla tutela della risorsa aria ed alla sostenibilità dello sviluppo.

6 - L'osservazione è finalizzata alla tutela della salute umana ed alla sostenibilità dello sviluppo in relazione alle radiazioni non ionizzanti.

8 - L'osservazione è finalizzata al rafforzamento nelle norme in merito all'edilizia bio-eco sostenibile ed alla sostenibilità dello sviluppo, ed è di fatto accolta in quanto il RES è indicato nel RU come riferimento per gli interventi.

#### *Modifiche alla VAS a seguito dell'accoglimento*

1 – Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.

Vedi cap. 5.1 e 5.2 e proposte di miglioramento 8.1.8.

- 2 - Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.  
Vedi proposte di miglioramento 8.1.8 e 8.3.
- 3 - Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.  
Vedi proposte di miglioramento 8.1.8 e 8.1.11.
- 4 - Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.  
Vedi proposte di miglioramento 8.1.1.
- 5 - Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.  
Vedi proposta di miglioramento 8.1.3
- 6 - Inserimento delle verifiche, valutazioni ed integrazioni richieste.  
Vedi proposta di miglioramento 8.1.13
- 8 - Nessuna

### **OSSERVAZIONE Prot. 22279 del 20/12/2013**

**Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Ambiente**

*Oggetto delle osservazioni*

- 1 – Per ogni piano, progetto od intervento che insista in un SIR/SIC occorre valutare se l'intervento proposto intervenga o meno negativamente sulla biodiversità di quel territorio.
- 2 – Tutti gli interventi devono essere sottoposti alla valutazione di incidenza.

*Parere*

Accoglibile

*Motivazioni*

L'osservazione è finalizzata alla corretta valutazione di incidenza dei piani, progetti ed interventi che interessino in tutto o in parte un SIR o comunque, ai sensi dell'art. 15 della LR 56/2000 e succ. mod. od int, siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi.

Si fa presente che ai sensi dell'Art. 73 ter, comma 3 della LR 10/10 "Coordinamento fra VAS e valutazione di incidenza" :

*3. L'autorità competente in materia di VAS esprime il parere motivato di cui all'articolo 26, previa acquisizione della valutazione di incidenza effettuata dalla struttura competente in base all'ordinamento dell'ente. Qualora non sia individuata una diversa competenza, il parere motivato di cui all'articolo 26 è espresso anche con riferimento alle finalità di conservazione proprie della valutazione d'incidenza. [...]."*

Per poter esprimere tale parere lo studio di incidenza contenuto nella VAS dovrebbe contenere una più dettagliata descrizione delle incidenze che gli interventi proposti possono avere e indichi quali condizioni alla trasformabilità devono essere osservate negli interventi in relazione alle risorse tutelate dai SIR, affinché l'incidenza non sia negativa (salvo casi particolari previsti dalla legge), sulla base ( vedi Allegato G - DPR 357/97: "Contenuti della relazione per la valutazione di incidenza di piani e progetti").

*Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

Vedi proposta di miglioramento comma 8.2.

### **OSSERVAZIONE Prot. 0022830 del 31/12/2013**

**Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Viabilità – U.O. Gestione Stradale Area Nord**

*Oggetto delle osservazioni*

Le osservazioni riguardano il rispetto del D.Lgs. 285/92 e del suo regolamento di attuazione DPR 485/92., la progettazione di viabilità interferente con la rete provinciale ed il perimetro dei centri abitati.

*Parere*

Non pertinente in relazione alla VAS.

*Motivazioni*

Le osservazioni non riguardano aspetti relativi alla VAS.

### **OSSERVAZIONE Prot. 0022831 del 31/12/2013**

**Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Sistemi Informativi Studi e Statistica – Pianificazione Urbanistica e SIT***Oggetto delle osservazioni*

1 – Sostenibilità ambientale: si ritiene che la previsione di nuova urbanizzazione in aree con caratteristiche e classi di pericolosità idraulica ed idrogeologica elevata debba essere opportunamente valutata in continuità con quanto prescritto dal PTC vigente.

2 – In relazione alle attività produttive vengono segnalati i seguenti obiettivi del PTCP:

- 2.1 ridurre il consumo di energia e di acqua e messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica;
- 2.2 riqualificare le aree produttive dismesse e trasferire attività collocate in aree improprie;
- 2.3 riqualificare le zone produttive (in particolare della zona del Cuoio) con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili, anche in funzione della riduzione del rumore;
- 2.4 distribuire le grandi strutture di vendita GSV in armonia con la media distribuzione e gli esercizi di vicinato, rispetto alla capacità di servizio e delle infrastrutture di accesso e di servizio.

*Parere*

- 1 Accoglibile
- 2.1 Accoglibile
- 2.2 Accoglibile
- 2.3 Accoglibile
- 2.4 Accoglibile

*Motivazioni*

Le osservazioni sono finalizzate ad implementare la sostenibilità ambientale della Variante RU ed a garantire la coerenza con il PTCP.

*Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

1 Nelle proposte di miglioramento nel punto 8.1.8 e punto 8.3 inserire specifiche condizioni alla trasformabilità legate alle pericolosità elevate.

2.1 Nelle proposte di miglioramento nel punto 8.1.1, 8.1.4 e nel punto 8.3 inserire specifiche condizioni alla trasformabilità legate alla riduzione del consumo di energia e di acqua e messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica, articolando ed integrando le prescrizioni generali, già contenute nelle NTA, in relazione alle diverse localizzazioni.

2.2 Le modifiche alla VAS in relazione a questa osservazione attengono ai seguenti contenuti del parere motivato:

- comma 5.2 del parere;
- punti 8.1.8, 8.1.10 e 8.1.11 delle proposte di miglioramento.

2.3 Le modifiche alla VAS in relazione a questa osservazione attengono ai punti 8.1.8, 8.1.10 delle proposte di miglioramento al rapporto ambientale.

2.4 Nel punto 8.3 e 8.1.11 delle proposte di miglioramento al rapporto ambientale inserire specifiche condizioni alla trasformabilità legate alla capacità di servizio e delle infrastrutture di accesso e di servizio per le GSV.

**OSSERVAZIONE Prot. 0022832 del 31/12/2013****Proponente: Provincia di Pisa – Servizio Difesa del suolo***Oggetto delle osservazioni*

1 – Richiesta di inserimento del vincolo idraulico di cui al RD 523/1904 e LRT 21/2012 fra i vincoli sovraordinati.

2 – Necessità autorizzazioni idrauliche per interventi di messa in sicurezza ecc.

*Parere*

Non pertinente in relazione alla VAS.

*Motivazioni*

Le osservazioni riguardano aspetti relativi alle indagini geologiche ed alle NTA del RU.

**OSSERVAZIONE Prot. 22439 del 21/12/2013****Proponente: Regione Toscana****1 – Settore pianificazione del territorio**

1.1 si elencano i principali atti della pianificazione e programmazione regionali di riferimento: PIT approvato 2007 ed Implementazione paesaggistica del PIT adottata 2009, con particolare riferimento ai contenuti delle Sez. 3 e 4 della Scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 17 (Valdarno Inferiore); Regolamento DPGR 9.2.2007 n. 3/R "Attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005";

1.2 si chiede di effettuare approfondimenti e verifiche in relazioni alle previsioni residenziali nella UTOE P3A, in particolare i comparti 4,5,6 e 9, in relazione alla coerenza e compatibilità paesaggistica con le direttive di cui all'art. 21 c. 1, 3 e 7 e prescrizioni di cui all'art. 23 c. 3 della disciplina del PIT, nonché con alcuni obiettivi di qualità paesaggistica di cui alla scheda d'ambito di paesaggio n. 17 che vengono elencati (in sintesi: in merito ai corridoi ecologici, alla conservazione dei varchi ineditati, alla tutela dei centri antichi e degli aggregati estesa all'intorno territoriale);

1.3 si chiede di effettuare ulteriori verifiche in relazione alle previsioni riconfermate nel territorio collinare, in particolare per le aree inedificate a margine degli insediamenti di Orentano comp. 10, Villa Campanile comp. 4 e Chimenti comp. 4, riguardo la coerenza e compatibilità in relazione ad alcuni obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica del PIT che vengono elencati (in sintesi: in merito al paesaggio collinare, al mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio agrario, conservazione degli habitat, mantenimento e ripristino sistemazioni agrarie e infrastrutture poderali di Cerbaie e Monte Bicchieri, tutela degli oliveti terrazzati e degli altri aspetti agrari tipici);

1.4 per le aree a destinazione produttiva D4 nelle UTOE P3B e C3D si chiede che la disciplina venga integrata tenendo conto delle prescrizioni dell'art. 19 c. 1 del PIT (regole per la qualità dei progetti, per gli arredi vegetazionali, per il risparmio di risorse e l'incremento nell'uso di risorse rinnovabili anche con rif. al reg. 2/R del 2007);

1.5 per la UTOE P3C si ricordano gli indirizzi della scheda del PIT per gli ambiti fluviali dell'Arno e dei suoi affluenti (fasce verdi, corridoi ecologici, paesaggi del fiume ecc.);

1.6 disciplina del territorio rurale e dimensionamento del RU;

1.7 rapporto fra previsioni riconfermate e dimensionamento del PS e del RU, con tabella di raffronto per UTOE;

1.8 si richiama la LR 52/2012 per GSV;

1.9 unificazione parametri urbanistico edilizi.

*Parere*

- 1.1 Accoglibile
- 1.2 Accoglibile
- 1.3 Accoglibile
- 1.4 Accoglibile
- 1.5 Accoglibile
- 1.6 Non pertinente in relazione alla VAS
- 1.7 Parzialmente non pertinente in relazione alla VAS
- 1.8 Non pertinente in relazione alla VAS
- 1.9 Non pertinente in relazione alla VAS

*Motivazioni*

1.1 L'osservazione è finalizzata alla corretta valutazione di coerenza e di compatibilità paesaggistica del RU.

1.2 L'osservazione è finalizzata alla corretta valutazione di coerenza e di compatibilità paesaggistica del RU ed al riconoscimento e la tutela delle reti ecologiche.

1.3 L'osservazione è finalizzata alla corretta valutazione di coerenza e di compatibilità paesaggistica del RU.

1.4 L'osservazione è finalizzata alla implementazione della sostenibilità ambientale delle aree a

destinazione produttiva D4 nelle UTOE P3B e C3D , verificando la coerenza con il PIT e con il Reg. 2/R.

1.5 L'osservazione è finalizzata alla tutela delle aree fluviali ed al rafforzamento delle reti ecologiche.

1.7 Se pure l'osservazione non attiene specificamente alla VAS, una maggiore esplicitazione delle motivazioni del dimensionamento del RU sono di supporto alle valutazioni di sostenibilità.

#### *Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

1.1 Implementare la verifica di coerenza con i piani citati.

Vedi anche proposta di miglioramento 8.1.10, 8.3 e 8.5.

1.2 Effettuare gli approfondimenti e le verifiche richieste in relazione alle previsioni residenziali nella UTOE P3A.

Vedi anche proposta di miglioramento 8.1.10.

1.3 Effettuare le verifiche suggerite riguardo la coerenza e compatibilità in relazione ad alcuni obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica del PIT per Orentano comp. 10, Villa Campanile comp. 4 e Chimenti comp. 4.

Vedi proposta di miglioramento 8.1.10.

1.4 Inserire ulteriori condizioni alla trasformazione delle UTOE interessate finalizzate ad una maggiore sostenibilità ambientale.

Vedi proposta di miglioramento 8.1.11.

1.5 Inserire per la UTOE P3C previsioni per gli ambiti fluviali per la rinaturalizzazione e la riqualificazione delle reti ecologiche anche come misure di compensazione per interventi di trasformazione in altre aree.

Vedi proposta di miglioramento 8.1.7.

1.7 Nessuna

## **2 – Settore tutela e gestione delle risorse idriche**

2.1 Si chiede di prestare attenzione alle norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento.

2.2 Richiamo al DPGR 2/R per la coerenza del RU con i piani dell'Autorità Idrica Toscana.

2.3 Richiamo alla Del. CR n. 6/2005 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 c. 6 definisce i seguenti adempimenti a cui i Comuni devono provvedere in sede di formazione degli strumenti di governo del territorio:

- richiedere il parere dell'A.I.T. in relazione all'aumento di reflui da depurare e del fabbisogno idro-potabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica dove non possono essere previsti interventi che aggravino l'approvvigionamento idrico;
- prevedere incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione, o prevedere contestuale realizzazione degli impianti;
- nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde prevedere reti duali;
- imporre doppia pulsantiera per gli scarichi nelle nuove costruzioni;
- prevedere reti antincendio e inaffiamento verde pubblico separate dalla rete idro-potabile.

2.4 Si ricorda che:

- per la fitodepurazione l'uso irriguo dell'acqua uscente è disciplinato dal DM 185/2003;
- si deve acquisire il parere dell'A.I.T. e del gestore Unico per le distanze di rispetto e interferenze con le infrastrutture del S.I.I.;
- non permettere infiltrazioni in falda negli scavi per fondazioni;
- evitare situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta da lavori, anche con approvvigionamenti alternativi.

### *Parere*

Accoglibili

### *Motivazioni*

Le osservazioni sono finalizzate al rispetto di norme, piani e leggi vigenti in materia di tutela della risorsa idrica e di sostenibilità dello sviluppo.

*Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

Inserire nel rapporto ambientale quanto richiesto in merito alla risorsa idrica e di conseguenza inserire le relative condizioni alla trasformabilità e le misure di compensazione e mitigazione necessarie per la tutela della risorsa con riferimento a comparti organici.

Vedi proposta di miglioramento 8.1.1 e 8.1.2.

**3 – Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati**

Il contributo segnala gli atti vigenti di propria competenza ai fini della coerenza e compatibilità della variante RU con gli atti regionali:

- Piano Provinciale Gestione RU Pisa 2000
- Piano Straordinario primi affidamenti del servizio ATO Costa 2009
- scelta regionale sull'obiettivo minimo di raccolta differenziata (a cui la raccolta porta a porta è coerente);
- proposta di Del. CR n. 1 del 17-9-2013 (Piano regionale rifiuti e bonifica siti inquinati) che porta la differenziata al 70% nel 2020;
- valutazione positiva della zona D6 per deposito di inerti; si ricorda la normativa vigente in proposito;
- si elencano gli impianti di gestione rifiuti presenti sul territorio comunale, dalla banca dati regionale;
- si elencano i siti di bonifica presenti sul territorio da SISBON (banca dati).

*Parere*

Accoglibile

*Motivazioni*

Le osservazioni sono finalizzate alla verifica di coerenza rispetto di norme, piani e leggi vigenti in materia di tutela della risorsa suolo ed ai rifiuti e di sostenibilità dello sviluppo, a cui la VAS ed il RU sono già conformi, salvo alcune integrazioni da fare.

*Modifiche alla VAS conseguenti all'accoglimento*

Esplicitare le coerenze con le norme e piani citati, ove mancanti, ed integrare il RA con i dati forniti sugli impianti di gestione rifiuti presenti sul territorio.

Vedi proposta di miglioramento 8.1.5.

**4 – P.O. Monitoraggio del PIT***Oggetto delle osservazioni*

Il Comune è tenuto a fornire alla Regione i dati urbanistici relativi alla Variante RU, compilando le tabelle predisposte, che prevedono di suddividere i dati per UTOE, per funzioni, indicando le SUL suddivise fra recupero e nuovi impegni, e fra residuo confermato e nuove previsioni.

*Parere*

Parzialmente non pertinente in relazione alla VAS

*Motivazioni*

Se pure l'osservazione non attiene specificamente alla VAS, le tabelle di monitoraggio per UTOE possono supportare la valutazione degli effetti delle trasformazioni di cui si suggerisce l'implementazione.

*Modifiche alla VAS a seguito dell'accoglimento*

Nessuna.

Vedi proposta di miglioramento 8.3.

**8. PROPOSTE DI MIGLIORAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO IN COERENZA CON GLI ESITI DELLA VALUTAZIONE**

A seguito della valutazione della documentazione presentata nonché delle osservazioni pervenute, la sottoscritta Autorità Competente formula le seguenti proposte di miglioramento del piano in coerenza con gli esiti della valutazione al fine di eliminare, ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente emersi, ai sensi dell'art. 26 comma 2 della LRT 10/10.

## 8.1 Rapporto Ambientale

### 8.1.1 *Acqua*

Valutare la idro-esigenza stimata dei diversi interventi di trasformazione previsti dal RU per comparti organici.

Le soluzioni tecniche da proporre descritte nel RA per la tutela della risorsa acqua devono essere inserite nella valutazione dei singoli comparti, che dovranno essere specificamente dettagliate, progettate ed attuate in sede di piani attuativi.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- articolare ed integrare le prescrizioni generali, già contenute nelle NTA, legate alla riduzione del consumo di acqua e messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica in relazione alle diverse localizzazioni quali condizioni alla trasformabilità;

- rispettare le norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

- verificare la coerenza con i piani dell'Autorità Idrica Toscana (vedi DPGR 2/R);

- richiedere il parere dell'A.I.T. in relazione all'aumento del fabbisogno idro-potabile;

- individuare le zone di accertata sofferenza idrica dove non possono essere previsti interventi che aggravino l'approvvigionamento idrico;

- prevedere incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione, o prevedere contestuale realizzazione degli impianti;

- nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde prevedere reti duali;

- imporre doppia pulsantiera per gli scarichi nelle nuove costruzioni;

- prevedere reti antincendio e inaffiamento verde pubblico separate dalla rete idro-potabile.

- si deve acquisire il parere dell'A.I.T. e del gestore Unico per le distanze di rispetto e interferenze con le infrastrutture del S.I.I.;

- non permettere infiltrazioni in falda negli scavi per fondazioni;

- evitare situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta da lavori, anche con approvvigionamenti alternativi.

Criticità segnalate dalla ASL 11 da verificare:

- valutare se i provvedimenti dell'art. 20 delle NTA del RU sono sufficienti per superare il vincolo posto da Acque S.p.A. riguardo al controllo delle perdite delle reti ed alla necessità che rimanga stabile la richiesta di risorsa idrica;

- verificare per quali motivi vi è differenza fra volumi immessi e volumi di acqua consegnati, dichiarati nel RA superiori alle perdite di rete;

- inserire misure puntuali e cautelative per la salvaguardia delle aree di rispetto dei pozzi.

### 8.1.2 *Fognature*

Specificare, per comparti organici, i depuratori di riferimento e la capacità dei depuratori stessi in

riferimento agli incrementi di carico stimati, ed indicare le eventuali condizioni alla trasformazione per i piani attuativi laddove tale capacità sia insufficiente o non determinabile.

Specificare come effettuare la depurazione in territorio aperto anche in relazione alle conclusioni della VInc.

Specificare per quali comparti vi sono tratti inadeguati di fognatura e per i quali si prescrive l'adeguamento della rete come condizione alla trasformazione.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- richiedere il parere dell'A.I.T. in relazione all'aumento di reflui da depurare;
- per la fitodepurazione l'uso irriguo dell'acqua uscente è disciplinato dal DM 185/2003;
- si deve acquisire il parere dell'A.I.T. e del gestore Unico per le distanze di rispetto e interferenze con le infrastrutture del S.I.I.

#### 8.1.3 *Aria*

Specificare l'impatto dei nuovi insediamenti sulla qualità dell'aria, sia in relazione all'aumento del traffico veicolare sia per l'incremento di emissioni delle aree industriali.

Indicare come condizione alla trasformazione il rispetto dei regolamenti per le modalità di emissioni e spandimenti vigenti, o che, in loro mancanza, prescriva come condizione alla trasformazione la loro definizione, individuandone le linee generali.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- qualità dell'aria: valutare le zone in cui l'esposizione a più sostanze inquinanti può esercitare un'azione sinergica negativa sulla salute umana, in particolare dove vi siano stati superamenti dei livelli limite e casi di maleodoranze.

#### 8.1.4 *Energia*

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- articolare ed integrare le prescrizioni generali, già contenute nelle NTA, nella VAS e nel RES, in relazione alle diverse localizzazioni, inserendo specifiche condizioni alla trasformazione legate alla riduzione del consumo di energia.

#### 8.1.5 *Rifiuti*

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- verificare le coerenze con le norme ed i piani citati che riguardano lo smaltimento rifiuti, anche con riferimento ai dati forniti sugli impianti di gestione rifiuti presenti sul territorio.

#### 8.1.6 *Viabilità*

Valutare per comparti organici il maggior carico indotto dalle trasformazioni sulla viabilità esistente.



Inserire eventuali condizioni alla trasformazione legate alla necessità di realizzazione di nuove viabilità preliminarmente alle espansioni sia residenziali sia produttive.

#### 8.1.7 *Reti ecologiche*

Le reti ecologiche sono costituite dalle connessioni dei singoli ambiti di elevata valenza ambientale descritti dal R.A.: la rete ecologica principale del territorio comunale e dei territori circostanti è quella che lega i SIR, i parchi e le riserve (in particolare le Cerbaie, la riserva di Monfalcone), i corsi d'acqua (il canale Usciana, l'Arno e tutta la rete idrografica) ed i terreni agricoli e boscati interposti.

Devono essere valutati gli impatti delle trasformazioni previste sulla continuità e sulla qualità delle reti esistenti ed indicare, per comparti organici, le misure di mitigazione e compensazione generali come condizioni alla trasformazione, che dovranno essere specificate in dettaglio e previste in sede di piani attuativi.

L'inserimento di fasce verdi a tutela delle reti ecologiche può essere previsto in tutte quelle situazioni in cui le trasformazioni previste possono creare una discontinuità delle reti stesse, ad esempio nelle zone di espansione produttiva lungo il canale Usciana, in prossimità del depuratore, e nelle aree già parzialmente edificate, laddove è possibile intervenire nelle aree di trasformazione non ancora convenzionate.

La realizzazione di tali fasce può essere realizzata come compensazione per il consumo di suolo agricolo e/o non urbanizzato in altre aree e può essere concordata nelle modalità attuative, con le autorità di gestione dei SIR e delle aree protette.

Tali opere possono anche essere previste all'interno delle aree di trasformazione, come opere di urbanizzazione, e possono costituire condizione alla trasformazione per i piani attuativi.

L'attuazione degli interventi di ampliamento produttivo deve evitare una frammentazione del territorio rurale.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- per la UTOE P3C rispoettare gli indirizzi della scheda del PIT per gli ambiti fluviali dell'Arno e dei suoi affluenti (fasce verdi, corridoi ecologici, paesaggi del fiume ecc.).

#### 8.1.8 *Uso del suolo*

E' necessario valutare gli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo anche in quanto risorsa scarsa e risorsa pregiata, e non solo sotto il profilo geologico.

Risulta necessario quindi effettuare la valutazione quantitativa e qualitativa dell'uso del suolo utilizzato per le trasformazioni previste, l'individuazione di appositi indicatori di quantità, di qualità del suolo agricolo, di degrado, per i quali deve essere indicata la misura attuale e la misura prevista a seguito delle trasformazioni.

Inoltre devono essere indicate le misure generali di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni previste in relazione al consumo di suolo non già urbanizzato, nella forma di condizioni alla trasformazione per i piani attuativi, all'interno dei quali tali misure dovranno trovare specificazione ed attuazione.

Le misure di mitigazione dovranno essere attuate all'interno delle aree di trasformazione.

Le misure di compensazione possono essere individuate anche in aree del territorio comunale non contermini alle aree di intervento, e devono essere definite di concerto con l'AC, anche con la collaborazione con le autorità di gestione delle aree protette.

Tali misure possono consistere in interventi di riqualificazione delle reti ecologiche (vedi paragrafo precedente), di rinaturalizzazione di aree degradate, di piantumazioni in aree destinate a parco, di interventi nelle aree protette, di riqualificazione di aree di valenza ecologica, di arredo, di viabilità ecc.

Ad esempio per le aree non attuate o residuali, che costituiscono elemento di degrado, possono essere previsti interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione o di ripristino dell'uso agricolo, anche come compensazione per il consumo di suolo in altre aree.

Qualora si ritenga l'urbanizzazione come misura per l'eliminazione del degrado di alcune specifiche aree, se ne devono dettagliare le singole motivazioni, ai fini della sostenibilità del RU e della limitazione del consumo di suolo.

Per quanto riguarda le disposizioni dell'art. 12.2 delle NTA del RU adottato, in merito alla funzionalità degli stralci attraverso cui è consentito attuare le aree di trasformazione, si chiede di inserire tale prescrizione come condizione alla trasformazione in relazione alla tutela della risorsa suolo ed alla sostenibilità delle trasformazioni.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- fra le misure compensative per il consumo di suolo indotto dalle trasformazioni, che devono costituire condizioni alla trasformazione per il RU, si propone di inserire azioni di tutela, valorizzazione e implementazione delle risorse ambientali anche in collaborazione con le autorità di gestione delle aree protette, fra cui il Consorzio forestale delle Cerbaie, citando anche il tema dell'alberoteca di cui all'Osservazione.
- nei meccanismi di progressività delle trasformazioni si devono prevedere meccanismi di monitoraggio e di controllo delle trasformazioni, in modo da attuare in via prioritaria le trasformazioni situate in aree prive di pericolosità elevata.

#### 8.1.9 *Qualità degli insediamenti*

Nel R.A. si evidenzia l'importanza della definizione del disegno urbano come elemento di innalzamento della qualità della vita.

Nella attuazione dei comparti edificatori esplicitare in dettaglio le caratteristiche tipo-morfologiche

degli insediamenti ed il rispetto dei criteri tipologici e qualitativi contenuti nel Regolamento per la Edilizia bio-eco Sostenibile RES.

#### *8.1.10 Paesaggio*

Per quanto riguarda la risorsa paesaggio, l'attuazione del RU deve prevedere la definizione di parametri specifici per la tutela e la valorizzazione, regole per la trasformazione, indicatori per la valutazione degli impatti e relative misure di compensazione e mitigazione per ogni trasformazione prevista e per l'intero territorio, e non limitati ai beni culturali e paesaggistici tutelati per legge.

Per il raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica, è necessario che i nuovi insediamenti siano realizzati in compatibilità paesaggistica con l'esistente sia sotto il profilo morfologico sia in relazione alla struttura del suolo, all'orografia, alle visuali, alla rete idrografica superficiale, agli elementi del paesaggio già presenti (struttura urbana storica, viabilità storica, corsi d'acqua, orditura dei campi, filari alberati, aree di pregio paesaggistico-ambientale, Invarianti Strutturali, aree ed edifici soggetti a vincolo paesaggistico ecc.).

Per comparti organici devono essere previste specifiche regole di compatibilità paesaggistica, che consentano di orientare correttamente gli elaborati richiesti per i piani attuativi dalle NTA, art. 12 comma 5 in merito all'inserimento nel contesto paesaggistico.

E' opportuno inoltre specificare, sia nelle NTA sia nel RA, che i piani attuativi devono verificare la propria compatibilità paesaggistica sia in relazione ai contesti urbani sia in relazione ai contesti non urbani in cui si inseriscono, e di tali contesti devono essere descritte la struttura, le relazioni, le regole di tutela e valorizzazione, rispetto alle quali i piani attuativi dovranno dimostrare la compatibilità.

Fra i contesti paesaggistici con cui i nuovi insediamenti devono relazionarsi correttamente ci sono anche gli insediamenti più recenti che hanno alterato il paesaggio in maniera talvolta negativamente percepita dalle popolazioni, rispetto ai quali i nuovi insediamenti devono contribuire al recupero del degrado.

Tali parametri e regole devono essere definiti per comparti organici e devono costituire condizioni alla trasformazione per i piani attuativi.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- riqualificare le zone produttive (in particolare della zona del Cuoio) con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili, anche in funzione della riduzione del rumore;
- considerare i seguenti atti della pianificazione e programmazione regionali di riferimento per la valutazione paesaggistica delle trasformazioni: PIT approvato 2007 ed Implementazione paesaggistica del PIT adottata 2009, con particolare riferimento ai contenuti delle Sez. 3 e 4 della Scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 17 (Valdarno Inferiore); Regolamento DPGR 9.2.2007 n. 3/R "Attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005";

- effettuare approfondimenti e verifiche in relazioni alle previsioni residenziali nella UTOE P3A, in particolare i comparti 4,5,6 e 9, in relazione alla coerenza e compatibilità paesaggistica con le direttive di cui all'art. 21 c. 1, 3 e 7 e prescrizioni di cui all'art. 23 c. 3 della disciplina del PIT, nonché con alcuni obiettivi di qualità paesaggistica di cui alla scheda d'ambito di paesaggio n. 17 che vengono elencati (in sintesi: in merito ai corridoi ecologici, alla conservazione dei varchi inedificati, alla tutela dei centri antichi e degli aggregati estesa all'intorno territoriale);
- effettuare ulteriori verifiche in relazione alle previsioni riconfermate nel territorio collinare, in particolare per le aree inedificate a margine degli insediamenti di Orentano comp. 10, Villa Campanile comp. 4 e Chimenti comp. 4, riguardo la coerenza e compatibilità in relazione ad alcuni obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica del PIT che vengono elencati (in sintesi: in merito al paesaggio collinare, al mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio agrario, conservazione degli habitat, mantenimento e ripristino sistemazioni agrarie e infrastrutture poderali di Cerbaie, tutela degli oliveti terrazzati e degli altri aspetti agrari tipici).

#### *8.1.11 Insediamenti produttivi*

Preso atto che è stato stipulato un accordo di programma tra i Comuni di Castelfranco di Sotto, S. Croce sull'Arno e la Provincia di Pisa, che fa parte del Piano Strutturale e che prevede che l'area di espansione produttiva del capoluogo sia destinata non solo a nuove aziende, ma anche al trasferimento di aziende localizzate in contesti impropri, si chiede di inserire dispositivi di monitoraggio delle trasformazioni per la tutela delle risorse e la mitigazione degli impatti.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- riqualificare le aree produttive dismesse e trasferire attività collocate in aree improprie (vedi sopra);
- riqualificare le zone produttive (in particolare della zona del Cuoio) con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili, anche in funzione della riduzione del rumore;
- inserire specifiche condizioni alla trasformazione legate alla capacità di servizio e delle infrastrutture di accesso e di servizio per le GSV;
- per le aree a destinazione produttiva D4 nelle UTOE P3B e C3D si chiede che la disciplina venga integrata tenendo conto delle prescrizioni dell'art. 19 c. 1 del PIT (regole per la qualità dei progetti, per gli arredi vegetazionali, per il risparmio di risorse e l'incremento nell'uso di risorse rinnovabili anche con rif. al reg. 2/R del 2007);
- si richiede la necessaria cautela rispetto al rischio idraulico ed al principio di ridurre il consumo di suolo, anche in relazione alla presenza di aree libere rispetto alle previsioni previdenti.

#### *8.1.12 Qualità della vita - Partecipazione*

Dalla partecipazione è emersa la domanda di innalzare la qualità degli interventi realizzati, di

governare la crescita urbana, di riqualificare aree ed edifici produttivi dismessi, di gestire meglio l'edificato esistente, di risolvere i problemi della mobilità, di programmazione temporale delle nuove edificazioni, ed in parte tali esigenze sono state tradotte in norme e previsioni urbanistiche. Le proposte di miglioramento indicate nei punti precedenti danno ulteriore risposta a tali legittime aspettative.

#### *8.1.13 Inquinamento elettromagnetico*

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

– esposizione a radiazioni non ionizzanti (fasce di rispetto elettrodotti): la ASL prende atto delle modifiche al RU vigente in relazione al rispetto delle DPA ed alla tutela dei cittadini, ma chiede di adottare tutti gli accorgimenti necessari a minimizzare l'esposizione della popolazione (vedi normativa regionale, regolamento comunale per l'edilizia bio-eco sostenibile e i corridoi infrastrutturali fino a 0,4  $\mu$ T previsti nel PTCP di Pisa).

### **8.2 VInc - Valutazione di Incidenza**

Il RU contiene lo Studio finalizzato alla Valutazione di Incidenza delle proprie trasformazioni urbanistiche che interessino in tutto o in parte i SIR e/o che siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi. (art. 15 LR 56/2000).

Tutti gli interventi che insistono in un SIR e tutti gli interventi che possano avere incidenza sulle risorse tutelate dai SIR, in quanto situati nelle aree contigue e comportanti trasformazioni che possano incrementare le criticità interne ed esterne dei SIR, devono essere soggetti a Valutazione di Incidenza ed accompagnati da un apposito studio di incidenza, contenente gli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti dall'allegato G del D.P.R. 357/1997, in relazione alla valutazione di incidenza del RU ed al rispetto delle prescrizioni già definite e stabilite dalla VInc del RU.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- gli Studi di Incidenza devono contenere l'individuazione degli ambiti di incidenza dei SIR per i diversi impatti negativi che l'attuazione del RU può comportare, che devono essere descritti;
- si deve verificare che le trasformazioni previste non abbiano incidenza negativa sui SIR (o che ricadano nei casi previsti dal comma 9 dell'art. 5 del DPR 357/97);
- devono essere definite le specifiche prescrizioni e condizioni alla trasformazione, in relazione ai diversi interventi ed alle diverse incidenze sui SIR, nonché le misure di mitigazione e compensazione prescritte per ogni singolo intervento che si sia valutato avere incidenza sul SIR, che dovranno essere rispettate nell'attuazione.

### **8.3 Valutazione degli effetti delle trasformazioni**

L'attuazione del RU dovrà contenere, per comparti organici, la "valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico sociale, e per la salute umana" di

cui all'art 11, comma 2 lett. b della L.R. 1/2005, ovvero degli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute umana, sia singolarmente sia in maniera cumulativa (vedi art. 24 LR 10/10 e allegato 2 alla stessa legge), in relazione alle risultanze del Rapporto Ambientale.

Tale valutazione deve essere fatta sia in maniera qualitativa sia in maniera quantitativa, e deve dimostrare la sostenibilità delle singole trasformazioni, comprensiva della definizione degli standard e delle urbanizzazioni intesi come elementi qualificanti gli insediamenti e di tutela, nonché contenere matrici di valutazione degli impatti sulle risorse, anch'esse qualitative e quantitative, e dalla definizione dei singoli interventi previsti per la mitigazione e/o la compensazione degli effetti negativi.

Gli indicatori devono essere integrati per le parti che riguardano l'uso/consumo del suolo ed il paesaggio, anche con parametri qualitativi.

Per comparti organici deve essere inserita la misura degli indicatori allo stato attuale e la misura degli indicatori prevista alla attuazione del singolo comparto, da utilizzare per il monitoraggio.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- le tabelle regionale di monitoraggio urbanistico per UTOE possono supportare la valutazione degli effetti delle trasformazioni di cui si suggerisce l'implementazione.

#### **8.4 Modalità attuative**

L'attuazione della Variante RU di Castelfranco di Sotto deve rispettare i meccanismi di progressività delle trasformazioni già previsti dalle NTA, che devono consentire un adeguato sviluppo in addizione successiva ed ordinata agli insediamenti esistenti, senza spreco di risorse né la creazione di aree di risulta soggette a degrado né la realizzazione parziale o incompleta di opere di urbanizzazione.

I dispositivi di progressività introdotti devono prevedere modalità di monitoraggio step-by-step che consentano di controllare le trasformazioni, verificarne gli effetti sulle risorse e mettere in atto eventuali misure integrative e/o correttive di tutela delle risorse.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- nei meccanismi di progressività delle trasformazioni si devono inserire meccanismi di monitoraggio e di controllo delle trasformazioni, in modo da attuare in via prioritaria le trasformazioni situate in aree prive di pericolosità elevata.

#### **8.5 Coerenze esterne**

Si ritiene necessario valutare la coerenza delle trasformazioni del RU, per quanto riguarda le risorse interessate dalla VAS (in particolare suolo, patrimonio collinare e paesaggio) come delineate e tutelate dal PIT/PPR regionale e dal PTC di Pisa con la variante adottata nel 2012 per il territorio rurale.

In risposta ad osservazioni di enti pubblici:

- si elencano i principali atti della pianificazione e programmazione regionali di riferimento: PIT approvato 2007 ed Implementazione paesaggistica del PIT adottata 2009, con particolare riferimento ai contenuti delle Sez. 3 e 4 della Scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 17 (Valdarno Inferiore); Regolamento DPGR 9.2.2007 n. 3/R "Attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005".

## 9. PARERE MOTIVATO

Dopo aver valutato il Rapporto Ambientale della Variante RU di Castelfranco di Sotto adottata il 14-10-2013 nonché le osservazioni inerenti la VAS che mi sono state trasmesse in data 17-03-2014, in qualità di Autorità Competente in materia di VAS, la sottoscritta arch. Teresa Arrighetti esprime **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** con le seguenti motivazioni:

Il **parere**, che deriva dalle attività di valutazione svolte dall'Autorità Competente ai sensi della LRT 10/10 ed esplicitate nei contenuti del presente documento, è **favorevole a condizione** che nel Rapporto Ambientale vengano inserite le **proposte di miglioramento**, formulate nel precedente paragrafo 8 del presente documento, come **condizioni alla trasformazione** per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, da osservare:

- in sede di redazione dei piani attuativi;
- per tutti gli interventi che comportino un aumento di carico sulle risorse;
- per tutti gli interventi previsti all'interno dei SIR;
- per tutti gli interventi che possano avere incidenza sulle risorse tutelate dai SIR, in quanto situati nelle aree contigue e comportanti trasformazioni che possano incrementare le criticità interne ed esterne dei SIR.

Un riferimento a tali condizioni alla trasformazione è opportuno venga inserito anche nelle NTA del RU negli articoli riguardanti l'attuazione del RU e la sostenibilità degli interventi (indicativamente artt. 10 ÷ 14 e art. 20).



**Sommario**

1. PREMESSA.....	2
2. TEMPISTICA E SCADENZE.....	2
3. ATTIVITA' TECNICO-ISTRUTTORIE .....	2
4. CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI.....	3
5. VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA.....	3
5.1 I contenuti specifici della VAS del Regolamento Urbanistico e la sostenibilità del RU nella legislazione vigente .....	3
5.2 La valutazione della Variante RU adottata.....	5
5.3 La valutazione del Rapporto Ambientale.....	7
6. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI ALLA VAS.....	7
7. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI ENTI PUBBLICI ALLA VAS.....	8
8. PROPOSTE DI MIGLIORAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO IN COERENZA CON GLI ESITI DELLA VALUTAZIONE.....	14
8.1 Rapporto Ambientale.....	15
8.1.1 Acqua .....	15
8.1.2 Fognature.....	15
8.1.3 Aria.....	16
8.1.4 Energia .....	16
8.1.5 Rifiuti .....	16
8.1.6 Viabilità .....	16
8.1.7 Reti ecologiche .....	17
8.1.8 Uso del suolo .....	17
8.1.9 Qualità degli insediamenti.....	18
8.1.10 Paesaggio.....	19
8.1.11 Insediamenti produttivi .....	20
8.1.12 Qualità della vita - Partecipazione .....	20
8.1.13 Inquinamento elettromagnetico .....	21
8.2 VInc - Valutazione di Incidenza.....	21
8.3 Valutazione degli effetti delle trasformazioni.....	21
8.4 Modalità attuative.....	22
8.5 Coerenze esterne.....	22
9. PARERE MOTIVATO.....	23

